



papaya

urbanistes et
architectes paysagistes

Projet d'Aménagement Particulier

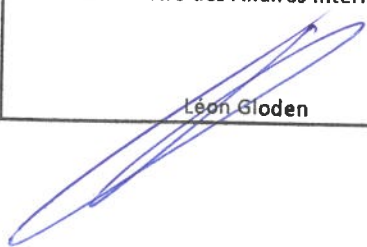
Nouveau Quartier [SD B17A+B]

« Leo » à Bettembourg


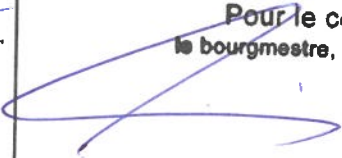
Partie écrite réglementaire

01 octobre 2024 – suivant avis 19883/13C

Référence: 19883/13C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 16/10/2025
Le Ministre des Affaires intérieures


Léon Gloden

Vu et approuvé,
Bettembourg, le 11 OCT 2024
Pour le conseil communal
le bourgmestre, le secrétaire,



Papaya - Urbanistes et architectes paysagistes s.a.
12, avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval
T. +352 / 26 17 84
hello@papaya.green
papaya.green



Sommaire

A. Généralités	5
Art. A.1. Renvoi au PAG	5
A.1.1. Emplacements de stationnement	5
A.1.2. Zone de servitude « urbanisation – coulée verte »	5
A.1.3. Zone de servitude « urbanisation – élément naturel / arbres »	5
Art. A.2. Précision pour l'utilisation des documents graphiques	5
Art. A.3. Topographie	5
Art. A.4. Affectations	5
Art. A.5. Logements abordables	6
Art. A.6. Cession au domaine public	7
B. Constructions des lots 1-21	7
Art. B.1. Construction destinée au séjour prolongé	7
B.1.1. Niveaux	7
B.1.2. Hauteur du socle	7
B.1.3. Hauteur des constructions	7
B.1.4. Toitures	8
B.1.5. Saillies	8
Art. B.2. Dépendances	8
B.2.1. Stockage	8
B.2.2. Toitures	8
Art. B.3. Terrasses	8
Art. B.4. Matérialité	9
C. Constructions des lots 22-25	9
Art. C.1. Construction destinée au séjour prolongé	9
C.1.1. Niveaux	9
C.1.2. Hauteur du socle	9
C.1.3. Hauteur des constructions	9
C.1.4. Toitures	9
C.1.5. Saillies	10
Art. C.2. Dépendances	10
C.2.1. Carport	10



Art. C.3. Terrasses	10
D. Aménagement des espaces privés et publics	11
Art. D.1. Espaces privés	11
D.1.1. Surfaces scellées	11
D.1.2. Accès carrossables	11
D.1.3. Clôtures	11
Art. D.2. Espaces publics	11
D.2.1. Aménagement des espaces verts publics	11
Art. D.3. Prescriptions complémentaires	11
E. Servitudes	12
Art. E.1. Servitude de passage	12
Art. E.2. Servitude urbanistique de type « intégration paysagère »	12
Art. E.3. Servitude urbanistique de type « prairie humide »	12
Annexe I – Teintes de façade admises	13



Préambule

Objet : **Projet d'aménagement particulier nouveau quartier
[SD-B17A+B]
« Leo »**

Partie écrite réglementaire **suivant avis 19883/13C**

Commune : **Bettembourg**

Parcelle : **2514/8435**

Conception : **Papaya – Urbanistes et architectes paysagistes s.a.**
12, avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval
Luxembourg

Maître d'ouvrage : **Krakelshaf Real Estate s.à.r.l**
10, Boulevard Royal
L-2449 Luxembourg
LUXEMBOURG

Propriétaires : **Krakelshaf Real Estate s.à.r.l.**

Date : **01 octobre 2024**



A. Généralités

Art. A.1. Renvoi au PAG

A.1.1. Emplacements de stationnement

Les dispositions du PAG en vigueur concernant les emplacements de stationnement sont applicables.

Pour les lots 22 et 23, les emplacements de stationnements requis sont à aménager dans les constructions souterraines de ces deux lots.

Pour le lot 24, les emplacements de stationnements requis sont à aménager dans le sous-sol. Le carport est à prévoir pour les visiteurs du quartier.

Pour le lot 25, les emplacements de stationnements requis sont à aménager dans le sous-sol. Des emplacements pour les visiteurs du quartier sont à prévoir.

A.1.2. Zone de servitude « urbanisation – coulée verte »

Les dispositions du PAG en vigueur sont applicables.

A.1.3. Zone de servitude « urbanisation – élément naturel / arbres »

Les dispositions du PAG en vigueur sont applicables.

