
**PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
« QUARTIER EXISTANT » (PAP QE)
COMMUNE DE BETTEMBOURG**

obeler
fenneng:beetebuerg:
hunchereng
näerzeng
eis gemeng

MODIFICATION PONCTUELLE DU PAP QE

concernant la partie graphique (plusieurs sites) et la partie écrite

- » *Justification des modifications*
- » *Projet de modification du PAP QE - parties écrite et graphique*

7 octobre 2022

**ZB ZEYEN
BAUMANN**

Zeyen+Baumann sàrl T +352 33 02 04
9, rue de Steinsel F +352 33 28 86
L-7254 Bereldange **www.zeyenbau-**

PREAMBULE

La commune de Bettembourg souhaite réaliser une modification ponctuelle de la partie graphique et de la partie écrite de son plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) dans le cadre de mises à jour et d'adaptation de certaines prescriptions.

La modification de la partie graphique concerne 5 sites et la légende :

- » Le PAP QE approuvé (n°1), rue du Village à Abweiler
- » Le PAP QE approuvé (n°12), rue de l'Eglise à Noertzange
- » Le PAP QE approuvé (n°9), rue de la Gare/Collart à Bettembourg
- » Le PAP QE approuvé (n°11), zone d'activités « Wolser » à Bettembourg
- » Le PAP QE approuvé (n°7), zone d'activités « Eurohub » à Bettembourg
- » La légende a été complété

La modification de la partie écrite concerne plusieurs articles :

- » Art. 1.3.1, 2.3.1, 3.3.1, 4.3.1 Profondeur,
- » Art. 1.5, 2.5, 3.5, 4.5 Toiture et superstructure des constructions principale,
- » Art. 2.1 Destination et nombre de logements (HAB-2),
- » Art. 2.3.2 Nombre de niveaux et hauteur (HAB-2),
- » Art. 3.1 Destination et nombre de logements (MIX-u),
- » Art. 4.1 Destination et nombre de logements (MIX-v),
- » Art. 11.1 Destination (COM),
- » Art. 17.5 Toiture (secteur protégé de type « environnement construit – C),
- » Art. 18.5 Construction principale en deuxième position,
- » Art. 19.6 Terrasse et dépassement du sous-sol au-delà de la façade postérieure,
- » Art. 19.8.1 Les toitures autorisées,
- » Art.19.10.2 Maison unifamiliale (Emplacement de stationnement, garage et car-port),
- » Art. 19.11 Dépendance,
- » Art. 19.12 Clôture et murs de soutènement.

La modification ponctuelle du PAP est réalisée conformément à l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Le présent document est composé de la **justification des modifications** et du **projet de modification du PAP QE**, parties écrite et graphique.

SOMMAIRE

Justification des modifications	7
1 Justification de l'initiative	9
Projet de modification du PAP QE	11
2 Modifications apportées au PAP QE	13
3 Versions coordonnées	37

PLANS

Plan 1	Comparaison du PAP QE vigueur et du PAP QE modifié	31
Plan 2	Extrait du PAP QE en vigueur avec indication de la modification	33
Plan 3	Extrait du PAP QE modifié	35

Justification des modifications

1 Justification de l'initiative

La commune de Bettembourg souhaite réaliser une modification ponctuelle de la partie graphique et de la partie écrite de son plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) dans le cadre de mises à jour et d'adaptation de certaines prescriptions afin de permettre la réalisation de certains projets.

La modification de la partie graphique concerne 5 sites et la légende :

- » Le PAP QE approuvé (n°1), rue du Village à Abweiler, pour y délimiter le PAP QE de la zone d'habitation 1.
- » Le PAP QE approuvé (n°12), rue de l'Eglise à Noertzange, pour retirer l'indication du PAP approuvé de ce plan puisqu'il s'agit encore d'un PAP « nouveau quartier », ce qui est en contradiction avec la dénomination du plan PAP « quartier existant ».
- » Le PAP QE approuvé (n°9), rue de la Gare/Collart à Bettembourg, pour retirer l'indication du PAP approuvé de ce plan puisqu'il s'agit encore d'un PAP « nouveau quartier », ce qui est en contradiction avec la dénomination du plan PAP « quartier existant ».
- » Le PAP QE approuvé (n°11), zone d'activités « Wolser » à Bettembourg, pour retirer l'indication du PAP approuvé de ce plan puisqu'il s'agit encore d'un PAP « nouveau quartier », ce qui est en contradiction avec la dénomination du plan PAP « quartier existant ».
- » Le PAP QE approuvé (n°7), site « Eurohub » à Bettembourg, pour y délimiter le PAP QE de la zone d'activités spécifiques nationale - Eurohub.
- » La légende a été complété

La présente modification de la partie écrite des PAPs QE permet de compléter et préciser certains articles, une meilleure lisibilité de certains articles et une mise à jour de certains articles pour permettre la réalisation de projets concrets.

La modification de la partie écrite concerne plusieurs articles :

- » Art. 1.3.1, 2.3.1, 3.3.1, 4.3.1 Profondeur, pour préciser l'aménagement d'avant-corps au-delà des profondeurs autorisables.
- » Art. 1.5, 2.5, 3.5, 4.5 Toiture et superstructure des constructions principale, pour préciser les types de matériaux autorisables pour le revêtement des toitures.
- » Art. 2.1 Destination et nombre de logements (HAB-2), pour compléter l'énumération des PAP QE avec le HAB-2•II-2 pour les maisons unifamiliales et bi familiales.
- » Art. 2.3.2 Nombre de niveaux et hauteur (HAB-2), pour définir des prescriptions pour le PAP QE HAB-2•II-2.
- » Art. 3.1 Destination et nombre de logements (MIX-u), pour compléter l'énumération des PAP QE avec le MIX-u pour les secteurs dont les prescriptions proviennent d'un plan d'aménagement particulier dûment approuvé par le Ministre de l'Intérieur et qui est maintenu.
- » Art. 4.1 Destination et nombre de logements (MIX-v), pour supprimer de l'énumération des PAP QE le MIX-v•II-2 qui n'existe pas.
- » Art. 11.1 Destination (COM), pour préciser la localisation.

- » Art. 17.5 Toiture (secteur protégé de type « environnement construit – C), pour préciser les types de matériaux autorisables pour le revêtement des toitures.
- » Art. 18.5 Construction principale en deuxième position, pour préciser les constructions autorisables en deuxième position.
- » Art. 19.6 Terrasse et dépassement du sous-sol au-delà de la façade postérieure, pour préciser les prescriptions dimensionnelles.
- » Art. 19.8.1 Les toitures autorisées, pour préciser l'aménagement des étages en retrait.
- » Art.19.10.2 Maison unifamiliale (Emplacement de stationnement, garage et car-port), pour préciser la largeur des accès carrossables.
- » Art. 19.11 Dépendance, pour préciser les types de dépendances autorisables.
- » Art. 19.12 Clôture et murs de soutènement. pour une nouvelle rédaction du texte et des précisions.

Les détails de ces modifications sont à observer sur les extraits et les plans qui suivent.

