

20-09-2018
PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER
« Nouveau Quartier »

PAP
« Ob den Hoehlerchen - Rue de Roodt-sur-Syre »

Localité de Mensdorf

Commune de Betzdorf

Partie écrite

Modifiée suite à l'avis de la Cellule d'Évaluation du Ministère de l'Intérieur
(réf. 18329/122C) du 20 juillet 2018

Pour la réalisation de 12 unités d'habitation

Maître d'ouvrage :
Devimolux s.à r.l.
14, rue de la Gare, L-7535 Mersch

Dossier n° 226616-520

E-cone S.à r.l. ARCHITECTES – URBANISTES – INGENIEURS CONSEILS
11, Rue de la Gare, L-7535 Mersch
Tél. 263 264 1 | Fax. 263 264 548 | info@e-cone.lu



SOMMAIRE

1. INTRODUCTION	3
2. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ	5
Art. 1 Niveaux et hauteur des constructions	6
Art. 2 Toitures	7
Art. 3 Façades des constructions	7
Art. 4 Emplacements de stationnement, garages et carports	7
Art. 5 Constructions légères autorisées dans le recul postérieur.....	8
Art. 6 Surfaces pouvant être scellées	8
Art. 7 Travaux de déblais et de remblais	8
Art. 8 Zone de modification topographique	9
Art. 9 Installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques	9
Art. 10 Installation de pompes à chaleur	9
Art. 11 Piscines.....	9
Art. 12 Évacuation des eaux sur les lots privés	9
3. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	11
Art. 13 Mise en œuvre et exécution du présent plan d'aménagement particulier ...	12
Art. 14 Cession au domaine public	12

1. INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement Particulier (PAP) « Ob den Hoehlerchen – Rue de Roodt-sur-Syre » à Mensdorf prévoit la création de 12 maisons unifamiliales et exécute le Plan d'Aménagement Général (PAG), référence 122C, de la Commune de Betzdorf.

La présente partie écrite se réfère à la partie graphique, plans n° 226616-520. La partie écrite et la partie graphique sont complémentaires et indissociables.

Le présent PAP déroge ponctuellement aux dispositions réglementaires du PAG en vigueur et du Règlement sur les bâtisses de la Commune de Betzdorf, moyennant l'article 108 bis, paragraphe 1 de la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain : « *les plans et projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 peuvent être modifiés et complétés ponctuellement par un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » établi conformément à la procédure prévue à l'article 30, à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du plan d'aménagement particulier* ».

L'article concerné par les dérogations est le suivant :

- Article 10 concernant *les saillies sur les alignements de façade,*
- Article 11 concernant *les espaces libres des parcelles et travaux de déblai et de remblai,*
- Article 22 concernant *les toitures.*

2. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

Art. 1 Niveaux et hauteur des constructions

Pour tous les lots, la hauteur acrotère ne peut pas dépasser la hauteur corniche définie.

Compte tenu de la forte pente du terrain (>15%) des lots 07, 08, 09, 10, 11 et 12, les hauteurs maximales admissibles des constructions des lots précités sont mesurées à partir du terrain naturel ou remanié, suivant le schéma suivant :

