

G2S INVESTISSEMENT S.A R.L.

PAP « ROUTE D'ESCH »

SECTION A DE BETTEMBOURG

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

VOLUME 2

PARTIE ÉCRITE

Vu et approuvé
Bette mbourg, le 07 MAR. 2025
Pour le conseil communal
le bourgmestre, le secrétaire,

Réf.n° : 19897/13C

Avis de la Cellule d'Évaluation

27.06.2024

Vote du Conseil Communal

Approbation du Ministre des Affaires intérieures

Référence:

19897/13C

Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du:

30/04/2025

Le Ministre des Affaires intérieures

Léon Gloden

NOVEMBRE 2024



CO3 s.à r.l.
3, bd de l'Alzette
L-1124 Luxembourg

Concepts, Conseil, Communication en
urbanisme, aménagement du territoire et
environnement

tel : 26.68.41.29
fax : 26.68.41.27
mail : info@co3.lu

En référence à l' « Avis » de la « Cellule d'évaluation » du 27.06.2024 (numéro de référence : 19897/13C), ainsi qu'aux réclamations citoyennes, le présent PAP « Route d'Esch » a été révisé sur les points suivants :

Partie écrite:

- Une prescription supplémentaire relatif aux types d'affectations autre que l'habitat autorisées en intérieur d'îlot a été ajoutée à l'article 2.1 ;
- Une indication supplémentaire concernant les toitures plates végétalisée de l'étage en retrait des nouvelles constructions a été ajoutée à l'article 2.4 a). Dorénavant elles devront être aménagées de manière intensive ;
- Les phrases « à condition qu'il n'y ait pas de vues directes ou indirectes sur les propriétés voisines. Seuls les paires-vue translucides, ou similaires, sont autorisés. » à l'article 2.4 a), ont été supprimées ;
- Des prescriptions supplémentaires relatives à la conception de la façade le long de la « Route d'Esch » ont été ajoutées à l'article 2.4 b) ;
- Des prescriptions supplémentaires concernant les espèces végétales autorisées, la plantation d'arbres et l'arrosage des espaces verts ont été ajoutées à l'article 2.4 h) ;
- Des prescriptions supplémentaires concernant la mobilité au sein du lot 2 ont été ajoutées à l'article 2.4 h).

Partie graphique :

- La forme de la toiture de la construction A du lot 2 a été modifiée ;
- La hauteur maximale de la construction A du lot 2 a été augmentée ;
- Les dimensions de la construction souterraine du lot 2 ont été réduites ;
- Afin de différencier l'accès pour le garage avec les entrées piétonnes, la symbologie a été adaptée ;
- Des informations superfétatoires ont été supprimées ;
- 6 arbres projetés ont été définis au sein de l'espace vert privé du lot 2 ;
- Des « limites des surfaces constructibles pour couvrir les rampes d'accès aux parkings souterrains » à titre indicatif ont été ajoutées ;
- Une bande d'espace vert privé a été ajoutée le long du chemin piéton en limite Est ;
- Un plan de « concept d'aménagement paysager et de plantation » (plan n°1516_02) a été réalisé.

Rapport justificatif :

- Une « prise de position » concernant l'avis de la Cellule d'évaluation est ajoutée en annexe ;
- Une « prise de position » concernant les réclamations citoyennes est ajoutée en annexe ;
- Les images et textes concernées par les modifications apportées sont remplacés ou modifiés.

Responsables :

Uta Truffner

DESS – Maîtrise d'ouvrage – projet urbain ; Diplôme Européen en Sciences de l'Environnement

Thomas Simon

Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung

Alexandre Halter

Master Urbanisme et Aménagement

SOMMAIRE

1.	CHAMPS D'APPLICATION	1
2.	RÈGLES D'URBANISME	3
2.1	MODE D'UTILISATION DU SOL	3
2.2	LOGEMENTS ABORDABLES	3
2.3	DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL	4
2.4	PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES / DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
3.	ANNEXES	9
3.1	CHARTRE DES COULEURS	9

1. CHAMPS D’APPLICATION

Le champ d’application du présent PAP est délimité dans la partie graphique.