Projet de modification du PAP QE

2 Modifications apportées au PAP QE

2.1 Partie écrite

Modifications : **texte ajouté** / ~~texte supprimé~~

Art. 1 PAP QE – Zone d’habitation 1 [HAB-1]

1.3 Gabarit des constructions principales

La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions des articles 19.2 « Mesure de la profondeur des constructions » et 19.3 « Mesure de la hauteur des constructions ».

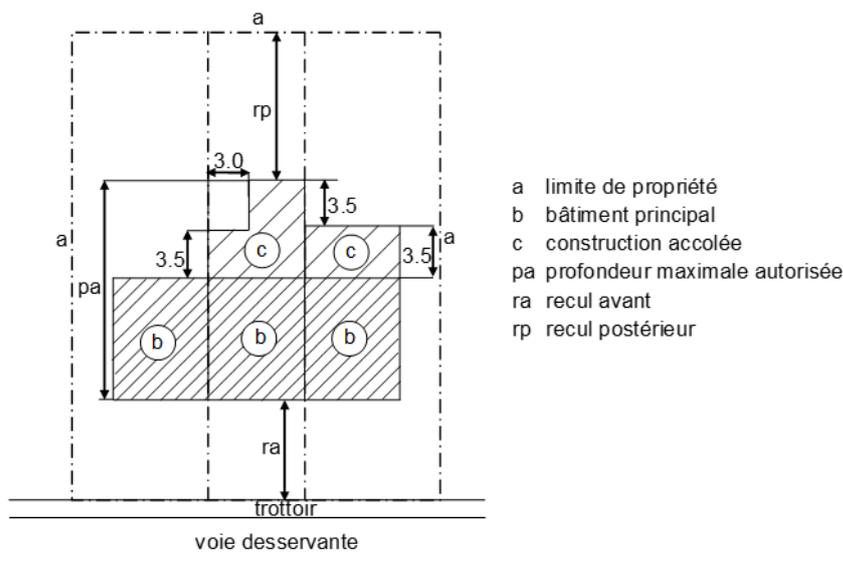
1.3.1 Profondeur

La profondeur des constructions est égale ou inférieure à 12,00 mètres aux étages et dans les combles et à 15,00 mètres au rez-de-chaussée / rez-de-jardin.

Pour les maisons unifamiliales isolées des 4 côtés, la profondeur des constructions est égale ou inférieure à 15,00 mètres au rez-de-chaussée / rez-de-jardin, aux étages et dans les combles. Un bon éclairage devra être garanti avec suffisamment d’ouvertures sur chaque façade.

Du côté arrière d’un immeuble adjacent à un ou deux immeuble(s) existant(s), une construction nouvelle ou un agrandissement est autorisé sous condition de ne pas dépasser une profondeur totale de 12,00 mètres aux étages et dans les combles, respectivement 15,00 mètres au rez-de-chaussée/rez-de-jardin, de ne pas dépasser la façade postérieure de l’immeuble le moins profond des deux immeubles adjacents de plus de 3,50 mètres et de respecter les reculs imposés. Voir les autres dispositions à l’article 19.6 « Terrasse et dépassement du sous-sol au-delà de la façade postérieure ».

Au-delà des profondeurs autorisables, seule une construction de type avant-corps d’une surface inférieure à un tiers de la largeur de la façade, toiture non comprise, et d’une saillie maximale de 1,00 mètre peut être autorisée.



Du côté arrière et au sous-sol d’une maison plurifamiliale, la profondeur totale de la construction peut atteindre 20,00 mètres, sous condition de ne pas dépasser le terrain naturel et de respecter les reculs latéraux imposés. Voir les autres dispositions à l’article 19.6 « Terrasse et dépassement du sous-sol au-delà de la façade postérieure ».

1.5 Toiture et superstructure des constructions principales

Les toitures des constructions principales peuvent être à versants ou en étage en retrait. Voir les dispositions de l'article 19.8 « Forme des toits ».

Par dérogation à l'alinéa précédent, les maisons jumelées ou en bande doivent présenter une unité de conception des toitures, et en principe avoir les mêmes hauteurs à la corniche et au faîte.

Une toiture brisée ou toiture de style Mansart peut être autorisée dans le cas d'un raccord à une telle toiture existante. Les pentes de la partie supérieure, le terrasson, et de la partie inférieure, le brisis, doivent reprendre les mêmes pentes que celles de la toiture existante.

Les toitures doivent être recouvertes, soit d'ardoises grises soit d'un matériel qui imite la forme et la texture, de couleur gris foncé ou brun foncé, (p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debouts ou le cuivre) soit de tuiles de teinte naturelle et mate. Les revêtements de toitures ondulés, ~~rectangulaires~~ ou trapézoïdaux, en cuivre, zinc, inox et/ou tôle d'acier sont interdits.

La saillie de la corniche peut avoir de 0,20 à 0,50 mètre maximum. La corniche principale peut être interrompue sur un tiers de la largeur de la façade.

Les constructions situées dans un secteur protégé de type – « environnement construit C » sont soumises aux prescriptions de l'article Art. 17 « Secteur protégé de type « environnement construit – C ».

Les dispositions concernant les superstructures et les lucarnes sont définies à l'article 19.9 « Superstructure, lucarne et corniche ».

Art. 2 PAP QE – Zone d'habitation 2 [HAB-2]

2.1 Destination et nombre de logements

Le PAP QE de la zone d'habitation 2 est destiné principalement à l'habitation ainsi qu'aux activités qui en sont le complément naturel.

Le PAP QE de la zone d'habitation 2 [HAB-2] est subdivisé en secteurs :

- **HAB-2•II-2 pour les maisons unifamiliales et bifamiliales ;**
- HAB-2•II-4 pour les maisons uni-, bi- ou plurifamiliales à 4 logements maximum par immeuble ;
- HAB-2•II-5 pour les maisons uni-, bi- ou plurifamiliales à 5 logements maximum par immeuble ;
- HAB-2•II-6 pour les maisons uni-, bi- ou plurifamiliales à 6 logements maximum par immeuble ;
- HAB-2•III-s pour les maisons unifamiliales, bifamiliales ou plurifamiliales. Le nombre de logements autorisés par maison plurifamiliale est calculé selon la surface habitable dans chaque immeuble.
- HAB-2 pour les secteurs dont les prescriptions proviennent d'un plan d'aménagement particulier dûment approuvé par le Ministre de l'Intérieur et qui est maintenu.

Pour les nouvelles constructions, les agrandissements et les transformations de maisons d'habitation collectives, la taille moyenne des logements est de 80,00 m² de surface habitable nette au minimum. Cette prescription ne s'applique pas aux chambres meublées, aux logements étudiants, aux logements à caractère social et aux logements intégrés.

Pour tout lotissement dépassant une longueur de 30,00 mètres mesurée en front de rue ou domaine public, au moins 50% des logements doivent être de type maisons unifamiliales.

Les restaurants, cafés ou tout autre établissement semblable sont autorisés à utiliser un espace situé à l'extérieur de l'immeuble pour y aménager une terrasse, pourvu qu'un tel espace soit localisé sur le terrain où est exercée l'activité commerciale, qu'il soit immédiatement adjacent à son local d'affaires et au domaine public et qu'il ne soit pas incompatible avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité du quartier.

...

