

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER

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

Référence: 19953/13C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 18/11/2024
Le Ministre des Affaires intérieures
Léon Gloden

PAP NQ

« Rue de l'école – Rue de la gare »
Noertzange

COMMUNE DE BETTEMBOURG

PARTIE ECRITE

Modifié conformément à l'analyse de conformité du 02 08 2024
et à l'Avis de la cellule d'évaluation du 26 08 2024

VERSION COORDONNEE



Objet :

Plan d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier « Rue de l'école - Rue de la gare » à Noertzange

Commune :

Administration communale de Bettembourg
13 Rue du Château, 3201 Bettembourg

Date :

Juillet 2024

Parcelle :

La parcelle est inscrite au cadastre de la commune de Bettembourg dans la section E de Noertzange
N° cadastral de la parcelle : 172/1578

Auteur de projet :

LARUADE architecte et urbaniste
24 rue Jean-François Boch L-1244 Luxembourg tel 27 28 30 00 s@laruade.com

Maître de l'ouvrage :

BB Development S.A
4 rue de la Paix à L-2312 Luxembourg

TABLE DES MATIERES

GENERALITES	6
1 CLASSEMENT SELON PAG	6
2 FONDS À CÉDER À LA COMMUNE	6
3 ESPACES VERTS.....	6
3.1 Aménagement des espaces verts publics.....	6
3.2 Plantations obligatoires.....	6
4 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT.....	6
5 RÉSEAUX D'APPROVISIONNEMENT.....	7
6 MODELAGE DU TERRAIN	7
7 CONCEPT DE GESTION DES EAUX PLUVIALES ET USEES.....	7
AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE.....	7
8 MIXITE DES FONCTIONS	7
9 SAILLIES PAR RAPPORT AUX FAÇADES	7
9.1 Auvents.....	7
9.2 Balcons.....	7
9.3 Avant-corps.....	8
9.4 Pergolas	8
10 SOCLES	8
11 DÉPENDANCES DÉDIÉES AUX ABRIS DE JARDIN	8
12 OUVERTURE EN TOITURE	8
13 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT	8
13.1 Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés.....	8
13.2 Emplacements de stationnement pour bicyclettes.....	8
14 ACCES AUX CONSTRUCTIONS	9
14.1 Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement et aux garages	9
14.2 Accès piétonniers aux constructions.....	9
15 AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES.....	9
15.1 Espace extérieur pouvant être scellé à 50% maximum.....	9
15.2 Surfaces scellées avec une couverture végétale d'épaisseur minimum 30cm	9
15.3 Espaces verts privés.....	9
15.4 Terrasses.....	9
15.5 Plantations.....	10
15.5.1 Haies	10
15.5.2 Arbres	10
16 CLOTURES	10

17	REVÊTEMENTS DE FACADE ET DE TOITURE	10
18	MODELAGE DU TERRAIN PRIVE	10
19	GESTION DES DECHETS.....	10
20	POMPES A CHALEUR.....	11
21	SERVITUDES	11
21.1	Servitude de passage en tréfonds pour eaux pluviales et réseau CREOS	11
21.2	Servitude de passage en tréfonds pour canalisations eaux pluviales	11
21.3	Servitude de passage en tréfonds pour canalisations eaux usées et eaux pluviales	11
22	LOGEMENTS ABORDABLES	12

GENERALITES

1 CLASSEMENT SELON PAG

Pour le présent PAP-NQ, la partie graphique du PAG actuellement en vigueur fournit les renseignements suivants :

Zone de fond : zone d'habitation 2 (HAB-2)

Zones superposées :

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Zone de risques d'éboulement ou de glissement de terrain

Zone de bruit ≥ 70 dB(A)

Les coefficients de degré d'utilisation du sol sont les suivants :

Coefficient d'occupation du sol (COS) de **0,40** ;

Coefficient d'utilisation du sol (CUS) de **0,90** ;

Coefficient de scellement (CSS) de **0,60** ;

Densité de logements (DL) maximale **50** logements par hectare brut.

AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

2 FONDS À CÉDER À LA COMMUNE

13,23% des terrains soit **285,50m²**, sont cédés au domaine public communal.

