

## 6 Partie écrite - version coordonnée

Projet de modification du PAP « Am Lenkendriesch » élaboré en février 2021 par le bureau d'étude Zeyen+Baumann.

La présente partie écrite remplace la partie écrite existante du PAP « Am Lenkendriesch » approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 28 novembre 2013 (Réf. 16885/13C).

### Art. 1 But du règlement

Le présent règlement établit les règles qui garantiront l'intégration urbanistique et architecturale dans le respect des données du site et des infrastructures existantes.

Il décrit :

- » la division du terrain en lots
- » les alignements et reculs obligatoires
- » la limitation des surfaces constructibles
- » la destination des surfaces
- » les restrictions concernant l'aspect des toitures
- » l'implantation d'aires de jeux et aménagements extérieurs
- » équipement des lots et places de stationnement
- » l'utilisation de certains matériaux.



### Art. 2 Portée du règlement

Le règlement et la partie graphique sont complémentaires entre eux mais aussi complémentaires avec le PAG.

Pour tous les points non repris de ce règlement, le PAG en vigueur dans la commune de Bettembourg, est applicable.

Le nombre et l'emplacement des arbres, lampadaires, mobiliers urbains est à définir en fonction du projet final d'exécution du présent PAP.

### Art. 3 Zone d'application

Le terrain concerné par le présent PAP se situe sur les parcelles numérotées 642, 634/9986 et une partie de la parcelle 634/2823, d'une contenance initiale de 50a 01ca. Elles appartiennent à la société Félix Giorgetti Sàrl.

Dans la partie graphique du PAG, le terrain se situe dans une zone d'habitation, plus précisément en zone de moyenne densité et en zone d'aménagement particulier. Il s'agit en fait de la réalisation d'un nouvel îlot d'habitation dynamique inscrit dans son tissu urbain environnant : allant d'un quartier résidentiel à une zone naturelle protégée.

Pour cette zone d'habitation, ni le COS ni le CMU ne sont définis.

**Art. 4 Délimitation et contenance des lots**

selon art 3 (1) du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 sur les PAP « nouveau quartier »

Le projet prévoit une division en 10 lots dont 1 lot cédé à la commune. Différentes affectations sont possibles : de l'habitation, du commerce ou des surfaces administratives sur le lot 1 au rez de chaussée.

TABLEAU PARCELLAIRE		
Surface brute terrain total	5 001 m <sup>2</sup>	100,0 %
Surface publique cédée ( LOT 10 )	717,9m <sup>2</sup>	14,37%
Surface nette privative	4 283,1m <sup>2</sup>	85,63%
LOT 1	2 149m <sup>2</sup>	42,97%
LOT 2	283,8m <sup>2</sup>	5,67%
LOT 3	284,7m <sup>2</sup>	5,69%
LOT 4	314m <sup>2</sup>	6,28%
LOT 5	210,1m <sup>2</sup>	4,20%
LOT 6	313,8m <sup>2</sup>	6,28%
LOT 7	275,3m <sup>2</sup>	5,50%
LOT 8	192,6m <sup>2</sup>	3,85%
LOT 9	259,8m <sup>2</sup>	5,19%

Surfaces à adapter suivant morcellement définitif.

**Art. 5 Mode d'utilisation du sol admissible**

selon art 3 (2) du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 sur les PAP « nouveau quartier »

Le terrain concerné est défini comme zone d'habitation (zone de moyenne densité et zone d'aménagement particulier). La principale affectation est le logement. Toutefois du commerce ou des surfaces administratives sont possibles sur le lot 1 au rez de chaussée.

Lot 1	Logements	Commerces	Administration
Surfaces totales brutes max : 2 475 m <sup>2</sup>			
Surfaces admissibles maximales	2 475m <sup>2</sup>	166,5m <sup>2</sup>	166,5m <sup>2</sup>

Lot 2	Logements
Surfaces totales brutes max : 334 m <sup>2</sup>	
Surfaces admissibles maximales	334m <sup>2</sup>

Lot 3	Logements
Surfaces totales brutes max : 334 m <sup>2</sup>	
Surfaces admissibles maximales	334m <sup>2</sup>

Lot 4	Logements
Surfaces totales brutes max : 294 m <sup>2</sup>	
Surfaces admissibles maximales	294m <sup>2</sup>