La surface totale du PAP est de 2.736 mètres carrés.

Le projet d’aménagement particulier prévoit l’aménagement de deux lots constructibles.

La répartition des surfaces publiques et privés se présente comme suit :

	Surface totale (mètres carrés)	Surface privée (mètres carrés)	Surfaces cédées au domaine public communal (mètres carrés)	Surfaces cédées au domaine public communal (pour cent)
PAP	2.736	2.699	37	1,35

Remarque : Les surfaces privées et publiques sont des surfaces approximatives planimétrées sur base du levé topographique et du plan de délimitation du PAP. Les surfaces et la localisation exacte des lots projetés (publics et privés) seront définies après finalisation des travaux d’infrastructures par un géomètre agréé.

Environ 1,35 %, soit 37 mètres carrés, de la surface du terrain à bâtir brut du projet d’aménagement particulier sont à céder au domaine public.

Le PAP est composé des textes et plans suivants :

- Volume 1 : Rapport justificatif PAP „Route d’Esch”, annexes PAP „Route d’Esch”
- Volume 2 : Partie écrite PAP „Route d’Esch”
- Partie graphique : Plan n° 1516_01 (règles d’urbanisme, coupes) et plan n° 1516_02 (concept d’aménagement paysager et de plantation)

La terminologie est celle du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d’aménagement particulier « quartier existant » et du plan d’aménagement particulier « nouveau quartier » et du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d’aménagement général d’une commune (cf. annexe Volume 1).

2. REGLES D’URBANISME

2.1 MODE D’UTILISATION DU SOL

Le mode d’utilisation du sol est défini par le PAG en vigueur de la commune de Bettembourg. En fonction du PAG en vigueur, les terrains sont situés en « zone mixte urbaine (MIX-u) ».

Est autorisé au niveau du présent PAP :

- la construction de 25 unités de logements au maximum ;
- la part minimale de la surface construite brute à réserver à l’habitation ne pourra être inférieure à 25 pour cent ;
- la surface du rez-de-chaussée de la construction A doit être occupée par des affectations autres que l’habitation ;
- les rez-de-chaussée des constructions B et C doivent être occupés au minimum par 30 % d’affectations autres que l’habitation.
- En intérieur d’îlot, sont interdites les affectations autres que l’habitation qui sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité des habitations environnantes, notamment les restaurants et les débits de boisson.

2.2 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	0	m ²	0	m ²	0	u.
2	1.580	m ²	296	m ²	3	u.
Total	1.580	m ²	296	m ²	3	u.

Le calcul définitif sera inscrit dans les conventions d’exécution du PAP en fonction des plans d’autorisation de construire.

2.3 DEGRE D'UTILISATION DU SOL

a) Niveaux

Le nombre de niveaux est défini sur la partie graphique du présent PAP.

La surface construite brute de l'étage en retrait sera inférieure ou égale à 75 pour cent de la surface construite brute du dernier niveau plein et présentera un recul de 0,50 mètre sur le plan des façades non accolées. Les éléments de desserte interne des constructions peuvent être réalisés sans un recul minimal par rapport au plan de façade concerné.

La profondeur des rez-de-chaussée des constructions B et C doit être inférieure ou égale à 15,00 mètres. La profondeur des étages et des retraits des constructions B et C doit être inférieure ou égale à 12,00 mètres. On entend par profondeur de construction, la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre.

b) Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales admissibles sont définies sur la partie graphique du présent PAP.

Les hauteurs maximales des constructions principales sont mesurées par rapport aux points de référence définis sur la partie graphique par rapport à la façade donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie.

Les garde-corps peuvent dépasser la hauteur maximale admissible à l'acrotère sous condition de ne pas dépasser 1,10 mètre le niveau fini de la terrasse.

Les éléments de desserte interne des constructions, tels que les cages d'escalier ou les cabanons d'ascenseur peuvent dépasser la hauteur maximale de l'acrotère de l'étage en retrait d'un (1) mètre au maximum.