3 ESPACES VERTS

3.1 Aménagement des espaces verts publics

L'espace vert public peut accueillir les aménagements et installations suivants :

- Installations et aménagements destinés à la gestion des eaux pluviales
- Mobilier urbain
- Murs de soutènement et bordures incorporées au sol
- Installations d'éclairage
- Réseaux de distribution et d'assainissement

3.2 Plantations obligatoires

Leurs positions peuvent être ponctuellement adaptées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP NQ, pour peu que leur nombre soit respecté.

4 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Le présent PAP NQ prévoit la création de maximum 4 emplacements de stationnement public.

5 RÉSEAUX D'APPROVISIONNEMENT

Une surface constructible brute de 10m² est réservée pour l'installation d'un transformateur électrique. Ce transformateur est à implanter le long de la rue de l'école dans la limite de surfaces constructibles pour dépendances telle que représentée dans la partie graphique du PAP NQ.

6 MODELAGE DU TERRAIN

Les coupes de la partie graphique reprennent les déblais et remblais projetés.

7 CONCEPT DE GESTION DES EAUX PLUVIALES ET USEES

La partie graphique reprend de manière sommaire la localisation des infrastructures techniques dédiées à l'évacuation des eaux.

La surface définie dans la partie graphique du PAP NQ en tant que « rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales » est une emprise maximale.

Le bassin de rétention à ciel ouvert doit bénéficier d'un aménagement paysager.

AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

8 MIXITE DES FONCTIONS

Pour le **lot 01** une surface brute maximale de 90m² est à réserver à un commerce de proximité à destination des habitants du quartier et des usagers de la gare.

Ce commerce de proximité est situé uniquement au rez-de-chaussée de la construction, y est interdit les établissements qui par leur nature seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

9 SAILLIES PAR RAPPORT AUX FAÇADES

Les saillies par rapport aux façades telles que, auvents, balcons, avants corps et pergolas sont autorisées. Elles peuvent dépasser les limites des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé telles que repris dans la partie graphique sous les conditions suivantes :

9.1 Auvents

Les auvents sont autorisés uniquement au-dessus des accès principaux, leur profondeur ne peut être supérieure à 1,00m par rapport au plan de façade.

9.2 Balcons

Les balcons doivent avoir une surface de 5,00 m² minimum et ils 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 m.

9.3 Avant-corps

Les corps avancés sont autorisés, ils ne peuvent pas dépasser une saillie de 1,00 m et ils ne peuvent couvrir qu'un tiers de la surface de la façade concernée.

9.4 Pergolas

Les pergolas doivent être accolée à la façade postérieure du bâtiment principal, être alignée à la hauteur du linteau supérieur de la porte fenêtre, être ouverte sur tous les côtés et avoir une profondeur maximale de 3,50m.

10 SOCLES

Les parties dégagées des constructions souterraines devront être traitées avec soin. Leur hauteur ne peut pas dépasser 1,50m mesurée à partir du niveau du terrain remodelé.

11 DÉPENDANCES DÉDIÉES AUX ABRIS DE JARDIN

Seuls des cabanons à outils ou des abris de jardin en structure légère peuvent être réalisés à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances.

Les abris de jardin ont une hauteur hors-tout de maximum 3,00 m, mesurées à partir du niveau du terrain remodelé.

12 OUVERTURE EN TOITURE

Des ouvertures en toiture de type lucarne, terrasse ou fenêtre rampante sont autorisées.

Les ouvertures en toiture doivent :

- être implantées à au moins 0,50m en recul sur l'alignement de la façade et à au moins 0,80m de recul sur les limites latérales.
- observer un recul entre elles d'au moins 1,00m.

La somme des longueurs des ouvertures en toiture ne peut pas dépasser les 1/2 de la longueur de la façade.

13 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

13.1 Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés

Le nombre d'emplacement de stationnement pour véhicules motorisés par lot est fixé par le PAG en vigueur au moment du dépôt des autorisations de bâtir.

13.2 Emplacements de stationnement pour bicyclettes

Le nombre d'emplacement de stationnement pour bicyclettes par lot est fixé par le PAG en vigueur au moment du dépôt des autorisation de bâtir.