Lot 5	Logements
Surfaces totales brutes max : 290 m <sup>2</sup>	
Surfaces admissibles maximales	290m <sup>2</sup>

Lot 6	Logements
Surfaces totales brutes max : 294 m <sup>2</sup>	
Surfaces admissibles maximales	294m <sup>2</sup>

Lot 7	Logements
Surfaces totales brutes max : 275 m <sup>2</sup>	
Surfaces admissibles maximales	275m <sup>2</sup>

Lot 8	Logements
Surfaces totales brutes max : 270 m <sup>2</sup>	
Surfaces admissibles maximales	270m <sup>2</sup>

Lot 9	Logements
Surfaces totales brutes max : 275 m <sup>2</sup>	
Surfaces admissibles maximales	275m <sup>2</sup>

**Art. 6 Logements, spécificités**

A l'exception du lot 1 (13,50m), la profondeur des nouveaux bâtiments est limitée à 12m et de 11,20m pour les lots 07, 08 et 09 afin de favoriser l'éclairage naturel et la ventilation des logements.

Les logements doivent en général être bi orientés.

Afin de garantir une mixité des typologies de logements, les ratios suivants sont à respecter :

- » minimum 20% des logements doivent disposer de 3 chambres
- » maximum 20% des logements peuvent avoir une surface nette inférieure à 65m<sup>2</sup>

**Art. 7 Degré d'utilisation du sol des lots**

selon art 3 (3).1 du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 sur les PAP « nouveau quartier »

LOT 1 : Résidence		2 149 m <sup>2</sup>	
		Min	Max
1.a.	Surf. Constr. Brutes	2 300 m <sup>2</sup>	2 475 m <sup>2</sup>
	Emprise au sol	670 m <sup>2</sup>	730 m <sup>2</sup>
	Surface scellée		1 888,1 m <sup>2</sup>
	Surface verte	599 m <sup>2</sup>	
b.	Stationnement extérieurs		-
	Stationnement intérieurs	32 places	34 places
c.	Recul et distances minimales	Selon partie graphique	
d.	Nombre de niveaux hors-sol		4
	Nombre de niveaux sous-sol		1
e.	Hauteur acrotère ou corniche	Par rapport au point de référence (0,00=271,45 > entrée au parking commun)	9,85 m
f.	Nombre d'unité de Logement	19	20
g.	Type de construction		Selon partie graphique

Des surfaces vertes seront réalisées en tout ou partie sur les sous-sols.

LOT 2 : Maison unifamiliale		283,8 m <sup>2</sup>	
		Min	Max
1.a.	Surf. Constr. Brutes	300 m <sup>2</sup>	334 m <sup>2</sup>
	Emprise au sol	85 m <sup>2</sup>	104 m <sup>2</sup>
	Surface scellée		212,1 m <sup>2</sup>
	Surface verte	153,5 m <sup>2</sup>	
b.	Stationnement extérieurs		-
	Stationnement intérieurs	2 places	2 places
c.	Recul et distances minimales	Selon partie graphique	
d.	Nombre de niveaux hors-sol		3
	Nombre de niveaux sous-sol		1
e.	Hauteur acrotère ou corniche	Par rapport au point de référence (0,00=271,45 > entrée au parking commun)	7 m
f.	Nombre d'unité de Logement	1	1
g.	Type de construction	Selon partie graphique	

Des surfaces vertes seront réalisées en tout ou partie sur les sous-sols.

LOT 3 : Maison unifamiliale		284,7 m <sup>2</sup>	
		Min	Max
1.a.	Surf. Constr. Brutes	300 m <sup>2</sup>	334 m <sup>2</sup>
	Emprise au sol	85 m <sup>2</sup>	104 m <sup>2</sup>
	Surface scellée		178 m <sup>2</sup>
	Surface verte	151 m <sup>2</sup>	
b.	Stationnement extérieurs		-
	Stationnement intérieurs	2 places	2 places
c.	Recul et distances minimales	Selon partie graphique	
d.	Nombre de niveaux hors-sol		3
	Nombre de niveaux sous-sol		1
e.	Hauteur acrotère ou corniche	Par rapport au point de référence (0,00=271,45 > entrée au parking commun)	7 m
f.	Nombre d'unité de Logement	1	1
g.	Type de construction	Selon partie graphique	

Des surfaces vertes seront réalisées en tout ou partie sur les sous-sols.