2.3 Gabarit des constructions principales

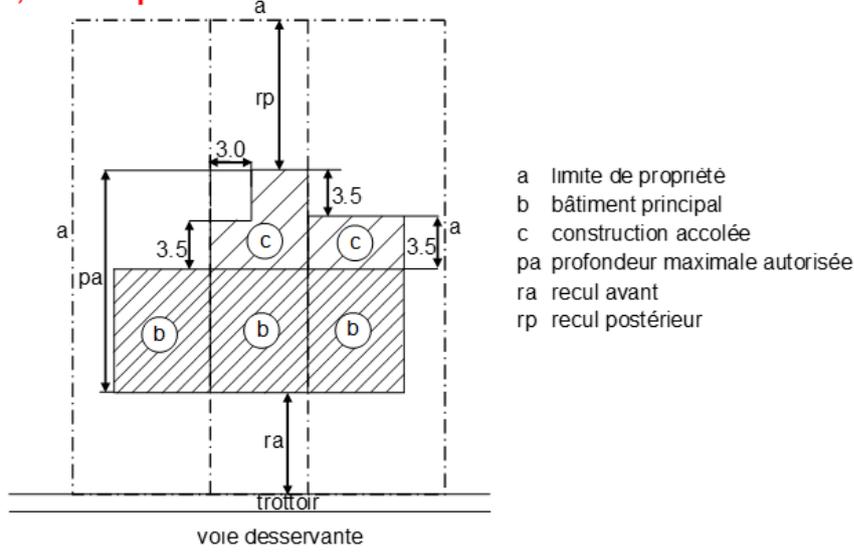
La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions des articles 19.2 « Mesure de la profondeur des constructions » et 19.3 « Mesure de la hauteur des constructions ».

2.3.1 Profondeur

La profondeur des constructions est égale ou inférieure à 12,00 mètres aux étages et dans les combles et à 15,00 mètres aux rez-de-chaussée/rez-de-jardin.

Du côté arrière d'un immeuble adjacent à un ou deux immeuble(s) existant(s), une construction nouvelle ou un agrandissement est autorisé sous condition de ne pas dépasser une profondeur totale de 12,00 mètres aux étages et dans les combles, respectivement 15,00 mètres au rez-de-chaussée/rez-de-jardin, de ne pas dépasser la façade postérieure de l'immeuble le moins profond des deux immeubles adjacents de plus de 3,50 mètres et de respecter les reculs imposés. Voir les autres dispositions à l'article 19.6 « Terrasse et dépassement du sous-sol au-delà de la façade postérieure ».

Au-delà des profondeurs autorisables, seule une construction de type avant-corps d'une surface inférieure à un tiers de la largeur de la façade, toiture non comprise, et d'une saillie maximale de 1,00 mètre peut être autorisée.



Au rez-de-chaussée des immeubles recevant des activités autres que l'habitation, la construction peut être prolongée du côté arrière, sur la même hauteur mais de 4,00 mètres maximum, sur une profondeur totale de 20,00 mètres, à condition de respecter les reculs imposés.

Du côté arrière et au sous-sol d'une maison plurifamiliale, la profondeur totale de la construction peut atteindre 20,00 mètres, sous condition de ne pas dépasser le terrain naturel et de respecter les reculs latéraux imposés. Voir les autres dispositions à l'article 19.6 « Terrasse et dépassement du sous-sol au-delà de la façade postérieure ».

...

2.3.2 Nombre de niveaux et hauteur

Dans les secteurs **HAB-2•II-2**, HAB-2•II-4, HAB-2•II-5 et HAB-2•II-6, les constructions peuvent avoir 2 niveaux pleins maximum et la hauteur de la corniche principale est de 5,50 à 7,00 mètres. Pour les terrains en forte pente, un niveau supplémentaire peut être autorisé au rez-de-jardin.

Dans les secteurs HAB-2•III-s les constructions peuvent avoir 2 ou 3 niveaux pleins et la hauteur de la corniche principale est de 6,00 à 9,00 mètres.

Un niveau peut être aménagé dans les combles ou dans un étage en retrait et il peut être utilisé de façon permanente pour l'habitat. Un grenier non aménageable au-dessus des combles est autorisé.

La hauteur des combles, mesurée entre la corniche principale et la faîtière, est de 5,00 mètres maximum.

La hauteur de l'étage en retrait, mesurée entre le niveau fini de l'étage en retrait et l'acrotère supérieur ou la faîtière, est de 4,00 mètres maximum.

Dans les secteurs **HAB-2•II-2**, HAB-2•II-4, HAB-2•II-5, HAB-2•II-6, le niveau du rez-de-chaussée peut dépasser le niveau du domaine public de 1,60 mètre maximum.

Dans les secteurs HAB-2•III-s, le niveau du rez-de-chaussée ne peut pas dépasser le niveau du domaine public.

...

2.5 Toiture et superstructure des constructions principales

Les toitures des constructions principales peuvent être à versants ou en étage en retrait. Voir les dispositions de l'article 19.8 « Forme des toits ».

Par dérogation à l'alinéa précédent, les maisons jumelées ou en bande doivent présenter une unité de conception des toitures, et en principe avoir les mêmes hauteurs à la corniche et au faîte.

Une toiture brisée ou toiture de style Mansart peut être autorisée dans le cas d'un raccord à une telle toiture existante. Les pentes de la partie supérieure, le terrasson, et de la partie inférieure, le brisis, doivent reprendre les mêmes pentes que celles de la toiture existante.

Les toitures doivent être recouvertes, soit d'ardoises grises soit d'un matériel qui imite la forme et la texture, de couleur gris foncé ou brun foncé, (p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debouts ou le cuivre) soit de tuiles de teinte naturelle et mate. Les revêtements de toitures ondulés, rectangulaires ou trapézoïdaux, en cuivre, zinc, inox et/ou tôle d'acier sont interdits.

La saillie de la corniche peut avoir de 0,20 à 0,50 mètre maximum. La corniche principale peut être interrompue sur un tiers de la largeur de la façade.

Les constructions situées dans un secteur protégé de type – « environnement construit C » sont soumises aux prescriptions de l'article Art. 17 « Secteur protégé de type « environnement construit – C ».

Les dispositions concernant les superstructures et les lucarnes sont définies à l'article 19.9 « Superstructure, lucarne et corniche ».

Art. 3 PAP QE – Zone mixte urbaine [MIX-u]

3.1 Destination et nombre de logements

Le PAP QE de la zone mixte urbaine est destiné à confirmer et à développer le caractère urbain de la localité de Bettembourg en vue d'intensifier les échanges sociaux, culturels et commerciaux.

Le PAP QE de la zone mixte urbaine (MIX-u) est subdivisé en secteurs :

- MIX-u•II-s;
- MIX-u•III-s;
- MIX-u•IV-s.
- **MIX-u pour les secteurs dont les prescriptions proviennent d'un plan d'aménagement particulier dûment approuvé par le Ministre de l'Intérieur et qui est maintenu.**

Dans les trois différents secteurs de la zone mixte urbaine sont autorisées les maisons unifamiliales, les maisons bifamiliales et les maisons plurifamiliales. Le nombre de logements autorisés par maison plurifamiliale est calculé selon la surface habitable dans chaque immeuble.

