

**PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
LOTISSEMENT A BERG**

PARTIE ECRITE PAP NQ
MODIFICATION PONCTUELLE
du PAP approuvé par le ministre en date du 23/09/2011
Réf : 16361/122C

Lieu-dit

« um Hogewee » et « Laangfelder » _ Berg

Commune

Betzdorf

Initiateur de la
modification ponctuelle
du PAP « um Hogewee »
et « Laangfelder » à Berg

Approbation

AC Betzdorf	
--------------------	--

Conception

E.urbain s. à r. l.
6, rue Mathias Weistroffer
L-1898 Kockelscheuer
Tél. 26 36 20 02
Email **info@eurbain.lu**

Date

20/11/2023

**PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
LOTISSEMENT A BERG**

PARTIE ECRITE PAP NQ
MODIFICATION PONCTUELLE
du PAP approuvé par le ministre en date du 23/09/2011
Réf. : 16361/122C

REGLEMENT PARTICULIER

Art.1 – BUT DU REGLEMENT

Art.2 – PORTEE DU REGLEMENT

Art.3 – AFFECTATIONS

Art.4 – SURFACES CONSTRUCTIBLES

Art.5 – ALIGNEMENTS OBLIGATOIRES

Art.6 – GABARITS

6.1 - GABARITS DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

6.2 - GABARITS DES DEPENDANCES

Art.7 – TOITURES

Art.8 – CONSOMMATION D'ENERGIE

Art.9 – PARKINGS ET GARAGES PARTICULIERS

**PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
LOTISSEMENT A BERG**

PARTIE ECRITE PAP NQ
MODIFICATION PONCTUELLE
du PAP approuvé par le ministre en date du 23/09/2011
Réf. : 16361/122C

Art.10 – AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC, REVETEMENT DE SOL DE VOIRIE

Art. 11 – AMENAGEMENTS EXTERIEURS SUR FONDS PRIVES, REVETEMENT DE SOLS

Art. 12 – PACTE LOGEMENT

Art. 13 – REGROUPEMENT DE PARCELLE

Art. 14 – NAVIGATION AÉRIENNE

Art. 15 – BANDE ECOLOGIQUE

Art. 16 – PHASAGE

Art. 17 – ABRIS DE JARDIN

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER LOTISSEMENT A BERG

PARTIE ECRITE PAP NQ
MODIFICATION PONCTUELLE
du PAP approuvé par le ministre en date du 23/09/2011
Réf. : 16361/122C

Art.1 – BUT DU REGLEMENT

Le présent règlement particulier fixe les règles destinées à assurer un aménagement harmonieux du lotissement tant du point de vue urbanistique que du point de vue architectural, dans le but de garantir la qualité de vie des futurs habitants, ainsi qu'une intégration dans l'image d'ensemble du village.

Art.2 – PORTEE DU REGLEMENT

L'application du présent document se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant :

- d'organes officiels gouvernementaux
- de la partie écrite
- du règlement sur les bâtisses
- du règlement des secteurs urbanisés
- du plan d'aménagement global de la commune de Betzdorf.

Les règlements actuellement en vigueur à la demande d'autorisation (PAG, PAP QE et règlement des bâtisses) sont à considérer pour tout ce qui n'est pas précisé dans la partie écrite et la partie graphique du présent PAP.

Art.3 – AFFECTATIONS

Pour tout ce qui n'est pas défini par la présente partie écrite, le PAP «um Hogewee et Laangfelder» reste soumis aux prescriptions de la partie graphique.

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER LOTISSEMENT A BERG

PARTIE ECRITE PAP NQ
MODIFICATION PONCTUELLE
du PAP approuvé par le ministre en date du 23/09/2011
Réf. : 16361/122C

Le lotissement est destiné à la construction de maisons unifamiliales isolées ou jumelées, de maisons en bande et de résidences. De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume, leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Art.4 – SURFACES CONSTRUCTIBLES

Les constructions sont à implanter dans les limites des surfaces constructibles prévues par le plan d'aménagement particulier. L'épaisseur de trait est comprise dans la zone constructible. Les valeurs indiquées relatives aux reculs antérieurs, postérieurs et latéraux sont à considérer comme valeurs minimales.



Les surfaces constructibles définies par un trait rouge de 1 mm d'épaisseur (représentant une marge effective de 50 cm) permettent la construction de volumes principaux sur deux niveaux pleins au-dessus de la voie desservante et un niveau plein au-dessous de la voie desservante. Un comble aménagé ou un étage retraits ainsi qu'un sous-sol sont autorisés. Les hauteurs maximales à respecter sont indiquées sur la partie graphique.