LOT 4 : Maison unifamiliale		314 m <sup>2</sup>	
		Min	Max
1.a.	Surf. Constr. Brutes	250 m <sup>2</sup>	294 m <sup>2</sup>
	Emprise au sol	85 m <sup>2</sup>	104 m <sup>2</sup>
	Surface scellée		148,9 m <sup>2</sup>
	Surface verte	169 m <sup>2</sup>	
b.	Stationnement extérieurs		-
	Stationnement intérieurs	2 places	2 places
c.	Recul et distances minimales	Selon partie graphique	
d.	Nombre de niveaux hors-sol		3
	Nombre de niveaux sous-sol		1
e.	Hauteur acrotère ou corniche	Par rapport au point de référence (0,00=271,45 > entrée au parking commun)	7 m
f.	Nombre d'unité de Logement	1	1
g.	Type de construction	Selon partie graphique	

Des surfaces vertes seront réalisées en tout ou partie sur les sous-sols.

LOT 5 : Maison unifamiliale		210,1 m <sup>2</sup>	
		Min	Max
1.a.	Surf. Constr. Brutes	250 m <sup>2</sup>	290 m <sup>2</sup>
	Emprise au sol	75 m <sup>2</sup>	101 m <sup>2</sup>
	Surface scellée		135,5 m <sup>2</sup>
	Surface verte	78 m <sup>2</sup>	
b.	Stationnement extérieurs		-
	Stationnement intérieurs	2 places	2 places
c.	Recul et distances minimales	Selon partie graphique	
d.	Nombre de niveaux hors-sol		3
	Nombre de niveaux sous-sol		1
e.	Hauteur acrotère ou corniche	Par rapport au point de référence (0,00=271,45 > entrée au parking commun)	7 m
f.	Nombre d'unité de Logement	1	1
g.	Type de construction	Selon partie graphique	

Des surfaces vertes seront réalisées en tout ou partie sur les sous-sols.

LOT 6 : Maison unifamiliale		313,8 m <sup>2</sup>	
		Min	Max
1.a.	Surf. Constr. Brutes	250 m <sup>2</sup>	294 m <sup>2</sup>
	Emprise au sol	85 m <sup>2</sup>	104 m <sup>2</sup>
	Surface scellée		173,6 m <sup>2</sup>
	Surface verte	172,3 m <sup>2</sup>	
b.	Stationnement extérieurs		-
	Stationnement intérieurs	2 places	2 places
c.	Recul et distances minimales	Selon partie graphique	
d.	Nombre de niveaux hors-sol		3
	Nombre de niveaux sous-sol		1
e.	Hauteur acrotère ou corniche	Par rapport au point de référence (0,00=271,45 > entrée au parking commun)	7 m
f.	Nombre d'unité de Logement	1	1
g.	Type de construction	Selon partie graphique	

Des surfaces vertes seront réalisées en tout ou partie sur les sous-sols.

LOT 7 : Maison unifamiliale		275,3 m <sup>2</sup>	
		Min	Max
1.a.	Surf. Constr. Brutes	230 m <sup>2</sup>	275 m <sup>2</sup>
	Emprise au sol	80 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>
	Surface scellée		172,6 m <sup>2</sup>
	Surface verte	134,8 m <sup>2</sup>	
b.	Stationnement extérieurs		-
	Stationnement intérieurs	2 places	2 places
c.	Recul et distances minimales	Selon partie graphique	
d.	Nombre de niveaux hors-sol		3
	Nombre de niveaux sous-sol		1
e.	Hauteur acrotère ou corniche	Par rapport au point de référence (0,00=271,45 > entrée au parking commun)	6,85 m
f.	Nombre d'unité de Logement	1	1
g.	Type de construction	Selon partie graphique	

Des surfaces vertes seront réalisées en tout ou partie sur les sous-sols.

LOT 8 : Maison unifamiliale		192,6 m <sup>2</sup>	
		Min	Max
1.a.	Surf. Constr. Brutes	230 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup>
	Emprise au sol	75 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>
	Surface scellée		137 m <sup>2</sup>
	Surface verte	60,5 m <sup>2</sup>	
b.	Stationnement extérieurs		-
	Stationnement intérieurs	2 places	2 places
c.	Recul et distances minimales	Selon partie graphique	
d.	Nombre de niveaux hors-sol		3
	Nombre de niveaux sous-sol		1
e.	Hauteur acrotère ou corniche	Par rapport au point de référence (0,00=271,45 > entrée au parking commun)	7 m
f.	Nombre d'unité de Logement	1	1
g.	Type de construction	Selon partie graphique	

Des surfaces vertes seront réalisées en tout ou partie sur les sous-sols.