Les installations techniques (superstructures, panneaux solaires, etc.) peuvent dépasser la hauteur maximale à l'acrotère d'un (1) mètre au maximum, sous condition de respecter une distance minimale par rapport au plan de la façade du dernier étage de 1,50 mètre. Cet espace d'un mètre cinquante sera recouvert d'une toiture végétale.

c) Surface pouvant être scellée

L'espace extérieur pouvant être scellé tel que représenté sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier peut être modifié selon le projet d'architecture, sous condition de respecter la surface maximale de scellement comme définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot.

Des surfaces scellées peuvent être aménagées au niveau de l'espace vert privé sous condition de respecter la surface de scellement du sol définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot et les prescriptions de la présente partie écrite relatives à l'espace vert privé (cf. 2.4 g).

d) Implantation des constructions

Les constructions projetées se situeront à l'intérieur de la surface maximale constructible définie par les reculs sur les limites de parcelles. Les mesures de soutènement (travaux de blindage) peuvent se situer en dehors de la surface maximale constructible. Les reculs sur les limites de parcelle côtés sur la partie graphique du présent PAP sont à considérer en tant que valeurs minimales.

2.4 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES / DISPOSITIONS GENERALES

a) Toitures

A l'exception des surfaces nécessaires aux installations techniques et aux éléments de desserte, les toitures plates de l'étage en retrait des nouvelles constructions doivent être aménagées en toiture végétalisée intensive.

Les toitures plates des autres niveaux peuvent être aménagées en toiture-terrasse et en toiture végétalisée.

La toiture de la partie du rez-de-chaussée de la construction A au-delà de la façade postérieure peut être aménagée en toiture-terrasse.

b) Façades / matériaux et couleurs

La façade avant de la construction A sur le lot 2 doit être traitée avec un minimum de trois (3) séquences verticales et avec la même matérialité ou couleur sur l'ensemble de la hauteur, du rez-de-chaussée jusqu'à l'étage en retrait. Les façades doivent garantir une verticalité au niveau des ouvertures et de la composition architecturale. L'utilisation de matérialité ou couleur différentes pour chaque séquence est obligatoire. La couleur des façades doit provenir de la charte des couleurs en annexe. Les saillies avec des proportions horizontales sont interdites.

L'utilisation de matériaux présentant un coloris et/ou une structure différente de l'enduit minéral n'est admise que comme élément de structure présent à dimension réduite. Par façade, ces matériaux ne peuvent ainsi couvrir qu'au maximum 25 % de la surface visible à partir de la voie publique.

Pour les façades non visibles à partir depuis de la « route d'Esch », la proportionnalité et la forme des ouvertures sont libres, ainsi que les matériaux et les couleurs des façades. Les façades en bois sont acceptées sous condition de ne pas imiter un style de type chalet en bois ou similaire.

c) Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

L'installation de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée en toiture sous respect de l'article 2.3 b).

Ils doivent être de couleur foncée de type « full black », monochrome et sans éléments métalliques scintillants. Le verre doit être structuré, réfléchissant et décomposant la lumière autrement que le verre plat.

d) Eléments en retrait ou en saillie

Toute saillie et tout retrait est autorisé à l'intérieur de la surface maximale constructible définie par les reculs antérieurs, latéraux et postérieurs, sous respect des alignements de référence.

Exception faite des balcons, auvents, rampes d'accès pour personnes à mobilité réduite, escaliers et seuils, les saillies ne peuvent pas dépasser la surface maximale constructible.

- les auvents et les avant-toits ne peuvent dépasser une saillie de 1,00 mètre sur l'alignement de la façade avant et de 2,00 mètres sur l'alignement de la façade arrière ;
- à l'exception de la façade principale de la construction A, les balcons doivent avoir une surface de 5,00 mètres carrés minimum et peuvent avoir une surface utilisable égale au dixième de la surface de la façade concernée de l'immeuble. 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 aura au moins 1,90 mètre ;
- les balcons sont interdits sur la façade principale de la construction A.

e) Emplacements de stationnement

A l'exception des emplacements pour les clients, le nombre minimum d'emplacements de stationnement requis est fixé par le PAG en vigueur.

Au minimum 3 emplacements pour les clients doivent être prévus pour affectations autres que l'habitation.