Pour les nouvelles constructions, les agrandissements et les transformations de maisons d'habitation collectives, la taille moyenne des logements est de 80,00 m² de surface habitable nette au minimum. Cette prescription ne s'applique pas aux chambres meublées, aux logements étudiants, aux logements à caractère social et aux logements intégrés.

Les restaurants, cafés ou tout autre établissement semblable sont autorisés à utiliser un espace situé à l'extérieur de l'immeuble pour y aménager une terrasse, pourvu qu'un tel espace soit localisé sur le terrain où est exercée l'activité commerciale, qu'il soit immédiatement adjacent à son local d'affaires et qu'il ne soit pas incompatible avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité du quartier.

...

3.3 Gabarit des constructions principales

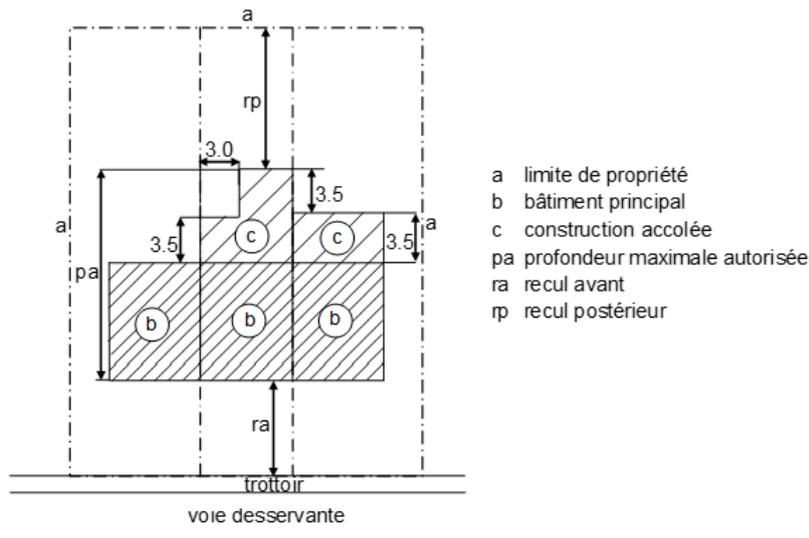
La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions des articles 19.2 « Mesure de la profondeur des constructions » et 19.3 « Mesure de la hauteur des constructions ».

3.3.1 Profondeur

La profondeur des constructions est égale ou inférieure à 12,00 mètres aux étages et dans les combles et à 15,00 mètres au rez-de-chaussée/rez-de-jardin.

Du côté arrière d'un immeuble adjacent à un ou deux immeuble(s) existant(s), une construction nouvelle ou un agrandissement est autorisé sous condition de ne pas dépasser une profondeur totale de 12,00 mètres aux étages et dans les combles, respectivement 15,00 mètres au rez-de-chaussée/rez-de-jardin, de ne pas dépasser la façade postérieure de l'immeuble le moins profond des deux immeubles adjacents de plus de 3,50 mètres et de respecter les reculs imposés. Voir les autres dispositions à l'article 19.6 « Terrasse et dépassement du sous-sol au-delà de la façade postérieure ».

Au-delà des profondeurs autorisables, seule une construction de type avant-corps d'une surface inférieure à un tiers de la largeur de la façade, toiture non comprise, et d'une saillie maximale de 1,00 mètre peut être autorisée.



Au rez-de-chaussée des immeubles recevant des activités autres que l'habitation, la construction peut être prolongée du côté arrière, sur la même hauteur mais de 4,00 mètres maximum, sur une profondeur totale de 20,00 mètres, à condition de respecter les reculs imposés.

Du côté arrière et au sous-sol des maisons plurifamiliales, la profondeur totale de la construction peut atteindre 30,00 mètres dans les secteurs MIX-u•IV-s et MIX-u•III-s, et 20,00 mètres dans les secteurs MIX-u•II-s, sous condition de ne pas dépasser le terrain naturel et de respecter les reculs latéraux imposés. Voir les autres dispositions à l'article 19.6 « Terrasse et dépassement du sous-sol au-delà de la façade postérieure ».

Le bourgmestre peut autoriser une profondeur plus importante pour des constructions spéciales, notamment un parking à plusieurs étages.

...

3.5 Toiture et superstructure des constructions principales

Les toitures des constructions principales peuvent être à versants ou en étage en retrait. Voir les dispositions de l'article 19.8 « Forme des toits ».

Par dérogation à l'alinéa précédent, les maisons jumelées ou en bande doivent présenter une unité de conception des toitures, et en principe avoir les mêmes hauteurs à la corniche et au faîte.

Une toiture brisée ou toiture de style Mansart peut être autorisée dans le cas d'un raccord à une telle toiture existante. Les pentes de la partie supérieure, le terrasson, et de la partie inférieure, le brisis, doivent reprendre les mêmes pentes que celles de la toiture existante.

Les toitures doivent être recouvertes, soit d'ardoises grises soit d'un matériel qui en imite la forme et la texture, de couleur gris foncé ou brun foncé, (p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debouts ou le cuivre) soit de tuiles de teinte naturelle et mate. Les revêtements de toitures ondulés, rectangulaires ou trapézoïdaux, en cuivre, zinc, inox et/ou tôle d'acier sont interdits.

La saillie de la corniche peut avoir de 0,20 à 0,50 mètre maximum. La corniche principale peut être interrompue sur un tiers de la largeur de la façade.

Les constructions situées dans un secteur protégé de type – « environnement construit C » sont soumises aux prescriptions de l'article Art. 17 « Secteur protégé de type « environnement construit – C » ».

Les dispositions concernant les superstructures et les lucarnes sont définies à l'article 19.9 « Superstructure, lucarne et corniche ».

Art. 4 PAP QE – Zone mixte Villageoise [MIX-v]

4.1 Destination et nombre de logements

Le PAP QE de la zone mixte villageoise est destiné à confirmer et à développer le caractère central des localités de Fennange, Huncherange et Noertzange en vue d'intensifier les échanges sociaux, culturels et commerciaux.

Le PAP QE de la zone mixte villageoise (MIX-v) est subdivisé en secteurs :

- MIX-v•II-1 pour les maisons unifamiliales uniquement ;
- ~~MIX-v•II-2 pour les maisons uni- ou bi-familiales ;~~
- MIX-v•II-4 pour les maisons uni-, bi- ou plurifamiliales de 4 logements maximum par immeuble ;
- MIX-v•II-6 pour les maisons uni-, bi- ou plurifamiliales de 6 logements maximum par immeuble.

Pour les nouvelles constructions, les agrandissements et les transformations de maisons d'habitation collectives, la taille moyenne des logements est de 80,00 m² de surface habitable nette au minimum. Cette prescription ne s'applique pas aux chambres meublées, aux logements étudiants, aux logements à caractère social et aux logements intégrés.

Pour tout lotissement dépassant une longueur de 30,00 mètres mesurée en front de rue ou domaine public, au moins 60% des logements doivent être de type maisons unifamiliales.