LOT 9 : Maison unifamiliale		259,8 m <sup>2</sup>	
		Min	Max
1.a.	Surf. Constr. Brutes	230 m <sup>2</sup>	275 m <sup>2</sup>
	Emprise au sol	80 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>
	Surface scellée		150,5 m <sup>2</sup>
	Surface verte	114,1 m <sup>2</sup>	
b.	Stationnement extérieurs		-
	Stationnement intérieurs	2 places	2 places
c.	Recul et distances minimales	Selon partie graphique	
d.	Nombre de niveaux hors-sol		3
	Nombre de niveaux sous-sol		1
e.	Hauteur acrotère ou corniche	Par rapport au point de référence (0,00=271,45 > entrée au parking commun)	7 m
f.	Nombre d'unité de Logement	1	1
g.	Type de construction	Selon partie graphique	

Des surfaces vertes seront réalisées en tout ou partie sur les sous-sols.

LOT 10 : Surface cédée Commune		717,9 m <sup>2</sup>	
		Min	Max
1.a.	Surf. Constr. Brutes	-	-
	Emprise au sol	-	-
	Surface scellée		+/-396,2 m <sup>2</sup>
	Surface verte	+/-161,2 m <sup>2</sup>	
b.	Stationnement extérieurs	12 places	12 places -
	Stationnement intérieurs	-	-
c.	Recul et distances minimales	-	
d.	Nombre de niveaux hors-sol	-	-
	Nombre de niveaux sous-sol	-	-
e.	Hauteur acrotère ou corniche	-	-
f.	Nombre d'unité de Logement	-	-

Des surfaces vertes seront réalisées en tout ou partie sur les sous-sols.

Pour tous les lots destinés aux maisons unifamiliales, en dehors du gabarit autorisé pour la construction principale une construction de type « pergola » et un abri de jardin, serre ou une construction similaire sont admis dans le recul postérieur sous condition de ne pas empiéter dans la servitude écologique projetée ni dans les arbres et haies projetés.

En complément de la surface cédée, un espace de verdure sera cédé à la commune

## Art. 8 Degré d'utilisation du sol de l'îlot

selon art 3 (3)2. du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 sur les PAP « nouveau quartier »

Parcelle nette 5 001 m <sup>2</sup>			
		Min	Max
1.a.	Surf. Constr. Brutes	4 340 m <sup>2</sup>	4 841 m <sup>2</sup>
	Emprise au sol	1 320 m <sup>2</sup>	1 529 m <sup>2</sup>
	Surface scellée		3 592,5 <sup>2</sup>
	Surface verte	1 793,4 m <sup>2</sup>	
b.	Stationnement extérieurs	/ places	/ places
	Stationnement intérieurs	48 places	50 places
c.	Recul et distances minimales	Selon partie graphique	
d.	Nombre de niveaux hors-sol	Selon Lot	
	Nombre de niveaux sous-sol	Selon Lot	
e.	Hauteur acrotère ou corniche	Selon Lot	
f.	Nombre d'unité de Logement	27	28

Les commerces et les fonctions administratives ne pourront être installées qu'en rez-de-chaussée sur le Lot 1.

## **Art. 9 Gabarits**

---

### **9.1 Niveaux :**

Selon les lots, les prescriptions indiquées sur la partie graphique sont à respecter.

### **9.2 Hauteurs :**

La hauteur de corniche est définie par l'intersection du plan de toiture (niveau d'étanchéité pour les toitures plates) et la façade. Les hauteurs maximales de corniche sont définies dans la partie graphique et dans l'art 7 du présent règlement.

Les acrotères et les garde-corps peuvent dépasser le gabarit théorique ainsi défini de maximum 1,10m.

### **9.3 Profondeur :**

La profondeur maximale des nouveaux immeubles à appartements est de 13,5m, côté est et de 12,50m, côté nord. La profondeur maximale des nouvelles maisons unifamiliales est de 12m pour les groupes C et D, de 11,20m pour le groupe B.