L'aménagement d'emplacements de stationnement en surface est interdit.

f) Rampes d'accès

Les rampes donnant accès aux parkings souterrains doivent être intégrées dans le bâtiment ou être couvertes sauf si des raisons techniques ou de faisabilité le rendent impossible.

L'emplacement et les dimensions exacts des limites des surfaces constructibles pour couvrir les rampes d'accès aux parkings souterrains sont à déterminer lors du projet d'exécution.

g) Travaux de terrassement

La partie graphique du PAP définit le modelage projeté du terrain naturel. Des écarts d'au maximum d'un (1) mètre par rapport au modelage projeté peuvent être autorisés.

La construction de murs de soutènement d'une hauteur maximale d'un (1) mètre est autorisée.

h) Espace vert privé

Destination

L'espace vert privé est destiné aux plantations et à l'aménagement de jardins/espaces verts. Les arbustes, plantes et arbres prévus devront être choisis parmi des espèces indigènes résistantes aux périodes de sécheresse.

Le nombre d'arbres à planter indiqué dans la partie graphique doit être respecté. L'emplacement précis de ces arbres doit être déterminé lors du projet d'exécution. Les arbres situés au-dessus de la construction souterraine devront être plantés dans des bacs d'une dimension minimale de 2,50 x 2,50 x 1,50 mètres (longueur x largeur x hauteur), exclusivement remplis de substrats adaptés à la plantation.

Les plantations et aménagements projetés sont repris, à titre indicatif, sur le plan n° 1516_02 (concept d'aménagement paysager et de plantation).

Sont également autorisés au niveau de l'espace vert privé sous condition de ce qui suit et sous condition de respecter la surface maximale de scellement :

- les cheminements piétons ;
- les espaces stabilisés non fermés ;
- les murs et clôtures ;
- les installations techniques de faible envergure ;
- les lampadaires ;
- les constructions légères, tel qu'un abri de jardin en rapport direct avec l'espace et sous respect des conditions suivantes :
 - la superficie n'excédera pas 12 mètres carrés avec un côté maximal de 4,00 mètres ;
 - la hauteur de l'acrotère dépassera pas 3,00 mètres ;
 - le recul sur les limites de propriété aura au moins un (1) mètre ;
 - la distance entre la construction principale et la dépendance sera d'au moins 3,00 mètres ;
- les abris de vélos ;
- les locaux pour poubelles ;










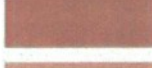





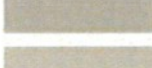

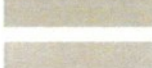

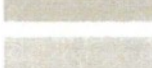

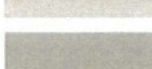
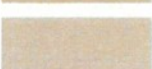
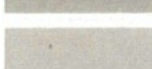

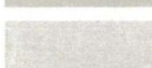

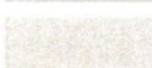



- les jardins communautaire ;
- une aire de jeux ;
- les citernes d’eau.

Sur site, une récupération des eaux pluviales devra être prévue et servira à l’arrosage des espaces verts, des plantations et des arbres situés au-dessus du sous-sol, notamment en période de sécheresse. Les détails de ces installations seront fixés dans l’autorisation de construire.

A l’exception des véhicules de secours, l’espace vert privé ainsi que l’espace extérieur pouvant être scellé à l’arrière de la construction A du lot 2 sont exclusivement dédiés à la mobilité douce.