Les restaurants, cafés ou tout autre établissement semblable sont autorisés à utiliser un espace situé à l'extérieur de l'immeuble pour y aménager une terrasse, pourvu qu'un tel espace soit localisé sur le terrain où est exercée l'activité commerciale, qu'il soit immédiatement adjacent à son local d'affaires et au domaine public et qu'il ne soit pas incompatible avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité du quartier.

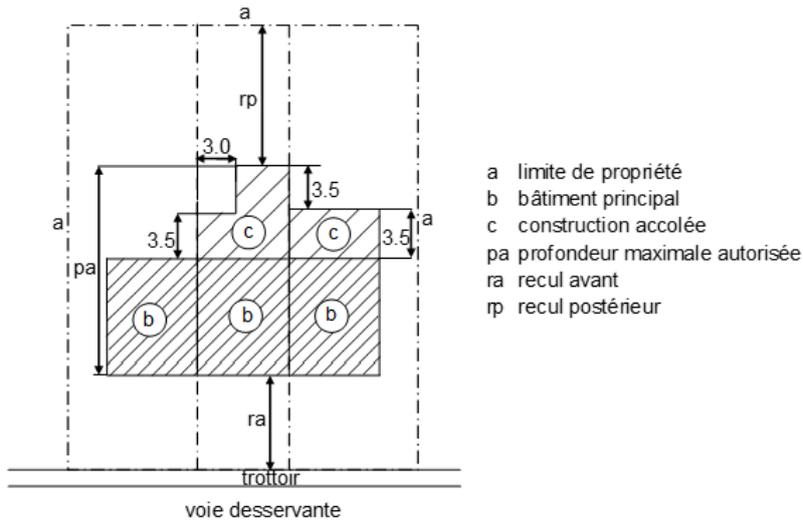
...

4.3.1 Profondeur

La profondeur des constructions est égale ou inférieure à 12,00 mètres aux étages et dans les combles et à 15,00 mètres au rez-de-chaussée/rez-de-jardin.

Du côté arrière d'un immeuble adjacent à un ou deux immeuble(s) existant(s), une construction nouvelle ou un agrandissement est autorisé sous condition de ne pas dépasser une profondeur totale de 12,00 mètres aux étages et dans les combles, respectivement 15,00 mètres au rez-de-chaussée/rez-de-jardin, de ne pas dépasser la façade postérieure de l'immeuble le moins profond des deux immeubles adjacents de plus de 3,50 mètres et de respecter les reculs imposés. Voir les autres dispositions à l'article 19.6 « Terrasse et dépassement du sous-sol au-delà de la façade postérieure ».

Au-delà des profondeurs autorisables, seule une construction de type avant-corps d'une surface inférieure à un tiers de la largeur de la façade, toiture non comprise, et d'une saillie maximale de 1,00 mètre peut être autorisée.



Au rez-de-chaussée des immeubles recevant des activités autres que l'habitation, la construction peut être prolongée du côté arrière, sur la même hauteur mais de 4,00 mètres maximum, sur une profondeur totale de 20,00 mètres, à condition de respecter les reculs imposés.

Du côté arrière et au sous-sol d'une maison plurifamiliale, la profondeur totale de la construction peut atteindre 20,00 mètres, sous condition de ne pas dépasser le terrain naturel et de respecter les reculs latéraux imposés. Voir les autres dispositions à l'article 19.6 « Terrasse et dépasement du sous-sol au-delà de la façade postérieure ».

Les constructions agricoles, pour les besoins de cette activité à titre principal, peuvent dépasser la profondeur de 12,00 mètres.

...

4.5 Toiture et superstructure des constructions principales

Les toitures des constructions principales peuvent être à versants ou en étage en retrait. Voir les dispositions de l'article 19.8 « Forme des toits ».

Par dérogation à l'alinéa précédent, les maisons jumelées ou en bande doivent présenter une unité de conception des toitures, et en principe avoir les mêmes hauteurs à la corniche et au faîte.

Une toiture brisée ou toiture de style Mansart peut être autorisée dans le cas d'un raccord à une telle toiture existante. Les pentes de la partie supérieure, le terrasson, et de la partie inférieure, le brisis, doivent reprendre les mêmes pentes que celles de la toiture existante.

Les toitures doivent être recouvertes, soit d'ardoises grises soit d'un matériel qui en imite la forme et la texture, de couleur gris foncé ou brun foncé, (p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debouts ou le cuivre) soit de tuiles de teinte naturelle et mate. Les revêtements de toitures ondulés, **rectangulaires-ou trapézoïdaux**, en cuivre, zinc, inox et/ou tôle d'acier sont interdits.

La saillie de la corniche peut avoir de 0,20 à 0,50 mètre maximum. La corniche principale peut être interrompue sur un tiers de la largeur de la façade.

Les constructions situées dans un secteur protégé de type – « environnement construit C » sont soumises aux prescriptions de l'article Art. 17 « Secteur protégé de type « environnement construit – C ».

Les dispositions concernant les superstructures et les lucarnes sont définies à l'article 19.9 « Superstructure, lucarne et corniche ».

Art. 9 PAP QE – Zone d’activités économiques nationale [ECO-n]

...

9.3 Gabarit des constructions

La profondeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions des articles 19.2 « Mesure de la profondeur des constructions » et 19.3 « Mesure de la hauteur des constructions ».

9.3.1 Profondeur

La profondeur des bâtiments est définie par la surface résultant des marges de reculement observées sur les limites de propriété.

9.3.2 Volume et hauteur

Le volume hors tout des constructions ne peut dépasser 10,00 mètres cubes par mètre carré de surface de parcelle.

Dans la zone d’activités économiques nationale « Wolser B2 », la hauteur maximale de la construction est de 20,00 mètres.

Dans la zone d’activités économiques nationale « Wolser B4 », la hauteur maximale de la construction est de 25,00 mètres.

Des éléments de construction hors gabarit sont autorisés sur la toiture si le propriétaire établit que les besoins particuliers de l’entreprise l’exigent, par exemple cabine technique d’un ascenseur, élément de climatisation, cheminées, ponts roulants etc. et si ces éléments de construction n’entraînent aucun préjudice pour le voisinage.

Ces éléments de construction sont limités à 25 % de la surface totale de l’étage en dessous et à une hauteur maximale de 3,00 mètres en dehors du gabarit autorisé.

...

Art. 11 PAP QE – Zone commerciale [COM]

11.1 Destination

Le plan d’aménagement particulier « Schéleck 3 - Cactus » (ref. 16987/13C), **dans la zone d’activités économiques nationale « Wolser A »** à Bettembourg a été approuvé par le Ministre de l’Intérieur le 15.07.2015. Pour tout ce qui n’est pas règlementé dans les parties graphique et écrite de ce PAP, les prescriptions du présent plan d’aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) sont d’application.

Les activités autorisées dans ces zones doivent répondre aux conditions suivantes :

- toutes les activités sont exercées à l’intérieur des immeubles;
- exceptionnellement, une aire de stockage ou de vente peut être autorisée dans les espaces libres arrières et latéraux, sous condition de respecter les reculs minimums et que l’aménagement de ces aires s’intègre dans l’aspect du site naturel et ne cause aucune gêne aux entreprises voisines. Cette aire de stockage devra être entourée d’un rideau vert d’une hauteur suffisante pour en dissimuler les activités;
- une étude de concept d’approvisionnement en énergie (utilisation rationnelle et de préférence des énergies renouvelables) peut être demandée.
- une étude de concept de mobilité (transport en commun, mobilité douce, stationnement) peut être demandée.