Art. A.2. Précision pour l'utilisation des documents graphiques

En cas de discordance ou en cas de différence 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

Sans préjudice aux dispositions des règlements communaux, les 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 m au maximum pour les parcelles privées et de 1,00 m au maximum pour le domaine public.

Art. A.4. Affectations

Le projet d'aménagement particulier prévoit les constructions suivantes :

- Lots 1-21 :
 - o 3 maisons unifamiliales isolées ;
 - o 18 maisons unifamiliales jumelées ;



A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

- Lot 22-24 :
 - o 4 maison plurifamiliale qui prévoient, au total, un maximum de 89 unités de logement de type collectif ;
 - o 6 bâtiments destinés à des activités autres que le logement ;
- Lot 25 :
 - o les gabarits constructibles destinés au séjour prolongé de personnes peuvent accueillir comme affectation une structure d'hébergement pour personnes âgées selon la loi du 23 août 2023 portant sur la qualité des services pour personnes âgées (anciennement CIPA et maison de soins) pouvant accueillir jusqu'à 150 lits ainsi que des appartements seniors avec un maximum de 100 unités de logements de type collectif. Chacune de ces unités de logement pouvant accueillir au maximum 2 personnes.

Les dispositions du PAG restent d'application.

Art. A.5. Logements abordables

Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le tableau ci-dessous renseigne pour chaque lot le nombre d'unités et la surface construite brute à réserver aux logements abordables. Il renseigne également la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaître une affectation autre.

Lot	SCB destinée exclusivement au logement		SCB minimale réservée aux logements abordables		Nombre minimal de logements abordables	
1	228.10	m2	228.10	m2	1	u.
2	228.10	m2	228.10	m2	1	u.
3	228.10	m2	228.10	m2	1	u.
4	317.74	m2	0	m2	0	u.
5	228.10	m2	0	m2	0	u.
6	228.10	m2	0	m2	0	u.
7	228.10	m2	0	m2	0	u.
8	228.10	m2	0	m2	0	u.
9	228.10	m2	0	m2	0	u.
10	317.74	m2	0	m2	0	u.
11	228.10	m2	0	m2	0	u.
12	228.10	m2	0	m2	0	u.
13	228.10	m2	0	m2	0	u.
14	228.10	m2	0	m2	0	u.
15	228.10	m2	0	m2	0	u.
16	228.10	m2	0	m2	0	u.
17	228.10	m2	0	m2	0	u.



18	228.10	m2	0	m2	0	u.
19	228.10	m2	0	m2	0	u.
20	228.10	m2	0	m2	0	u.
21	317.74	m2	0	m2	0	u.
22	9 682.50	m2	2 966.30	m2	29	u.
23	0	m2	0	m2	0	u.
24	0	m2	0	m2	0	u.
25	6050.00	m2	0	m2	0	u.
Total	20 791,52	m2	3 650,60	m2	32	u.

Art. A.6. Cession au domaine public

Le présent projet d'aménagement particulier prévoit une cession égale à 120,75 a soit 30,19 % de la surface du projet d'aménagement particulier.

B. Constructions des lots 1-21

Art. B.1. Construction destinée au séjour prolongé

B.1.1. Niveaux

Le niveau défini comme étage en retrait ne peut excéder une surface correspondante à 75% maximum de la surface construite brute du dernier niveau plein.

B.1.2. Hauteur du socle

La hauteur du socle est de 0,50 m maximum.

B.1.3. Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales des constructions sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Pour les lots, formant un bloc de 2 maisons jumelées, les hauteurs aux acrotères du dernier niveau plein et de l'étage en retrait des constructions destinées au séjour prolongé sont mesurées pour l'ensemble du bloc par rapport à la limite de propriété commune.

En cas de discordance entre la réalité topographique existante et la valeur du niveau de la voirie telle qu'exécutée, les niveaux d'implantation sont à respecter à partir des valeurs in situ.



B.1.4. Toitures

Les toitures plates (tp) des constructions destinées au séjour prolongé sont à végétaliser. Le dispositif destiné à la mise en place de la couverture végétale est d'au moins 15 cm d'épaisseur.

Seules les toitures des niveaux dégageant un retrait des niveaux supérieurs peuvent être aménagées en toitures terrasses.

B.1.5. Saillies

Les parties saillantes ou saillies des immeubles comprennent les auvents, avant-toits, corps avancés et balcons.

Elles sont autorisées sous les conditions suivantes :

- Les auvents et les avant-toits ne peuvent dépasser une saillie de 1,00 m sur l'alignement de la façade avant et de 2,00 m sur l'alignement de la façade arrière. Dans le recul latéral, une distance d'au moins 1,90 m de la limite de parcelle est à observer.
- Les balcons doivent avoir une surface minimale de 5,00 m². Leur saillie ne pourra pas dépasser 2,00 mètres et ne peuvent pas entrer dans les marges de reculement latéraux. Pour les constructions en bande, le recul sur la limite est de minimum 1,90 m.
- Les corps avancés et les loggias ne peuvent pas dépasser une saillie de 1,00 m, ils ne peuvent couvrir qu'un tiers de la surface de la façade concernée.