Des abris pour vélos peuvent être aménagés sur les fonds privés de chaque lot à condition que ces espaces soient non clos.

14 ACCES AUX CONSTRUCTIONS

14.1 Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement et aux garages

Chaque lot ne peut disposer que d'un seul accès carrossable et une seule porte de garage est autorisée par construction.

14.2 Accès piétonniers aux constructions

Le positionnement exact de l'accès piéton aux maisons plurifamiliale, en bande et jumelées est précisé lors de la mise en œuvre du projet.

15 AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES

15.1 Espace extérieur pouvant être scellé à 50% maximum

Les surfaces reprises en tant que « Espaces extérieurs pouvant être scellés à 50% maximum » dans la partie graphique peuvent être scellées à 50% pour peu que le taux de scellement maximal du lot ne soit pas dépassé. La surface restante doit obligatoirement être végétalisée. Les jardins enrochés et les engazonnements synthétiques sont proscrits.

15.2 Surfaces scellées avec une couverture végétale d'épaisseur minimum 30cm

Les surfaces scellées avec une couverture végétale d'épaisseur minimum 30cm sont représentées dans la partie graphique du PAP NQ.

Ces surfaces sont couvertes d'une végétation semi-intensive et destinées à des aménagements paysagers, des cheminements et des terrasses privés.

15.3 Espaces verts privés

Les surfaces reprises en tant que « espaces verts privés » dans la partie graphique, peuvent être partiellement scellées pour peu que la surface scellée définie par lot dans le tableau de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » ne soit pas dépassée.

Dans les espaces verts privés, seuls sont autorisés les aménagements et constructions suivants :

- Murs de soutènement
- Murets
- Marches
- Chemins
- Clôtures
- Abris pour poubelles, boîtes aux lettres
- Abris pour vélos
- Réseaux enterrés d'approvisionnement et d'évacuation
- Terrasses

15.4 Terrasses

Les terrasses doivent être accolées à la construction principale et ne peuvent excéder une profondeur supérieure à 3m50.

15.5 Plantations

Les essences non invasives et adaptées aux lieux sont à prioriser.

15.5.1 Haies

Des haies taillées peuvent être implantées sur les espaces extérieurs privés du PAP NQ.

Le cas échéant, moyennant l'accord des 2 voisins, elles peuvent être implantées sur la limite mitoyenne. Dans le cas contraire, les pieds des haies doivent se situer à minimum 0,50m de la limite mitoyenne.

En bordure du domaine public communal :

- Les pieds des haies doivent obligatoirement se situer à minimum 0,50m des limites de parcelles
- Les haies ne peuvent contenir ni des conifères, ni des plantes à ronces et épines, ni des plantes produisant des substances toxiques et/ou psychotropes.

15.5.2 Arbres

Leurs positions peuvent être ponctuellement adaptées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP NQ, pour peu que leur nombre soit respecté.

Les arbustes seront plantés avec un recul d'au moins 1,00 m par rapport aux limites de la parcelle. Pour les arbres et arbustes de plus de 2,00 m, ce recul s'élève à 2,00 m au minimum.

16 CLOTURES

Les clôtures doivent obligatoirement être réalisées sous forme de clôtures végétales. Elles peuvent être combinées avec des murets et/ou des murs de soutènement.

Les hauteurs des murets ou murs sont limitées à maximum 0,50m.

Des grillages, piquets et treillis peuvent être intégrés aux clôtures.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à maximum 1,50m sauf dans la marge de reculement entre l'alignement de façade et l'alignement de voirie où leur hauteur est limitée à 0,50m.

Les clôtures servant à établir les limites entre le domaine public et le domaine privé sont à installer uniquement sur le domaine privé.

17 REVÊTEMENTS DE FACADE ET DE TOITURE

Les couleurs appliquées sur les façades doivent provenir de la charte des couleurs annexée à la partie écrite du PAP « Quartiers existants ».

Les revêtements de toiture doivent respecter les prescriptions définies dans le PAP « Quartiers existants » pour la zone concernée.