...

Art. 17 Secteur protégé de type « environnement construit – C »

Pour le respect, la conservation et la mise en valeur des secteurs protégés de type « environnement construit – C », arrêtés par la partie graphique du PAG, les prescriptions sont précisées de la manière suivante.

17.5 Toiture

En cas de rénovation, de transformation ou pour une nouvelle construction, la toiture doit se raccorder aux toitures adjacentes en ce qui concerne la forme et le volume, ainsi qu'à la saillie de la corniche, caractéristiques des constructions environnantes.

La saillie de la corniche principale doit être identique à l'existante. La corniche des anciens ensembles agricoles ne peut pas être interrompue. Seules des variations de hauteur de la corniche sont autorisées par rapport aux différents corps de bâtiment.

Une annexe accolée à l'arrière ou dans le recul latéral peut avoir une toiture plate ou à pente unique. La toiture de cette annexe peut être végétalisée.

Les toitures doivent être recouvertes, soit d'ardoises grises soit d'un matériel qui en imite la forme et la texture, de couleur gris foncé ou brun foncé, (p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debout ou le cuivre) soit de tuiles de teinte naturelle et mate. Les revêtements de toitures ondulés, rectangulaires ou trapézoïdaux, en cuivre, zinc, inox et/ou tôle d'acier sont interdits.

18.5 Construction principale en deuxième position

Dans les PAP QE de la zone d'habitation 1, zone d'habitation 2, zone mixte urbaine et zone mixte villageoise, aucune construction servant à l'habitation ou à une destination assimilée servant au séjour de personnes ne peut être autorisée en deuxième position.

Seules sont admises en deuxième position des constructions abritant des activités complémentaires avec l'habitat, en outre ; des abris de jardins, serres, **auvents, pergolas, gloriettes**, abris d'animaux, piscines, **jacuzzis** et constructions similaires.

Art. 19 Prescriptions dimensionnelles

...

19.6 Terrasse et dépassement du sous-sol au-delà de la façade postérieure

~~La toiture de la partie du rez-de-chaussée/rez-de-jardin au-delà de la façade postérieure peut être aménagée en terrasse, à condition qu'il n'y ait pas de vues directes ou indirectes sur les propriétés voisines. Seuls les pares-vue translucides, ou similaires, sont autorisés.~~

Le dépassement du sous-sol au-delà de la façade postérieure de l'immeuble doit être recouvert d'une surface végétale d'au moins 0,50 mètre d'épaisseur ou il peut être aménagé en terrasse d'une profondeur maximale de 5,00 mètres, à condition qu'il n'y ait pas de vues directes ou indirectes sur les propriétés voisines. Seuls les pares-vue translucides, ou similaires, sont autorisés.

Les terrasses aménagées dans le recul postérieur peuvent avoir une profondeur de 5,00 mètres à partir de la façade postérieure si elles sont aménagées au niveau du terrain naturel ou sur un garage collectif complètement sous terre. Elles peuvent avoir une profondeur de 3,50 mètres à partir de la façade postérieure si elles dépassent le niveau du terrain naturel. **Seuls les pares-vue translucides, ou similaires, sont autorisés.**

Sauf dans les PAP QE des zones mixtes urbaines et villageoises, les terrasses peuvent occuper 1/3 de la surface du recul postérieur maximum et elles doivent respecter un recul postérieur de 5,00 mètres minimum sur la limite postérieure de propriété. Les terrasses ne peuvent pas empiéter dans les reculs réglementaires latéraux.

Les terrasses aménagées dans le recul avant sont non clôturées et sans pares-vue, d'une profondeur maximale de 3,00 mètres au-delà de la façade avant, d'une largeur maximale de 3,50 mètres, sans dépasser la moitié de la largeur de la façade, et doivent respecter un recul de 3,00 mètres du domaine public. La terrasse ne peut pas empiéter dans les reculs latéraux. Les surfaces aménagées comme terrasse ne peuvent en aucun cas servir au stationnement de véhicules, de remorques ou similaire.

La couverture des extensions des rez-de-chaussées, peut être aménagée sous forme de terrasse-jardin, d'une profondeur maximale de 5,00 mètres à partir de la façade du bâtiment principal, à condition qu'il n'y ait pas de vues directes ou indirectes sur les propriétés voisines. Seuls les pares-vue translucides, ou similaires, sont autorisés.

Seules les terrasses situées dans le recul postérieur peuvent être couvertes par une toiture d'une profondeur de 3,50 mètres maximum **à condition d'être accolée à la façade postérieure du bâtiment principal, de reposer sur des piliers fixés au sol, d'avoir une hauteur maximale de 2,75 mètres et d'être ouverte sur tous les côtés à l'exception de la façade postérieure du bâtiment principal.** La toiture ne doit pas empiéter dans les reculs réglementaires latéraux.

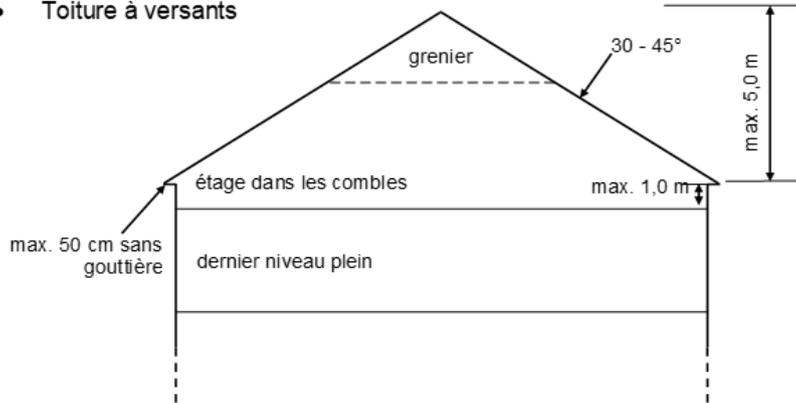
...

19.8 Forme des toits

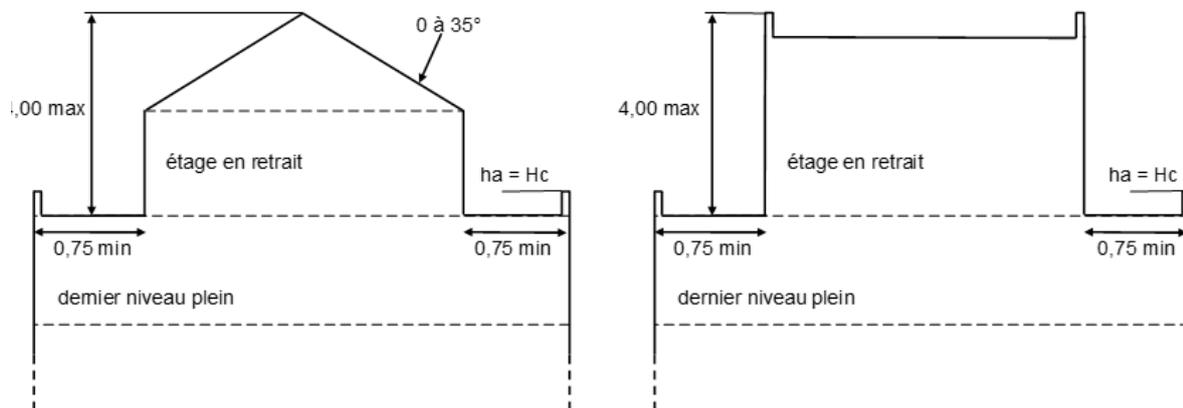
19.8.1 Les toitures autorisées

La forme des toitures ainsi que les prescriptions dimensionnelles représentées ci-dessous sont autorisées.