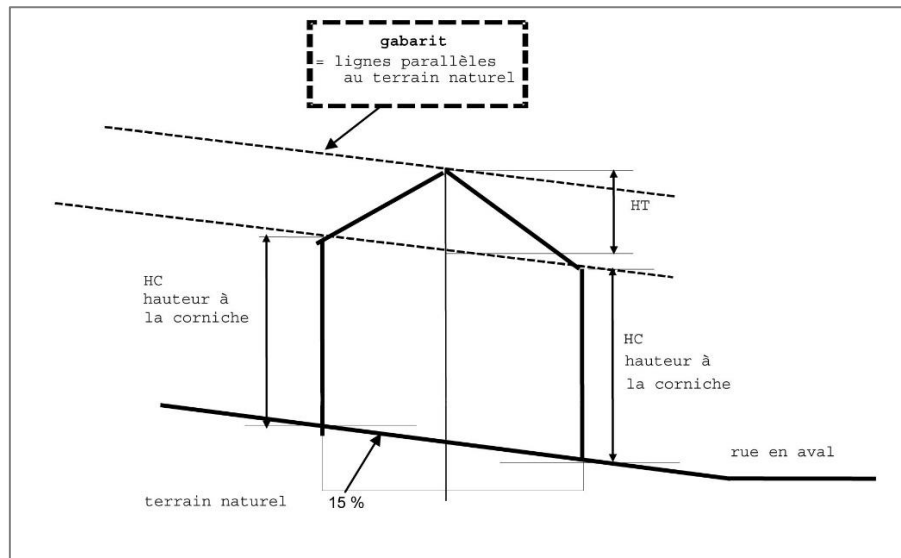


Image 01 : Schéma pour la définition de la hauteur des constructions des lots 07 à 12
(Sources : Commune de Betzdorf)

Les constructions destinées au séjour prolongé des lots 07, 08, 09, 10, 11 et 12 peuvent être réalisées en « split level » à la place des niveaux pleins suivant le modèle ci-dessous :

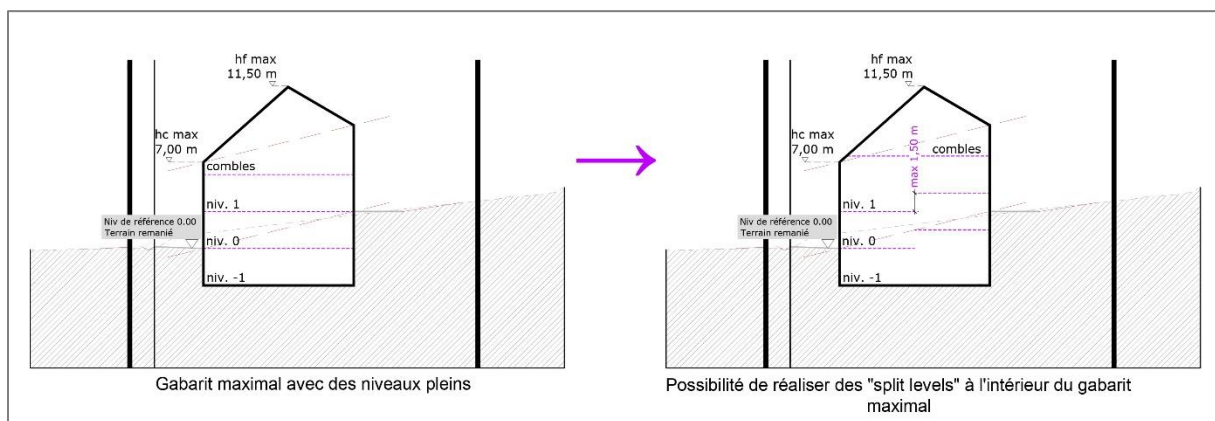


Image 02 : Modèle de réalisation de « split level »
(Sources : E-cone s.à r.l.)

En cas de réalisation de « split levels », la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux ne peut dépasser la somme des surfaces construites brutes des niveaux pleins théoriquement possibles. Un calcul le prouvant est à fournir lors de la demande d'autorisation de bâtir.

Le décalage entre les deux parties d'un split level ne peut pas dépasser 1,50 m vers le bas ou/et vers le haut.

Art. 2 Toitures

Pour les lots 01 à 06, la réalisation d'une toiture terrasse est autorisée uniquement sur la partie de construction destinée au séjour prolongé définie avec toiture plate sur la partie graphique relative et à condition que ladite partie ne comporte qu'un seul niveau plein hors sol.