Pour les maisons unifamiliales, une construction de type « pergola » peut être autorisée en dehors des surfaces constructibles, sous condition d'être accolée à la façade postérieure du bâtiment principal, de reposer sur 4 piliers fixés au sol, de s'aligner à la hauteur du linteau supérieur de la porte fenêtre, d'être ouverte sur tous les côtés, d'avoir une profondeur maximale de 3,00m et de s'intégrer dans le concept architectural des constructions voisines.

La toiture d'une telle construction peut être en verre avec ou sans stores occultant, être munie de lamelles ou en tissu fixes ou mobiles laissant passer l'air et la lumière ou une combinaison de ces options. Les matériaux utilisés sont le bois de teinte naturelle, ou un autre matériel qui en imite la couleur naturelle. L'utilisation de maçonnerie, de béton ou autres matières synthétiques est interdite.

Pour les sous-sols, les emprises maximales sont à prendre sur la partie graphique.

## **Art. 10 Alignements et reculs du bâti**

---

Les reculs minimums avant, latéraux et arrière sont définis par la partie graphique du PAP. Les alignements obligatoires définiront l'espace public formant une place intérieure multifonctionnelle piétonne. Cette surface centrale devra respecter les prescriptions sur la sécurité.

Les parties saillantes seront autorisées sous les conditions suivantes :

- » les auvents ne pourront dépasser une saillie de 1m sur l'alignement prescrit
- » les balcons ne pourront pas dépasser une saillie de 1,50m du plan de façade et ne pourront couvrir plus d'1/10 de la surface totale de la façade. Les balcons en saillie ne seront pas autorisés le long de la route de Luxembourg (RN 31), uniquement des toitures terrasses et des balcons intérieurs sont permis en façade côté route de Luxembourg.
- » les corps avancés ne pourront pas dépasser une saillie de 1m et ne pourront couvrir plus d'1/3 de la surface totale de la façade.

**Art. 11 Prescriptions extérieures***selon art 3 (3) 4. du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 sur les PAP « nouveau quartier »*

<b>LOT 1 : Résidence</b>		<b>2 149 m<sup>2</sup></b>
4.a.	Forme, pente,... des toitures	Etage en retrait - toiture plate
4.b.	Accès carrossable, garages,...	Rampe d'accès au sous-sol commun
	Voie de circulation	Passage public essentiellement destiné à la mobilité douce, l'accessibilité des services de secours est limitée aux entrées.
4.c.	Surfaces pour plantations	Des surfaces vertes seront réalisées en tout ou partie sur les sous-sols.
4.d.	Aménagements Ext.	Les espaces libres entre les alignements de façade et les alignements de la voie pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0,5m, par des haies vivantes. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 1,5m.
4.d'	Surfaces consolidées	Au niveau des aménagements extérieurs des terrasses seront possibles suivant partie graphique.
4.e.	Eléments existants	Pas d'éléments existants
4.f.	Dépendances,...	Sortie de secours du sous-sol.

<b>LOT 2 : Maison unifamiliale</b>		<b>283,8 m<sup>2</sup></b>
4.a.	Forme, pente,... des toitures	Etage en retrait - toiture plate
4.b.	Accès carrossable, garages,...	Néant (accès au sous-sol par les lots 1 et 10)
	Voie de circulation	Accès piéton privés.
4.c.	Surfaces pour plantations	Des surfaces vertes seront réalisées en tout ou partie sur les sous-sols.
4.d.	Aménagements Ext.	Les espaces libres entre les alignements de façade et les alignements de la voie pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0,5m, par des haies vivantes. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 1,5m.
4.d'	Surfaces consolidées	Au niveau des aménagements extérieurs des terrasses seront possibles suivant partie graphique.
4.e.	Eléments existants	Néant
4.f.	Abris de jardin ou serre	Un abri de jardin ou une serre d'une surface maximale de 9,0m <sup>2</sup> , d'une hauteur maximale de 3,0m, avec une toiture plate ou à versant unique et implanté avec un recul de 1,0m sur les limites de propriété.