- Toiture à versants



- L'étage en retrait



Le retrait minimum d'un « étage en retrait » est de 0,75 mètre par rapport au plan des façades avant et arrière. Le retrait minimum d'un « étage en retrait » est de 0,25 mètre par rapport au plan des façades latérales pour les constructions isolées, jumelées ou en bande disposant d'un recul latéral et le retrait d'un « étage en retrait » est de 0,00 mètre par rapport au plan des façades latérales pour les constructions jumelées ou en bande ne disposant pas d'un recul latéral.

...

19.10 Emplacement de stationnement, garage et car-port

19.10.2 Maison unifamiliale

Les emplacements de stationnement peuvent être aménagés à l'intérieur ou à l'extérieur de la construction principale, dans un garage, dans un car-port, dans le recul latéral ou dans l'accès au garage ou au car-port.

Les emplacements de stationnement, garages et car-ports sont autorisés dans un seul recul latéral.

Les garages et car-ports ne sont pas autorisés dans le recul avant. Un emplacement de stationnement est autorisé dans le recul avant.

Les emplacements de stationnement, garages et car-ports ne sont pas autorisés dans le recul postérieur.

Aucun accès à un garage n'est autorisé dans la façade postérieure de la construction.

Pour les maisons unifamiliales jumelées ou en bande, un accès carrossable d'une largeur maximale de 3,50 mètres est autorisé sous condition :

- De ne pas dépasser la moitié de la largeur de la parcelle,
- De maintenir 50% du recul avant sous forme d'espace vert libre de toute construction, **sauf pour les parcelles de moins de 7,0 mètres de largeur, où seulement 33% du recul avant doivent être maintenus sous forme d'espace vert,**
- D'aménager les accès en ordre contigu dans la mesure du possible, de manière à maintenir le maximum d'emplacements de stationnement sur le domaine public bordant les maisons.

Pour les maisons unifamiliales isolées un accès carrossable d'une largeur maximale de 6,00 mètres est autorisé sous condition :

- De ne pas dépasser la moitié de la largeur de la parcelle,
- De maintenir 50% du recul avant sous forme d'espace vert libre de toute construction, **sauf pour les parcelles de moins de 7,0 mètres de largeur, où seulement 33% du recul avant doivent être maintenus sous forme d'espace vert,**
- D'aménager les accès en ordre contigu dans la mesure du possible, de manière à maintenir le maximum d'emplacements de stationnement sur le domaine public bordant les maisons,
- De ne pas supprimer d'îlot de verdure aménagé dans le domaine public.

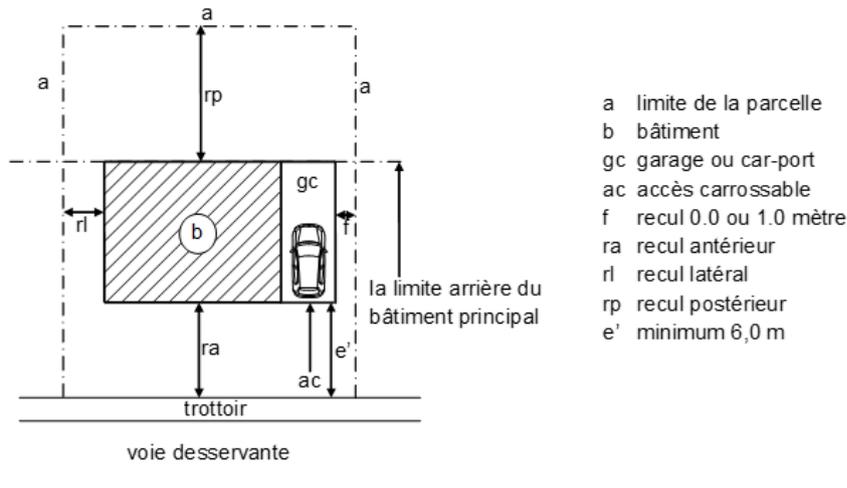
Les accès sont mesurés en limite de la parcelle bordant le domaine public.

La largeur d'une porte de garage est de 5,00 mètres maximum, sans dépasser la moitié de la longueur de la façade concernée. **Une seule porte de garage est autorisée par alignement de façade.**

Les emplacements de stationnement, garages et car-ports dans le recul latéral peuvent être implantés sur les limites de propriété, sous condition que deux projets comportant des emplacements de stationnement, garages et car-ports accolés sur la limite cadastrale latérale commune soient présentés simultanément. Sinon, un recul de 1,00 mètre minimum doit être respecté par rapport à la limite de propriété.

L'aménagement d'une terrasse sur la toiture d'un garage dans le recul latéral est autorisé à condition de respecter les reculs latéraux réglementaires.

Les accès aux emplacements de stationnement, garages et car-ports doivent être conformes aux impératifs de sécurité de la circulation.



19.11 Dépendance

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.

Les conteneurs/containers en acier sont interdits dans les espaces libres des zones d'habitation et mixtes, sauf dans le cadre d'un chantier et pour une durée limitée.

Dans les PAP QE des zones d'habitation et mixtes, les dépendances sont à aménager dans le recul postérieur de la parcelle.

En dehors du gabarit autorisé pour la construction principale, sans préjudice d'autres dispositions légales en la matière, deux dépendances par parcelle sont admises dans le recul postérieur uniquement, sous condition de respecter les conditions suivantes pour chaque dépendance :

- la superficie n'excédera pas 12 mètres carrés avec un côté maximal de 4,00 mètres ;
- la hauteur de la corniche ne dépassera pas 2,50 mètres; la hauteur de l'acrotère ne dépassera pas 3,00 mètres et la hauteur du faîtage ne dépassera pas 3,50 mètres ;
- le recul sur les limites de propriété aura au moins 1,00 mètre, sauf si un plan d'aménagement particulier approuvé dispose autrement ou si deux projets comportant deux constructions adjacentes accolées sur la limite cadastrale latérale commune sont présentés simultanément ;
- la distance entre la construction principale et la dépendance sera d'au moins 3,00 mètres.

La surface combinée de toutes les dépendances peut être égale à 10% maximum de la surface parcelle et 30% de la surface de la parcelle doit être non scellée, sauf dans les PAP QE des zones mixtes et dans le cas de parcelles très petites où 10% de la surface de la parcelle doit être non scellée.