La réalisation d'une toiture terrasse peut se faire suivant le modèle ci-dessous :

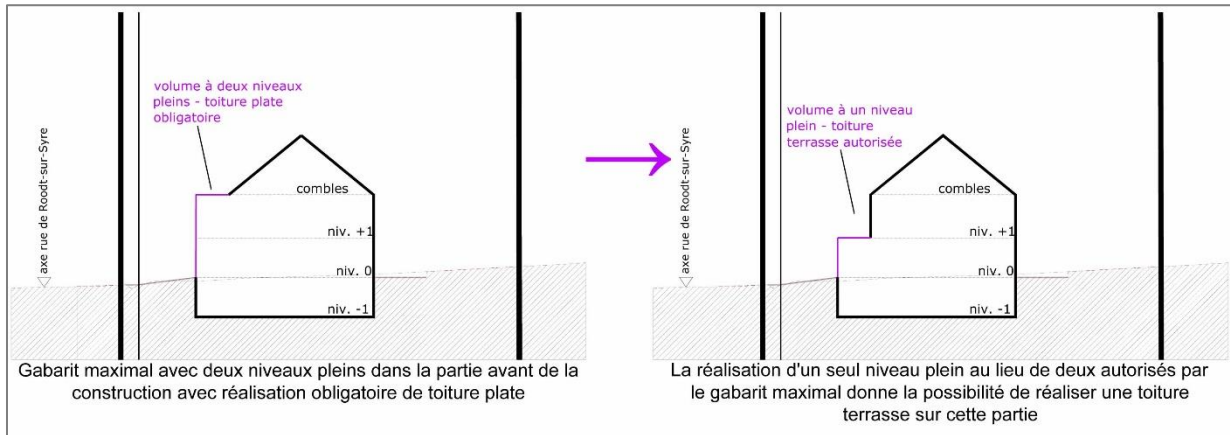


Image 03 : Modèle de réalisation d'une toiture terrasse sur le volume avant de la construction destinée au séjour prolongé
(Sources : E-cone s.à r.l.)

Art. 3 Façades des constructions

Le matériau de base de la façade est le crépi, le béton, le métal, le bois et le bardage inerte. Un matériau additionnel à choisir parmi les matériaux de base est autorisé et peut s'étendre sur maximum 30% de la façade concernée.

Il est autorisé maximum trois couleurs différentes pour l'ensemble de la construction avec une application d'au maximum deux des trois couleurs par façade.

L'emploi des couleurs criardes n'est pas autorisé ni pour les façades ni pour les châssis.

Les couleurs et les matériaux sont à indiquer sur la demande d'autorisation de bâtir.

Art. 4 Emplacements de stationnement, garages et carports

Chaque unité d'habitation dispose de deux emplacements de stationnement, dont au moins un couvert. La réalisation d'un ou plusieurs garages à l'intérieur de la construction destinée au séjour prolongé est autorisée.

Pour chaque lot, l'accès carrossable au garage (garage extérieur et garage à l'intérieur de la construction destinée au séjour prolongé) doit posséder une longueur de minimum 5,00 m par rapport à la limite de propriété.

L'aménagement d'un emplacement de stationnement non couvert est autorisé dans le recul avant des constructions destinées au séjour prolongé. L'allée carrossable vers le garage (fermé, carport ou/et à l'intérieur de la construction destinée au séjour prolongé) ne peut pas servir d'emplacement de stationnement non couvert.

Toutes les constructions en dépendance (traits bleus sur la partie graphique) sont destinées à accueillir des garages ou des carports uniquement.

Les dépendances pour garage (carports ou construction en dur) doivent avoir une toiture plate et une hauteur maximale à l'acrotère de 3,00 mètres hors sol, mesurée depuis la façade antérieure du garage par rapport au terrain fini.