LOT 3 : Maison unifamiliale		284,7 m <sup>2</sup>
4.a.	Forme, pente,... des toitures	Etage en retrait - toiture plate
4.b.	Accès carrossable, garages,...	Néant (accès au sous-sol par les lots 1 et 10)
	Voie de circulation	Accès piéton privés.
4.c.	Surfaces pour plantations	Des surfaces vertes seront réalisées en tout ou partie sur les sous-sols.
4.d.	Aménagements Ext.	Les espaces libres entre les alignements de façade et les alignements de la voie pourront être clôtures par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0,5m, par des haies vivantes. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 1,5m.
4.d'	Surfaces consolidées	Au niveau des aménagements extérieurs des terrasses seront possibles suivant partie graphique.
4.e.	Eléments existants	Néant
4.f.	Abris de jardin ou serre	Un abri de jardin ou une serre d'une surface maximale de 9,0m <sup>2</sup> , d'une hauteur maximale de 3,0m, avec une toiture plate ou à versant unique et implanté avec un recul de 1,0m sur les limites de propriété.

LOT 4 : Maison unifamiliale		314 m <sup>2</sup>
4.a.	Forme, pente,... des toitures	Etage en retrait - toiture plate
4.b.	Accès carrossable, garages,...	Néant (accès au sous-sol par les lots 1 et 10)
	Voie de circulation	Accès piéton privés.
4.c.	Surfaces pour plantations	Des surfaces vertes seront réalisées en tout ou partie sur les sous-sols.
4.d.	Aménagements Ext.	Les espaces libres entre les alignements de façade et les alignements de la voie pourront être clôtures par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0,5m, par des haies vivantes. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 1,5m.
4.d'	Surfaces consolidées	Au niveau des aménagements extérieurs des terrasses seront possibles suivant partie graphique.
4.e.	Eléments existants	Néant
4.f.	Abris de jardin ou serre	Un abri de jardin ou une serre d'une surface maximale de 9,0m <sup>2</sup> , d'une hauteur maximale de 3,0m, avec une toiture plate ou à versant unique et implanté avec un recul de 1,0m sur les limites de propriété.

<b>LOT 5 : Maison unifamiliale</b>		<b>210,1 m<sup>2</sup></b>
4.a.	Forme, pente,... des toitures	Etage en retrait - toiture plate
4.b.	Accès carrossable, garages,...	Néant (accès au sous-sol par les lots 1 et 10)
	Voie de circulation	Accès piéton privés.
4.c.	Surfaces pour plantations	Des surfaces vertes seront réalisées en tout ou partie sur les sous-sols.
4.d.	Aménagements Ext.	Les espaces libres entre les alignements de façade et les alignements de la voie pourront être clôtures par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0,5m, par des haies vivantes. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 1,5m.
4.d'	Surfaces consolidées	Au niveau des aménagements extérieurs des terrasses seront possibles suivant partie graphique.
4.e.	Eléments existants	Néant
4.f.	Abris de jardin ou serre	Un abri de jardin ou une serre d'une surface maximale de 9,0m <sup>2</sup> , d'une hauteur maximale de 3,0m, avec une toiture plate ou à versant unique et implanté avec un recul de 1,0m sur les limites de propriété.

<b>LOT 6 : Maison unifamiliale</b>		<b>313,8 m<sup>2</sup></b>
4.a.	Forme, pente,... des toitures	Etage en retrait - toiture plate
4.b.	Accès carrossable, garages,...	Néant (accès au sous-sol par les lots 1 et 10)
	Voie de circulation	Accès piéton privés.
4.c.	Surfaces pour plantations	Des surfaces vertes seront réalisées en tout ou partie sur les sous-sols.
4.d.	Aménagements Ext.	Les espaces libres entre les alignements de façade et les alignements de la voie pourront être clôtures par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0,5m, par des haies vivantes. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 1,5m.
4.d'	Surfaces consolidées	Au niveau des aménagements extérieurs des terrasses seront possibles suivant partie graphique.
4.e.	Eléments existants	Néant
4.f.	Abris de jardin ou serre	Un abri de jardin ou une serre d'une surface maximale de 9,0m <sup>2</sup> , d'une hauteur maximale de 3,0m, avec une toiture plate ou à versant unique et implanté avec un recul de 1,0m sur les limites de propriété.