3. ANNEXES

3.1 CHARTE DES COULEURS

	9033 CMYK: C:8 M:16 Y:57 K:0 RGB: R:239 G:212 B:130		9115 CMYK: C:9 M:18 Y:33 K:0 RGB: R:234 G:211 B:178
	9036 CMYK: C:9 M:12 Y:43 K:0 RGB: R:237 G:220 B:113		9117 CMYK: C:8 M:14 Y:24 K:0 RGB: R:238 G:221 B:198
	9037 CMYK: C:9 M:9 Y:34 K:0 RGB: R:237 G:226 B:183		9132 CMYK: C:14 M:26 Y:32 K:0 RGB: R:224 G:195 B:172
	9038 CMYK: C:10 M:9 Y:27 K:0 RGB: R:236 G:228 B:196		9156 CMYK: C:8 M:15 Y:20 K:0 RGB: R:236 G:220 B:204
	9053 CMYK: C:9 M:22 Y:45 K:0 RGB: R:235 G:204 B:153		9164 CMYK: C:25 M:63 Y:62 K:6 RGB: R:188 G:110 B:87
	9055 CMYK: C:9 M:14 Y:33 K:0 RGB: R:236 G:218 B:181		9166 CMYK: C:18 M:54 Y:52 K:1 RGB: R:209 G:137 B:113
	9057 CMYK: C:9 M:11 Y:24 K:0 RGB: R:236 G:225 B:200		9184 CMYK: C:29 M:56 Y:54 K:5 RGB: R:184 G:123 B:104
	9075 CMYK: C:10 M:16 Y:39 K:0 RGB: R:234 G:213 B:168		9249 CMYK: C:28 M:34 Y:45 K:0 RGB: R:195 G:170 B:141
	9076 CMYK: C:10 M:12 Y:32 K:0 RGB: R:235 G:221 B:185		9251 CMYK: C:21 M:25 Y:39 K:0 RGB: R:211 G:191 B:160
	9077 CMYK: C:11 M:11 Y:26 K:0 RGB: R:231 G:223 B:197		9253 CMYK: C:18 M:22 Y:33 K:0 RGB: R:218 G:199 B:174
	9078 CMYK: C:10 M:10 Y:22 K:0 RGB: R:234 G:226 B:204		9255 CMYK: C:13 M:16 Y:24 K:0 RGB: R:227 G:213 B:194
	9091 CMYK: C:17 M:29 Y:49 K:0 RGB: R:218 G:184 B:139		9268 CMYK: C:31 M:32 Y:46 K:0 RGB: R:189 G:171 B:141
	9092 CMYK: C:17 M:25 Y:40 K:0 RGB: R:219 G:194 B:159		9271 CMYK: C:23 M:23 Y:37 K:0 RGB: R:207 G:192 B:164
	9095 CMYK: C:10 M:17 Y:33 K:0 RGB: R:233 G:213 B:179		9274 CMYK: C:14 M:18 Y:27 K:0 RGB: R:224 G:209 B:188
	9096 CMYK: C:10 M:13 Y:23 K:0 RGB: R:234 G:222 B:200		9276 CMYK: C:10 M:14 Y:23 K:0 RGB: R:234 G:220 B:200
	9097 CMYK: C:8 M:11 Y:20 K:0 RGB: R:239 G:227 B:208		

	9292 CMYK: C:23 M:23 Y:29 K:29 RGB: R:207 G:194 B:178
	9294 CMYK: C:17 M:17 Y:22 K:0 RGB: R:219 G:209 B:197
	9295 CMYK: C:14 M:15 Y:21 K:0 RGB: R:225 G:215 B:201
	9310 CMYK: C:29 M:26 Y:34 K:0 RGB: R:193 G:183 B:165
	9312 CMYK: C:23 M:20 Y:29 K:0 RGB: R:206 G:198 B:181
	9314 CMYK: C:17 M:16 Y:23 K:0 RGB: R:219 G:211 B:196
	9332 CMYK: C:21 M:21 Y:41 K:0 RGB: R:212 G:197 B:160
	9335 CMYK: C:14 M:13 Y:27 K:0 RGB: R:226 G:217 B:192
	9351 CMYK: C:26 M:24 Y:40 K:0 RGB: R:200 G:188 B:157
	9354 CMYK: C:18 M:17 Y:29 K:0 RGB: R:217 G:208 B:184
	9529 CMYK: C:32 M:27 Y:37 K:0 RGB: R:186 G:179 B:159
	9531 CMYK: C:27 M:22 Y:31 K:0 RGB: R:199 G:193 B:176
	9533 CMYK: C:20 M:18 Y:26 K:0 RGB: R:214 G:206 B:190
	9536 CMYK: C:14 M:13 Y:21 K:0 RGB: R:225 G:219 B:204