Les surfaces constructibles définies par un trait bleu de 1 mm d'épaisseur (représentant une marge effective de 50 cm) permettent la construction de dépendances et de cars ports sur une hauteur conforme aux cotes maximales indiquées.

**PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
LOTISSEMENT A BERG**

PARTIE ECRITE PAP NQ
MODIFICATION PONCTUELLE
du PAP approuvé par le ministre en date du 23/09/2011
Réf. : 16361/122C



Art.5 – ALIGNEMENTS OBLIGATOIRES

Les constructions doivent s'étendre sur l'entièreté du tracé de l'alignement obligatoire.
La tolérance pour l'alignement équivaut à l'épaisseur du trait.



L'alignement obligatoire des constructions principales est défini par un trait rouge de 2 mm d'épaisseur (représentant une marge effective de 50 cm) et impose sur leur tracé entier la construction de volumes sur un niveau habitable (RDC).



L'alignement obligatoire des dépendances est défini par un trait bleu de 2 mm d'épaisseur (représentant une marge effective de 50 cm) et impose sur leur tracé entier la construction de volumes sur un niveau habitable (RDC).

Art.6 – GABARITS

Les gabarits mentionnés dans le plan d'aménagement particulier doivent être indiqués dans les documents introduits pour approbation (permis de construire).

6.1 - GABARITS DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

La hauteur maximale de la construction correspond à la cote maximale indiquée sur les documents graphiques. Le nombre maximum de niveaux pleins destinés entièrement à l'habitation situés entre le niveau de la voie desservante et le niveau de la corniche est de deux niveaux (RDC et R+1). Le nombre maximum de niveau plein destiné à l'habitation situé en-dessous de la voie desservante est d'un niveau. Un comble aménagé ou un étage en retrait sont autorisés ainsi qu'un sous-sol non-destiné à l'habitation est autorisé.

Les gabarits (hauteur de la corniche) indiqués sur les documents graphiques sont à respecter impérativement.

**PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
LOTISSEMENT A BERG**

PARTIE ECRITE PAP NQ
MODIFICATION PONCTUELLE
du PAP approuvé par le ministre en date du 23/09/2011
Réf. : 16361/122C

6.2 - GABARITS DES DEPENDANCES

La hauteur maximale des dépendances à la corniche ou à l'acrotère en cas de toiture plate est de 3,00 mètres au maximum. Elle est mesurée par rapport au terrain naturel ou au niveau fini. Le nombre de niveaux est limité à un niveau (RDC). Les abris de jardins ne sont pas considérés comme des dépendances.

Art.7 – TOITURES

D'après l'art. 2.54 concernant les toitures, la conception de la forme des toitures est libre à condition de ne pas dépasser les gabarits maximaux définitifs selon l'article 7. L'orientation du faîtage et la forme des toitures (t1, t2, tp) sont indiquées sur les documents graphiques.

Les lots qui sont nommés dans la partie graphique t1 et t2, peuvent être construits avec un étage en retrait, sous condition que la hauteur de corniche soit respectée et que la surface de la toiture plate ne dépasse pas les 50% de l'emprise au sol du bâtiment.

Les pentes de toiture pour le t1 et le t2 doivent se situer entre 30 et 45 degrés et de 0 à 8 degrés pour les toitures plates (tp).

**PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
LOTISSEMENT A BERG**

PARTIE ECRITE PAP NQ
MODIFICATION PONCTUELLE
du PAP approuvé par le ministre en date du 23/09/2011
Réf. : 16361/122C

Art.8 – CONSOMMATION D'ENERGIE



Exemple pour des maisons en bande

Tous les maisons et immeubles sont à construire selon la législation y relative en vigueur.

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER LOTISSEMENT A BERG

PARTIE ECRITE PAP NQ
MODIFICATION PONCTUELLE
du PAP approuvé par le ministre en date du 23/09/2011
Réf. : 16361/122C

Art.9 – PARKINGS ET GARAGES PARTICULIERS.

Chaque unité d'habitation doit avoir 2 places de stationnement privées. Une place de stationnement supplémentaire en dallage gazonné (Rasengitter) ou pavés drainants peut être réalisé dans le recul latéral de la parcelle.

Pour toutes les constructions, un accès carrossable d'une largeur maximale de 5,00 mètres ou deux accès carrossables d'une largeur maximale de 3,00 mètres (6,00 mètres cumulés) sont autorisés.

Un trait orange de 2mm d'épaisseur dans la partie graphique définit l'emplacement obligatoire de l'accès au garage et le recul antérieur obligatoire pour les portes de garage. Par façade d'une construction principale, deux portes de garage d'une largeur maximale de 5,00 mètres chacune sont admises sans dépasser 2/3 de la longueur de la façade concernée.

