

# Projet d'Aménagement Particulier

## Nouveau Quartier

### « Brill 2.0 » à Bertrange

#### Partie écrite réglementaire

16. September 2024

**S+ Schumacher Schmiz - architectes**

16+18 avenue Gaston Diderich  
L-1420 Luxembourg

+352 44 17 10  
architectes@splus.lu



# Sommaire

|   |          |
|---|----------|
| <b>A. Généralités</b>   | <b>4</b> |
| Art. A.1. Précision pour l'utilisation des documents graphiques   | 4        |
| Art. A.2. Topographie   | 4        |
| Art. A.3. Affectations  | 4        |
| Art. A.4. Logements abordables                                    | 5        |
| Art. A.5. Cession au domaine public                               | 6        |
| <b>B. Constructions</b>   | <b>6</b> |
| Art. B.1. Construction destinée au séjour prolongé                | 6        |
| B.1.1. Hauteur des constructions                                  | 6        |
| B.1.2. Hauteur du rez-de-chaussée                                 | 6        |
| B.1.3. Niveaux  | 6        |
| B.1.4. Avant-corps  | 6        |
| B.1.5. Toitures   | 7        |
| Art. B.2. Dépendances   | 7        |
| B.2.1. Garages et carports  | 7        |
| B.2.2. Abris de jardin  | 7        |
| <b>C. Aménagement des espaces privés et publics</b>               | <b>8</b> |
| Art. C.1. Espaces privés  | 8        |
| C.1.1. Surfaces scellées  | 8        |
| C.1.2. Plantations  | 8        |
| C.1.3. Modelage de terrain  | 8        |
| C.1.4. Clôtures   | 8        |
| Art. C.2. Espaces publics   | 9        |
| C.2.1. Aménagement des espaces verts                              | 9        |
| C.2.2. Aménagement des espaces scellés                            | 9        |
| C.2.3. Prescriptions complémentaires                              | 9        |
| <b>D. Servitudes</b>  | <b>9</b> |
| Art. D.1. Servitude urbanistique de type « écran de verdure » [E] | 9        |
| Art. D.2. Servitude urbanistique de type « place publique » [PP]  | 9        |
| Art. D.3. Servitude urbanistique de type « évacuation » [EVAC]    | 9        |

# Préambule

|                    |   |
|--------------------|---|
| Objet :            | <b>Projet d'aménagement particulier</b><br><b>Nouveau Quartier « Brill 2.0 »</b>                      |
|                    | Partie écrite réglementaire   |
| Commune :          | <b>Bertrange</b>  |
| Parcelles :        | (partie de) 541/7512  |
| Conception :       | <b>FABECK ARCHITECTES</b><br>1, rue du château<br>L-8385 Koerich<br>Luxembourg                        |
|                    | <b>S+ Schumarcher Schmiz, architectes</b><br>16+18 avenue Diderich<br>L-1420 Luxembourg<br>Luxembourg |
|                    | <b>tecna Sàrl</b> Ingénieur-conseil<br>2 Rue Marguerite de Brabant<br>L-1254 Hollerich<br>Luxembourg  |
|                    | <b>FÖRDER</b> Landschaftsarchitekten<br>Folkwangstraße 1<br>D-45128 Essen<br>Deutschland              |
| Maitre d'ouvrage : | <b>Baumeister-Haus Luxembourg S.A.</b><br>19, rue de Flaxweiler<br>L-6776 Grevenmacher<br>Luxembourg  |
| Propriétaires :    | Baumeister-Haus Luxembourg S.A.   |
| Date :             | 16. September 2024  |

# A. Généralités

La présente partie écrite est complémentaire à la partie graphique PAP-Nouveau Quartier « Brill 2.0 » à Bertrange (planches graphiques n°01 et 02 du 19 septembre 2024).

## Art. A.1. 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.2. Topographie

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.3. Affectations

Le projet d'aménagement particulier prévoit les constructions suivantes :

- Lot 1 :
  - o les gabarits constructibles destinés au séjour prolongé de personnes peuvent accueillir les centres intégrés pour personnes âgées (CIPA), les maisons de soins, les logements encadrés et les structures d'hébergement pour personnes âgées avec un maximum de 114 unités de logement de type collectif. Au minimum 5 pour cent de la surface construite brute sont réservés à des activités de service accessoires ;
- Lot 2-20 :
  - o 5 maisons unifamiliales isolées ;
  - o 2 maisons unifamiliales jumelées ;
  - o 12 maisons unifamiliales en bande ;
- Lot 21-22 :
  - o 2 maisons plurifamiliales qui prévoient, au total, un maximum de 19 unités de logement de type collectif.  
Pour le lot 21 : 9 unités de logement collectifs sont prévues dans la maison plurifamiliale.  
Pour le lot 22 : 10 unités de logement collectifs sont prévues dans la maison plurifamiliale.  
Sans préjudice aux autres dispositions réglementaires, les établissements de type café, restaurant, commerce, activité de loisir ou de services sont admis au rez-de-chaussée de ces constructions sur une surface ne pouvant pas dépasser 10 pour cent de la surface construite brute.

Les dispositions du PAG en vigueur lors de la délivrance d'une autorisation de bâtir, dont celles concernant le nombre d'emplacements de stationnement, sont d'application.