LOT 7 : Maison unifamiliale		275,3 m <sup>2</sup>
4.a.	Forme, pente,... des toitures	Etage en retrait - toiture plate
4.b.	Accès carrossable, garages,...	Néant (accès au sous-sol par les lots 1 et 10)
	Voie de circulation	Accès piéton privés.
4.c.	Surfaces pour plantations	Des surfaces vertes seront réalisées en tout ou partie sur les sous-sols.
4.d.	Aménagements Ext.	Les espaces libres entre les alignements de façade et les alignements de la voie pourront être clôtures par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0,5m, par des haies vivantes. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 1,5m.
4.d'	Surfaces consolidées	Au niveau des aménagements extérieurs des terrasses seront possibles suivant partie graphique.
4.e.	Eléments existants	Néant
4.f.	Abris de jardin ou serre	Un abri de jardin ou une serre d'une surface maximale de 9,0m <sup>2</sup> , d'une hauteur maximale de 3,0m, avec une toiture plate ou à versant unique et implanté avec un recul de 1,0m sur les limites de propriété.

LOT 8 : Maison unifamiliale		192,6 m <sup>2</sup>
4.a.	Forme, pente,... des toitures	Etage en retrait - toiture plate
4.b.	Accès carrossable, garages,...	Néant (accès au sous-sol par les lots 1 et 10)
	Voie de circulation	Accès piéton privés.
4.c.	Surfaces pour plantations	Des surfaces vertes seront réalisées en tout ou partie sur les sous-sols.
4.d.	Aménagements Ext.	Les espaces libres entre les alignements de façade et les alignements de la voie pourront être clôtures par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0,5m, par des haies vivantes. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 1,5m.
4.d'	Surfaces consolidées	Au niveau des aménagements extérieurs des terrasses seront possibles suivant partie graphique.
4.e.	Eléments existants	Néant
4.f.	Abris de jardin ou serre	Un abri de jardin ou une serre d'une surface maximale de 9,0m <sup>2</sup> , d'une hauteur maximale de 3,0m, avec une toiture plate ou à versant unique et implanté avec un recul de 1,0m sur les limites de propriété.

LOT 9 : Maison unifamiliale		259,8 m <sup>2</sup>
4.a.	Forme, pente,... des toitures	Etage en retrait - toiture plate
4.b.	Accès carrossable, garages,...	Néant (accès au sous-sol par les lots 1 et 10)
	Voie de circulation	Accès piéton privés.
4.c.	Surfaces pour plantations	Des surfaces vertes seront réalisées en tout ou partie sur les sous-sols.
4.d.	Aménagements Ext.	Les espaces libres entre les alignements de façade et les alignements de la voie pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0,5m, par des haies vivantes. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 1,5m.
4.d'	Surfaces consolidées	Au niveau des aménagements extérieurs des terrasses seront possibles suivant partie graphique.
4.e.	Eléments existants	Néant
4.f.	Abris de jardin ou serre	Un abri de jardin ou une serre d'une surface maximale de 9,0m <sup>2</sup> , d'une hauteur maximale de 3,0m, avec une toiture plate ou à versant unique et implanté avec un recul de 1,0m sur les limites de propriété.

LOT 10 : Surface cédée Commune		717,9 m <sup>2</sup>
4.a.	Forme, pente,... des toitures	Néant
4.b.	Accès carrossable, garages,...	Accès au sous-sol commun
	Voie de circulation	Accès piéton.
4.c.	Surfaces pour plantations	Nouvel alignement d'arbuste derrière les parkings
4.d.	Aménagements Ext.	Aire de jeux publique
4.d'	Surfaces consolidées	Au niveau des aménagements extérieurs des terrasses seront possibles suivant partie graphique.
4.e.	Eléments existants	Parking extérieure existant
4.f.	Abris de jardin ou serre	Un abri de jardin ou une serre d'une surface maximale de 9,0m <sup>2</sup> , d'une hauteur maximale de 3,0m, avec une toiture plate ou à versant unique et implanté avec un recul de 1,0m sur les limites de propriété.

## Art. 12 Sous-sol et Parking

Dans la zone de PAP, un sous-sol généralisé sera autorisé, dans le respect des reculs définis dans la partie graphique. Il disposera d'un accès côté Nord, chemin communal (route de Luxembourg).

L'accès aux sous-sols se fera par les lots 1 et 10. En vue de garantir le bon fonctionnement des sous-sols, des servitudes devront être concédées entre les propriétaires respectifs.

Le sous-sol pourra accueillir du stationnement automobile et cycliste, des locaux techniques et des caves. Les prescriptions ITM en matière de parking souterrain sont à respecter.