18 MODELAGE DU TERRAIN PRIVE

Les coupes de la partie graphique reprennent les déblais et remblais projetés.

19 GESTION DES DECHETS

L'aménagement d'une box pour les poubelles est autorisé dans la surface reprise, dans la partie graphique, en tant que « Espaces extérieurs pouvant être scellés à 50% maximum ».

L'aménagement de cette box doit respecter les conditions suivantes :

- Avoir une emprise au sol maximale de 1,60m x 0,80m et une hauteur maximale de 1m20
- Assurer la non-visibilité des poubelles depuis le domaine public
- Par ensemble de maisons jumelées ou en bande, un seul type d'aménagement est autorisé. Cet aménagement doit s'intégrer harmonieusement au projet architectural.

20 POMPES A CHALEUR

Dans les maisons individuelles, afin de réduire les nuisances sonores générées par les pompes à chaleur, ces dernières sont à intégrer dans le volume de la construction.

21 SERVITUDES

21.1 Servitude de passage en tréfonds pour eaux pluviales et réseau CREOS

Les lots 04 et 06 sont frappés d'une servitude de passage en tréfonds telle que représentée dans la partie graphique du présent PAP NQ.

Cette servitude assure :

- La déviation d'une canalisation eaux pluviales DN 400 préexistante sur le terrain en provenance de "la rue de la gare" et se connectant au réseau "rue de l'école".
- Le passage du réseau CREOS 12xDN110 en provenance du transformateur existant "rue de la gare" et raccordant le transformateur à créer dans le présent PAP NQ au niveau de la "rue de l'école", voir Art.7 RESEAUX D'APPROVISIONNEMENT de la présente partie écrite.

La bande de terrain concernée a une largeur continue de minimum 2m60 le long de la limite séparative du PAP NQ. Elle peut contenir des plantations dont les racines ne pourront pas s'étendre au-delà de 0,80m de profondeur.

21.2 Servitude de passage en tréfonds pour canalisations eaux pluviales

Les lots 03 et 04 sont frappés d'une servitude de passage en tréfonds le long de la façade avant des constructions telle que représentée dans la partie graphique du présent PAP NQ.

Cette servitude assure le passage d'une canalisation DN 200 eaux pluviales provenant des lots 02, 03 et 04 se connectant au réseau existant "rue de l'école".

La bande de terrain d'une largeur de 1,00m peut contenir des plantations dont les racines ne pourront pas s'étendre au-delà de 0,80m de profondeur.

21.3 Servitude de passage en tréfonds pour canalisations eaux usées et eaux pluviales

Les lots 01, 02, 03 et 04 sont frappés d'une servitude de passage en tréfonds en limite arrière des terrains telle que représentée dans la partie graphique du présent PAP NQ.

Cette servitude assure le passage de 2 canalisations DN 200 eaux usées et eaux pluviales provenant des lots 04, 03, 02 et 01 et se connectant au réseau existant "rue de l'école".

La bande de terrain d'une largeur de 1,50m peut contenir des plantations dont les racines ne pourront pas s'étendre au-delà de 0,80m de profondeur.

22 LOGEMENTS ABORDABLES

Le présent PAP NQ exécute une zone classée HAB 2 à la suite d'une procédure PAG entamée avant le 18 02 2022. Le nombre de logement réalisable se situant dans la fourchette de 10 à 25 logements, en application de l'art.29bis de la loi ACDU, au moins 10% de la surface constructible brute dédiée au logement est à réserver au logement abordable.

En application de l'art.29bis de la loi ACDU, dans le cadre du présent PAP NQ, la surface construite brute à dédier au logement abordable est de minimum **203,00m²**.

La surface constructible brute à dédier au logement abordable sera affectée au **lot 01** sous forme de logements de type collectif.

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 ainsi que 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	694,00 m ²	203,00 m ²	1 u.
2	275,00 m ²	0,00 m ²	0 u.
3	275,00 m ²	0,00 m ²	0 u.
4	275,00 m ²	0,00 m ²	0 u.
5	252,00 m ²	0,00 m ²	0 u.
6	255,00 m ²	0,00 m ²	0 u.
Total	2026,00 m²	203,00 m²	1 u.