Art. B.2. Dépendances

Sans préjudice aux règlements en vigueur, les dépendances comprennent les abris de jardin, les serres, les auvents, les pergolas, les gloriottes, les abris d'animaux, les piscines non couvertes et les constructions similaires.

B.2.1. Stockage

Pour les lots 1-5 et 9-21, sans préjudice aux règlements communaux en vigueur, un espace de stockage dédié à la fonction d'abri de jardin peut être intégré dans les limites de la construction destinée au garage ou carport.

B.2.2. Toitures

Sans préjudice aux règlements communaux en vigueur, les toitures des dépendances tels que les garages, carports et abris de jardin doivent être végétalisées.

Art. B.3. Terrasses

Seules les terrasses situées dans le recul postérieur peuvent être couvertes par une toiture d'une profondeur de 3,50 mètres maximum. La toiture ne doit pas empiéter dans les reculs réglementaires latéraux.



Art. B.4. Matérialité

Les teintes des matériaux employés pour les façades principales des constructions destinées au séjour prolongé doivent correspondre aux couleurs définies ci-après dans l'Annexe I – *Teintes de façade admises* à la suite du présent document.

C. Constructions des lots 22-25

Art. C.1. Construction destinée au séjour prolongé

C.1.1. Niveaux

Le niveau défini comme étage en retrait ne peut excéder une surface correspondante à 75% maximum de la surface construite brute du dernier niveau plein.

Le niveau défini comme étage en retrait doit observer un retrait de minimum 0,75 m par rapport à au moins deux façades du dernier niveau plein.

C.1.2. Hauteur du socle

La hauteur du socle est de 1,50 m maximum.

C.1.3. Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales des constructions sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Pour les lots 22 à 25, disposant d'un niveau souterrain commun, les hauteurs aux acrotères du dernier niveau plein et de l'étage en retrait des constructions destinées au séjour prolongé sont mesurées pour l'ensemble des constructions destinées au séjour prolongé par rapport au niveau de référence tel que défini ci-après.

La partie graphique du projet d'aménagement particulier nouveau quartier établit des niveaux de référence obligatoire pour l'ensemble des constructions des lots 22, 23, 24 et 25. Les niveaux de référence sont repris dans la partie graphique du présent projet.

Pour les lots 22 et 23, la valeur du niveau de référence peut être rehaussée de 0,80 m au maximum.

En cas de discordance entre la réalité topographique existante, et la valeur du niveau de référence tel que défini ci-avant, les niveaux d'implantation sont à respecter à partir des valeurs in situ.

C.1.4. Toitures

Forme, pente et orientation des toitures

Les toitures plates (tp) des constructions destinées au séjour prolongé sont à végétaliser sur au moins 70% de leur surface.

Seules les toitures des niveaux dégageant un retrait des niveaux supérieurs peuvent être aménagées en toitures terrasses.



C.1.5. Saillies

Les parties saillantes ou saillies des immeubles comprennent les auvents, avant-toits, corps avancés et balcons.

Elles sont autorisées sous les conditions suivantes :

- Les auvents et les avant-toits ne peuvent dépasser une saillie de 1,00 m sur l'alignement de la façade avant et de 2,00 m sur l'alignement de la façade arrière. Dans le recul latéral, une distance d'au moins 1,90 m de la limite de parcelle est à observer.
- Les balcons, sans préjudice aux règlements communaux en vigueur, peuvent avoir une saillie ne dépassant pas 2,00 m et ne peuvent pas entrer dans les marges de reculement latéraux. Pour les constructions en bande, le recul sur la limite est de minimum 1,90 m.
- Les corps avancés et les loggias ne peuvent pas dépasser une saillie de 2,00 m, ils ne peuvent couvrir qu'un tiers de la surface de la façade concernée.

Art. C.2. Dépendances

C.2.1. Carport

Le carport défini sur le lot 24 doit respecter les dispositions suivantes :

- le carport doit être implanté à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances ;
- les hauteurs maximales admises, mesurées par rapport au niveau de référence défini pour le lot 24, sont de :
 - o 4,00m pour 1 niveau plein
 - o 8,50 m pour deux niveaux pleins.
- avoir une toiture plate végétalisée sur au moins 35% de sa surface. D'autres aménagements tels qu'une terrasse, une aire de jeux pour enfants dans le cadre d'une crèche peuvent prendre place de la surface de la toiture ;
- au moins deux côtés de la construction doivent rester ouverts.