Le modèle ci-dessous reprend la manière de mesurer la hauteur à l'acrotère des garages (construction en dur ou carport) :

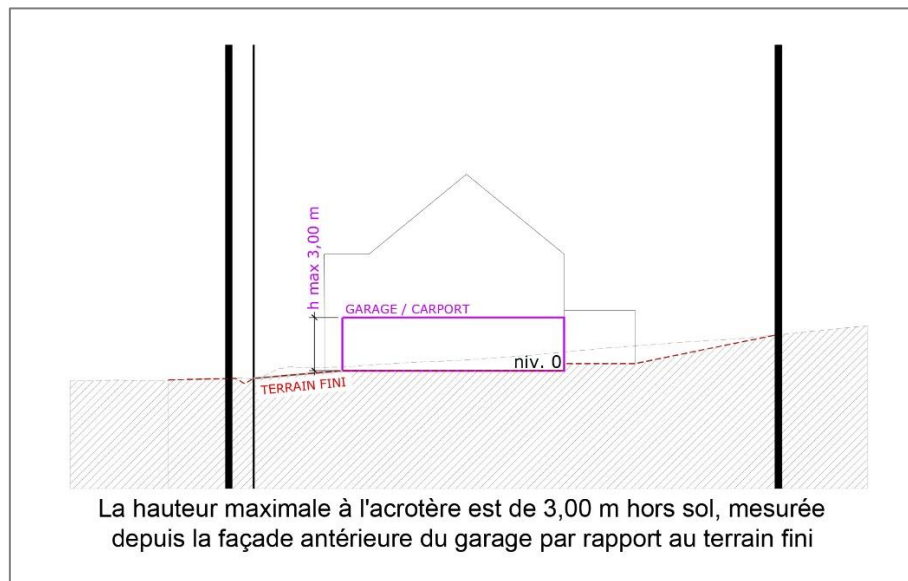


Image 04 : Modèle pour la définition de la hauteur à l'acrotère des garage/carport
(Sources : E-cone s.à r.l.)

Art. 5 Constructions légères autorisées dans le recul postérieur

Sont autorisés dans le recul postérieur des lots les abris de jardin, les serres, les pavillons, etc.

La surface cumulée pour l'ensemble de ces constructions par lot ne peut pas dépasser 15,00 m². Cette surface est comprise dans les indications de surfaces construites brutes, d'emprise au sol et de scellement du sol données par la partie graphique relative (plan n° 226616-515).

À l'exception des abris de jardin des lots 02, 03, 05, 06, 08 et 09 dont l'implantation est définie par la partie graphique relative, les constructions légères admises dans le recul postérieur sont à implanter avec un recul minimal de 0,50 m par rapport au limites de propriété latérales et postérieures.

Pour tous les lots, la hauteur maximale de l'abri de jardin est de 3,00 m hors tout.

Art. 6 Surfaces pouvant être scellées

Sur les lots privés, les surfaces désignées comme pouvant être scellées peuvent accueillir des aménagements extérieurs tels que des accès garages, des emplacements de stationnement extérieurs, des accès piétons aux constructions et aux jardins (cheminement, marches, plateformes), des terrasses non-couvertes, des murs et murets de soutènement ou décoratifs, etc.

Art. 7 Travaux de déblais et de remblais

Pour des raisons techniques, des travaux de déblai et de remblai supplémentaires par rapport aux aménagements déjà prévus par la partie graphique peuvent être réalisés. Une marge d'environ ±1,00 mètre par rapport au terrain remodelé est tolérée.

Tout éventuel remodelage du terrain doit s'opérer de manière à ne pas léser les parcelles voisines.

Tout travail de déblai ou de remblai éventuel peut s'accompagner de structures de soutènement (murs, talus).

Uniquement, dans le cadre des travaux de déblai et de remblai supplémentaires par rapport aux aménagements déjà prévus par la partie graphique, les surfaces

pouvant être scellées telles qu'indiquées peuvent être réaménagées différemment tant que les valeurs maximales de scellement du sol par lot ne sont pas dépassées.

Art. 8 Zone de modification topographique

Des zones d'adaptation topographiques sont définies suivant les indications de la partie graphique relative. Ces zones sont à adapter en fonction du projet d'architecture de la construction concernée.