Les propriétaires devront concéder les servitudes nécessaires à la réalisation et l'utilisation des sorties de secours.

## **Art. 13 Equipements**

---

### **13.1 Places de stationnement**

Le PAG de la commune de Bettembourg définit à l'article 4.10 du règlement sur les bâtisses le nombre minimal d'emplacements de stationnements à réaliser.

Sont ainsi considérés comme suffisant :

- » deux emplacements par maison unifamiliale dont un à l'intérieur de la construction
- » un emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface d'étage pour les bureaux, administrations, commerces, cafés et restaurants, avec un minimum de 3 emplacements
- » 1,5 emplacement par logement à l'intérieur d'un immeuble à plusieurs logements, ...

### **13.2 Caves**

Pour chaque maison unifamiliale, une cave individuelle est prévue au sous-sol. Les logements groupés disposent chacun d'un espace rangement de minimum 4m<sup>2</sup> à l'étage même.

### **13.3 Locaux vélos - poussettes**

Au sous-sol un espace rangement de vélo est prévu, ainsi qu'un rangement poussette. Au niveau du passage public à côté de la sortie du sous-sol, un espace protégé par un auvent permet un rangement vélos.

### **13.4 Les antennes**

Seulement une antenne parabolique par résidence et par maison est permise.

## **Art. 14 Prescriptions esthétiques**

---

*selon art 3 (3) 5. du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 sur les PAP « nouveau quartier »*

### **14.1 Toitures:**

Le présent projet prévoit des toitures plates sur l'ensemble du projet afin de permettre l'installation de panneau solaire thermique et/ou photovoltaïque.

Localement, des volumes techniques peuvent dépasser de la toiture mais seront inscrits dans un gabarit théorique de 45° par rapport à l'acrotère construit.

### **14.2 Matériaux**

Le traitement et les matériaux des façades seront à valider par l'autorité communale dans le cadre d'une autorisation de construire.

Les revêtements de sol extérieurs sont à définir en fonction de leur qualité de stockage d'eau en rapport avec l'autorisation délivrée par l'Administration de la Gestion de l'Eau.

**Art. 15 Définition des fonds**

*selon art 3 (4) du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 sur les PAP « nouveau quartier »*

<b>TABLEAU PARCELLAIRE</b>	50a 01a	
Surface terrain brute	5 001 m <sup>2</sup>	100 %
Surface publique cédée	717,9 m <sup>2</sup>	14,37 %
Surface privée	4 283,1 m <sup>2</sup>	85,63 %

**Art. 16 Aménagements des alentours**

Au niveau des espaces verts privées, nous prévoyons également l'aménagement privatif pour chaque appartement au rez de chaussée.

Une aire de loisir et de jeux, accessible au public, est à aménager sur le terrain cédé à la commune.

A côté de la sortie extérieure du sous-sol, un espace protégé par un auvent permet un rangement de vélos.

**Art. 17 Servitudes****17.1 Servitude écologique :**

L'infrastructure complète de rétention et d'évacuation des eaux de pluies constitue une servitude inaltérable et nécessite, pour toute modification éventuelle, l'autorisation des administrations concernées. Il est de même pour l'accès aux infrastructures pour contrôle et entretien de la part des services techniques concernés.

Pour les lots 03, 04, 05, 06, 07, 08 et 09, conformément au plan, le fond de parcelle est grevé d'une servitude écologique. Les surfaces grevées dans la partie graphique d'une servitude écologique doivent être plantée et entretenue en respect du catalogue de plantations spécifiques annexé.

**17.2 Accès des services de secours :**

En concertation avec les services de secours et en adéquation avec les directives (ITM) respectifs, un plan d'intervention sera établi. Les chemins d'accès ainsi défini constituent une servitude d'accès permanente.

**17.3 Passage :**

Un passage public, piéton et cycliste, traverse l'ensemble du projet (cf partie graphique).

Cet aménagement devra être équipé, entretenu et éclairé en conséquent.

L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite est à garantir.

## **Art. 18    Catalogue de plantations spécifiques**

---

La zone de servitude écologique sera à aménager et à entretenir conformément au catalogue de plantation du bureau d'étude ingenieurbüro für landschaftsplanung carlo Mersch, annexée au présent dossier.