Remarque :

Concernant les lots 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 58, 59 et 60, des places de stationnement couvertes sont prévues sous forme de carports.

Les abris pour véhicules nommés X1, X2, X3 et X4 peuvent être attribués librement aux lots 56, 57, 58, 59, 60, 61, 66, 67, 68 et 69.

Ces carports ne sont pas pris en compte dans le calcul des CMU et COS, c'est à dire qu'ils ne sont pas inclus dans la surface d'emprise au sol de la construction.

Les abris de voitures sont des espaces privés et ne sont pas repris dans le calcul des surfaces à céder pour l'espace public.

Art.10 – AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC, REVETEMENT DE SOL DE VOIRIE

Le revêtement de sols sur le domaine public est de préférence en pavés et pierres de teinte grise beige. Les surfaces publiques en asphalte sont à limiter au maximum. Il est préférable par exemple d'utiliser des pavés du type « Eco pavé » qui permet de réaliser un revêtement perméable et parfaitement carrossable.

Art. 11 – AMENAGEMENTS EXTERIEURS SUR FONDS PRIVES, REVETEMENT DE SOL

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER LOTISSEMENT A BERG

PARTIE ECRITE PAP NQ
MODIFICATION PONCTUELLE
du PAP approuvé par le ministre en date du 23/09/2011
Réf. : 16361/122C

Les surfaces en dur seront à réduire au minimum et seront exécutées de façon à permettre un maximum de perméabilité.
Abstraction faite des surfaces occupées par des constructions, les surfaces imperméabilisées ne pourront dépasser 10% de la surface globale de la parcelle.
Les chemins d'accès aux bâtiments ainsi que les rampes et voies d'accès carrossables aux garages seront exécutés en matériaux durs et perméables (type « Eco pavé »).

Art.12 – PACTE LOGEMENT

Suivant le pacte logement (loi du 22 octobre 2008) il est obligatoire que chaque lotissement réalisé (pour autant qu'il dépasse une surface de 1 hectare) réserve 10% de la surface totale ou 10% des logements construits à la réalisation de logements à coût modéré.

Dans la première phase seront retenues 5 unités sur les 44 unités prévues.

Les lots concernés sont les lots 8, 9, 12, 13, 16.

Dans la deuxième phase seront retenues 3 unités sur les 26 maisons prévues et 10% des unités d'habitation de la résidence (lot 56).

Les lots concernés sont les lots 56, 67, 68.

Dans la troisième phase sera retenue 1 unité sur les 9 unités prévues.

Le lot concerné est le lot 74.

Art.13 – REGROUPEMENT DE PARCELLE

Les lots 51 et 52 peuvent être regroupés pour former un lot unique permettant la construction d'une maison unifamiliale.

Art.14 – NAVIGATION AÉRIENNE

Sur la parcelle n°303, inscrite au cadastre de la commune de Betzdorf, section -A- de Berg se situe une installation de navigation aérienne. Ainsi les dispositions du règlement Grand-Ducal du 17 mai 2006 déclarant obligatoire le plan d'occupation du sol « Aéroport et environs » sont à respecter.

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER LOTISSEMENT A BERG

PARTIE ECRITE PAP NQ
MODIFICATION PONCTUELLE
du PAP approuvé par le ministre en date du 23/09/2011
Réf. : 16361/122C

Selon l'article 30 de ce règlement Grand-Ducal, aucun permis de construire ne pourra être accordé par les autorités communales compétentes sans avis préalable de l'Administration de l'Aéroport.

Art.15 – BANDE ECOLOGIQUE

Une bande de servitude écologique est à prévoir pour les jardins privés des lots (32 à 40 et 47 à 53). Dans cette bande est à prévoir au minimum 2 arbres indigènes par parcelle et une haie de plantes indigènes sur la limite de propriété.

Art.16 – PHASAGE

Laps de temps entre chaque phase : 6 ans avec la condition que 80% des maisons doivent être construites (gros-œuvre fermé) pour que les autorisations de bâtir des maisons de la phase suivante soient accordées. Toutefois, les travaux de voirie pour cette phase pourront commencer au préalable.

Art.17 – ABRIS DE JARDIN

Les abris de jardin ne doivent pas être accolées aux maisons et doivent avoir un recul d'au moins 1,00 mètre par rapport aux constructions principales. L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas être supérieure à 3 % de la surface totale de la parcelle.

Les abris de jardin sont à implanter sur l'espace vert privé. Toutefois, l'emprise au sol des abris de jardin est à prendre en compte dans le contexte du COS.