~~Des piscines non couvertes et jacuzzis sont autorisés dans le recul postérieur de la parcelle. Les piscines couvertes doivent se situer à l'intérieur de la construction principale à condition de garantir une surface non scellée représentant 30 % de la surface totale de la parcelle.~~

~~Les piscines non couvertes doivent avoir un recul d'au moins 3,00 mètres sur les limites de propriété. La hauteur maximale du bord d'une piscine non couverte est de 1,00 mètres par rapport au terrain naturel.~~

Les dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à l'emplacement d'une ou plusieurs voiture(s) ou à l'exercice d'une activité professionnelle. L'utilisation des dépendances comme abris pour animaux domestiques est soumise à l'autorisation du bourgmestre.

19.12 Clôtures et murs de soutènement

La hauteur, la forme, la couleur et les matériaux employés pour la clôture doivent s'intégrer dans l'aspect du site naturel. La clôture peut être implantée sur la limite postérieure de la parcelle et sur les limites latérales jusqu'à l'alignement de la façade principale. A partir de cette limite, la clôture peut venir se rattacher à l'immeuble, parallèlement à l'alignement de la façade avant. Au-delà de cet alignement, seuls des éléments végétaux, respectivement des plantations et des haies vivaces, sont autorisés sur les limites de la parcelle.

La hauteur maximale pour une clôture est de 2,00 mètres. Les matériaux et la conception de la clôture doivent permettre une transparence supérieure à 85 %. Tous les murs implantés en limite de propriété doivent être préalablement autorisés par le bourgmestre.

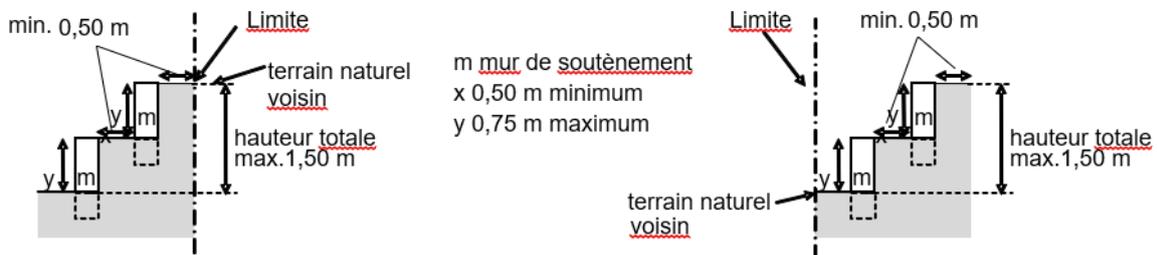
- a) Les clôtures et plantations situées aux angles de rues ne peuvent entraver la bonne visibilité.
- b) Les espaces libres entre les alignements de façade et les alignements de la voie peuvent être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0,50 mètre, par des haies vivantes ou des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne peut pas dépasser 1,50 mètre.

Les limites de parcelle aux abords du domaine public, à l'exception des accès carrossables et piétons doivent être matérialisées par une bordure de 0,18 mètre de hauteur, par un muret de 0,50 mètre de hauteur ou par une haie vive de 0,50 mètre de hauteur.

Exceptionnellement, des murs de soutènement des terrasses aménagées aux alentours des constructions implantées sur des terrains en pente sont autorisés sans dépasser une hauteur de 1,00 m par rapport au terrain naturel respectivement remanié. Pour des raisons de topographie, un dépassement de cette hauteur peut être autorisé. Les murs de soutènement peuvent faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur intégration au paysage et à les doter d'une certaine esthétique.

- c) Les limites de propriété latérales et postérieures peuvent être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne égale ou inférieure à 0,50 mètre ou par des grillages transparents et ouverts d'au moins 85%. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 1,50 mètre. La hauteur totale des haies vives, implantées sur la limite, est de 2,00 mètres.
- d) Les murs de clôture plus hauts que 0,50 mètre peuvent être autorisés exceptionnellement pour des raisons de destination du terrain, à condition que la hauteur moyenne n'excède pas les maxima et que leur hauteur ne soulève pas d'objections d'ordre esthétique et de sécurité de la circulation.
- e) Les murs en maçonnerie et les séparations en bois accolés à la façade postérieure entre deux constructions jumelées ou groupées, sont autorisés à condition de respecter une hauteur maximale de 1,80 mètres et une longueur maximale de 5,00 mètres.
- f) Pour des raisons d'hygiène et/ou de sécurité de la circulation, le bourgmestre pourra ordonner le clôturage de parcelles construites ou non construites, situées en bordure des voies publiques et en définir la nature. Faute, par les intéressés dûment avertis, de procéder à l'exécution du clôturage dans un délai de 3 mois, l'administration communale y pourvoira aux frais des intéressés.

- a) Une clôture peut être implantée sur la limite postérieure de la parcelle et sur les limites latérales jusqu'à l'alignement de la façade de la construction principale. À partir de cette limite, la clôture peut venir se rattacher à la construction principale, parallèlement à l'alignement de la façade avant. La hauteur totale maximale de la clôture est de 2,00 mètres et les matériaux et la conception de la clôture doivent permettre une transparence de 20% au minimum.
- b) Les espaces libres entre les alignements de façade de la construction principale et les alignements de la voie peuvent être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne maximale de 0,50 mètre, et/ou par des haies vives ou des grillages. La hauteur maximale totale de ces aménagements est de 1,50 mètre.
Les limites de parcelle aux abords du domaine public, à l'exception des accès carrossables et piétons doivent être matérialisées au minimum par une bordure de 0,18 mètre de hauteur et/ou par un muret de 0,50 mètre de hauteur et/ou par une haie vive de 0,50 mètre de hauteur.
- c) Les clôtures situées aux angles de rues ne peuvent entraver la bonne visibilité.
- d) Pour des raisons d'hygiène et/ou de sécurité de la circulation, le bourgmestre pourra ordonner le clôturage de parcelles construites ou non construites situées en bordure des voies publiques et en définir la nature. Fauté, par les intéressés dûment avertis, de procéder à l'exécution du clôturage dans un délai de 3 mois, l'administration communale y pourvoira aux frais des intéressés.
- e) Des murs de soutènement et/ou des terrasses aménagées aux alentours des constructions implantées sur des terrains en pente sont autorisés sans dépasser une hauteur de 0,75 mètre par rapport au terrain naturel respectivement remanié. Exceptionnellement, dans un terrain ayant une pente supérieure à 15%, un dépassement de cette hauteur jusqu'à 1,50 mètre peut être autorisé. Les murs de soutènement peuvent faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur intégration au paysage et à les doter d'une certaine esthétique.



2.2 **Partie graphique**

Plan : Comparaison du PAP QE vigueur et du PAP QE modifié

Plan : Extrait du PAP QE en vigueur avec indication de la modification

Plan : Extrait du PAP QE modifié

Plan 1 Comparaison du PAP QE vigueur et du PAP QE modifié

sera introduit dans la version pour la procédure

Plan 2 Extrait du PAP QE en vigueur avec indication de la modification

sera introduit dans la version pour la procédure

Plan 3 Extrait du PAP QE modifié

sera introduit dans la version pour la procédure

3 Versions coordonnées

Les versions coordonnées des parties écrite et graphique du PAP QE seront mises à jour après l'approbation de cette modification ponctuelle. Les projets des versions coordonnées des parties écrite et graphique du PAP QE se trouvent sur le CD.