Ces modelages topographiques peuvent se faire sous forme de talus ou de paliers délimités par des constructions de soutènement.

Ces zones peuvent être aménagées avec :

- des murs en pierre sèche, des gabions, des blocs de roches de la région ;
- des murs en béton;
- des talus plantés à maximum 45°.

Des escaliers et/ou rampes peuvent être aménagés pour rejoindre les différents niveaux et permettre des accès piétons.

Les murs ou éléments de maçonnerie ont une hauteur maximum de 1,20 mètre, hors sol.

Chaque zone d'adaptation topographique peut être scellée au maximum à 20% par rapport à sa surface. Cette stabilisation est prise en compte dans la surface de scellement du sol maximale donnée par la partie graphique relative.

Art. 9 Installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques

L'installation de panneaux solaires est autorisée uniquement sur les constructions destinées au séjour prolongé et les dépendances destinées aux garages.

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques), installés sur des toitures à deux pans, doivent être placés parallèlement au pan de toiture respectif.

Les installations solaires sur toitures plates, doivent être placées de manière à respecter des reculs minimaux de 2,00 mètres par rapport au bord de l'alignement avant de la façade principale et de 0,50 mètre par rapport aux bords latéraux et postérieurs de la construction. En hauteur, les installations solaires ne peuvent pas dépasser de plus de 1,50 m la hauteur à l'acrotère.

Art. 10 Installation de pompes à chaleur

La réalisation de pompes à chaleur est interdite dans les reculs avant et latéraux des constructions.

Les pompes à chaleur sont à installer dans le recul postérieur en respectant un recul minimal de 3,00 m par rapport aux limites latérales et un recul minimal de 0,50 m par rapport aux limites postérieures.

Art. 11 Piscines

La réalisation d'une piscine est autorisée dans le recul postérieur des constructions avec un recul minimal de 1,00 m par rapport à la limite postérieure du lot et un recul minimal de 3,00 m par rapport aux limites latérales. La surface d'emprise au sol des piscines et installations connexes est à considérer dans le calcul de la surface scellée.

Art. 12 Évacuation des eaux sur les lots privés

Dans le cas où les sous-sol ne sont pas réalisés en cuve étanche, les eaux de drainage par lot sont à évacuer vers le fossé ouvert public projeté dans le cadre du présent PAP, le cas échéant par pompes de relevage.

Pour toutes les eaux de surface qui ne peuvent pas être raccordées par un système d'évacuation à ciel ouvert, celle-ci peuvent être raccordées par une canalisation

(non indiquée sur la partie graphique relative), ou le cas échéant par pompes de relevage.

Les eaux de pluie de surface par lot sont à évacuer vers le fossé ouvert public projeté dans le cadre du présent PAP.

Les eaux usées sont à évacuer vers la canalisation publique existante / à réaliser, ou le cas échéant par pompes de relevage.

3. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

Art. 13 Mise en œuvre et exécution du présent plan d'aménagement particulier

Les prescriptions de la partie graphique et de la partie écrite concernant le domaine public peuvent être ponctuellement adaptées, respectivement précisées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent plan d'aménagement particulier, et ce en concertation étroite avec les services compétents de la Commune de Betzdorf et/ou toute Administration de l'État concernée.

Art. 14 Cession au domaine public

Dans le cadre du présent projet, les fonds destinés à être cédés au domaine public de l'Administration Communale de Betzdorf s'élèvent à environ 13 a 64 ca, soit 21,04% de la surface totale du PAP.

Ces surfaces sont réparties comme suit :

- délimitation du PAP : 6484,00 m² (100,00%) ;
- fonds à céder au domaine public 1364,00 m² (21,04%) :
 - rue, placettes, stationnements, trottoirs : 883,00 m² (13,62%),
 - espaces verts et aire de jeux : 481,00 m² (7,42 %),
- domaine privé : 5120,00 m² (78,96%).