Art. C.3. Terrasses

Pour les lots 22 et 25, seules les terrasses situées dans le recul postérieur peuvent être couvertes par une toiture d'une profondeur de 3,50 mètres maximum. La toiture ne doit pas empiéter dans les reculs réglementaires latéraux.

Pour les lots 22-25, chaque terrasse aménagée au niveau des étages en retrait peut être couverte sur maximum 20,00 m².



D. Aménagement des espaces privés et publics

Art. D.1. Espaces privés

D.1.1. Surfaces scellées

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

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

D.1.2. Accès carrossables

Pour les lots 1-21, la largeur maximale admise pour un accès carrossable est de 3,50 m.

Pour les lots 22-25, par lot, un accès carrossable de maximum 6,00 m de largeur est autorisé ou deux accès de maximum 4,00 m de largeur. La largeur des accès est mesurée en limite de la parcelle bordant le domaine public.

D.1.3. Clôtures

Pour les lots 1-21, les marges de recul antérieures doivent rester libre de toute clôture.

Art. D.2. Espaces publics

D.2.1. Aménagement 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 infrastructures techniques.

Art. D.3. Prescriptions complémentaires

Pour les lots 22 et 23, les niveaux des constructions souterraines peuvent être communs à ces deux lots.

Ils sont réservés à l'aménagement de parkings, de locaux techniques, de locaux de stockage et de dispositifs de circulation verticale.

Les accès carrossables à ces constructions souterraines peuvent être mutualisés entre ces deux lots.

Les surfaces vertes scellées par des constructions souterraines doivent être végétalisées et accueillir des arbres dans des espaces rehaussés d'au moins 0.60 m par rapport au niveau fini de l'espace et avoir une surface minimale de 4.00 m².



E. Servitudes

Art. E.1. Servitude de passage

La servitude de passage telle que définie dans la partie graphique vise à permettre l'accessibilité au public des fonds couverts par ladite servitude.

Art. E.2. Servitude urbanistique de type « intégration paysagère »

La servitude telle que définie vise à garantir l'intégration des bâtiments dans le paysage ouvert et la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents par des aménagements paysagers végétalisés ainsi qu'à maintenir et à compléter les éléments naturels existants. Elle est aussi destinée à maintenir et à développer le maillage écologique, ainsi qu'à garantir la connectivité des habitats d'espèces. Les plantations y prévues sont composées par des arbres solitaires et en rangée, des arbustes, ainsi que des arbres fruitiers. Ces plantations doivent être composées d'essences feuillues adaptées aux conditions situationnelles.

Les plantes listées ci-après sont à sélectionner en vue de la plantation de la servitude urbanistique : aubépine, houx, prunellier en taillis, sureau, charme en taillis, noisetier, fusain, cornouiller sanguin, sureau ou autre espèce originaire de nos latitudes.

Y sont uniquement admis des chemins dédiés à la mobilité douce.

Tout stockage de quelque-nature que ce soit y est prohibé.

Art. E.3. Servitude urbanistique de type « prairie humide »

La servitude telle que définie vise à préserver l'équilibre écologique et les propriétés hydrologique actuelles de cette zone.

Sans préjudice aux autres dispositions fixées par les servitudes spécifiées aux articles A.1.2. et A.1.3 du présent règlement, toutes les mesures doivent être prises pour ne pas altérer le caractère naturel de la zone définie comme prairie humide.

Toute construction, aménagement, plantation y sont strictement prohibés.



Annexe I – Teintes de façade admises

Blanc cassé	Ocre	Beige
S 0500-N	S 0510-Y10R	S 0505-Y20R
S 0502-Y	S 0510-Y20R	S 0507-Y40R
S 0502-Y50R	S 0510-Y30R	S 0804-Y50R
S 0505-Y10R	S 0515-Y20R	S 0907-Y10R
S 0505-Y20R	S 1010-Y10R	S 1005-Y10R
S 0505-Y30R	S 1010-Y20R	S 1005-Y20R
S 0505-Y40R	S 1015-Y10R	S 1010-Y10R
S 0603-G80Y	S 1015-Y20R	S 1010-Y40R
S 0804-Y30R	S 1015-Y40R	S 1510-Y10R
S 0804-G60Y	S 1020-Y10R	S 1510-Y20R
S 1000-N	S 1020-Y20R	S 1510-Y30R
S 1002-B	S 2020-Y10R	S 1510-Y40R
S 1002-R	S 2020-Y20R	S 1510-G90Y
S 1002-Y	S 2040-Y10R	S 2005-Y10R
S 1002-Y50R		S 2005-Y40R
S 1005-Y10R		S 2010-Y20R
S 1005-Y40R		S 2010-Y30R
S 1005-Y50R		S 2010-Y40R
S 1005-Y60R		S 3010-Y40R
S 1005-Y70R		