#### Art. A.4. 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 exclusivement réservée au logement.

| Lot | SCB destinée exclusivement au logement | $m^2$ | SCB minimale réservée aux logements abordables | $m^2$ | Nombre minimal de logements abordables |    |
|-----|--|-------|--|-------|--|----|
| 1   | 11 364                                 | $m^2$ | 0  | $m^2$ | 0                                      | u. |
| 2   | 215                                    | $m^2$ | 215  | $m^2$ | 1                                      | u. |
| 3   | 212                                    | $m^2$ | 212  | $m^2$ | 1                                      | u. |
| 4   | 212                                    | $m^2$ | 212  | $m^2$ | 1                                      | u. |
| 5   | 215                                    | $m^2$ | 215  | $m^2$ | 1                                      | u. |
| 6   | 270                                    | $m^2$ | 270  | $m^2$ | 1                                      | u. |
| 7   | 270                                    | $m^2$ | 270  | $m^2$ | 1                                      | u. |
| 8   | 313                                    | $m^2$ | 0  | $m^2$ | 0                                      | u. |
| 9   | 313                                    | $m^2$ | 0  | $m^2$ | 0                                      | u. |
| 10  | 313                                    | $m^2$ | 0  | $m^2$ | 0                                      | u. |
| 11  | 250                                    | $m^2$ | 0  | $m^2$ | 0                                      | u. |
| 12  | 216                                    | $m^2$ | 0  | $m^2$ | 0                                      | u. |
| 13  | 216                                    | $m^2$ | 0  | $m^2$ | 0                                      | u. |
| 14  | 250                                    | $m^2$ | 0  | $m^2$ | 0                                      | u. |
| 15  | 313                                    | $m^2$ | 0  | $m^2$ | 0                                      | u. |
| 16  | 313                                    | $m^2$ | 0  | $m^2$ | 0                                      | u. |
| 17  | 222                                    | $m^2$ | 0  | $m^2$ | 0                                      | u. |
| 18  | 213                                    | $m^2$ | 0  | $m^2$ | 0                                      | u. |
| 19  | 213                                    | $m^2$ | 0  | $m^2$ | 0                                      | u. |
| 20  | 222                                    | $m^2$ | 0  | $m^2$ | 0                                      | u. |
| 21  | 1 698                                  | $m^2$ | 0  | $m^2$ | 0                                      | u. |
| 22  | 1 528.20                               | $m^2$ | 1 528.20                                       | $m^2$ | 10                                     | u. |
| 23  | 0                                      | $m^2$ | 0  | $m^2$ | 0                                      | u. |
| 24  | 0                                      | $m^2$ | 0  | $m^2$ | 0                                      | u. |
| 25  | 0                                      | $m^2$ | 0  | $m^2$ | 0                                      | u. |
| 26  | 0                                      | $m^2$ | 0  | $m^2$ | 0                                      | u. |

|              |              |                      |                |                      |           |           |
|--------------|--------------|----------------------|----------------|----------------------|-----------|-----------|
| 27           | 0            | m <sup>2</sup>       | 0              | m <sup>2</sup>       | 0         | u.        |
| <b>Total</b> | <b>8 253</b> | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>2922,20</b> | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>16</b> | <b>u.</b> |

## Art. A.5. Cession au domaine public

Le présent projet d'aménagement particulier prévoit une cession totale de 77,55 ares, soit 35,92 % de la surface du projet d'aménagement particulier.

La partie en zone HAB-TA prévoit une cession égale à 40,57 ares, soit 38,34% de la surface du projet d'aménagement particulier.

La partie en zone HAB-1 prévoit une cession égale à 36,98 ares, soit 33,60% de la surface du projet d'aménagement particulier.

## B. Constructions

### Art. B.1. Construction destinée au séjour prolongé

#### B.1.1. Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales des constructions destinées au séjour prolongé de personnes sont précisées dans la partie graphique, établit un niveau de référence obligatoire pour chaque lot. La hauteur à la corniche et au faitage, ainsi que la hauteur du rez-de-chaussée sont mesurées par rapport au niveau de référence.

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 in situ sont à prendre en compte.

#### B.1.2. Hauteur du rez-de-chaussée

Pour le lot 1, la hauteur du rez-de-chaussée peut être de 1,50 m maximum.

Pour les lots 2-22, la hauteur du rez-de-chaussée peut être de 0,50 m maximum.

#### B.1.3. Niveaux

Le nombre de niveaux est défini dans la partie graphique.

Le niveau défini comme étage en retrait ne peut excéder une surface correspondante à 80% maximum de la surface construite brute du dernier niveau plein. Un recul d'au moins un mètre par rapport aux façades antérieures et postérieures est à prévoir. Pour les lots 21 et 22, le recul d'un mètre est à prévoir par rapport à toutes les façades.

Remarque : ceci n'influence pas la SCB réalisable

#### B.1.4. Avant-corps

Les avant-corps sont autorisés dans les limites des surfaces constructibles pour avant-corps définis dans la partie graphique dans le respect des conditions suivantes :

- les avant-corps peuvent présenter une saillie de 1,00 mètre au maximum ;
- ils ne peuvent couvrir qu'au maximum un tiers de la surface de la façade concernée.

### **B.1.5. Toitures**

#### **Forme, pente et orientation des toitures**

Pour les lots 1, 21 et 22, les toitures plates des constructions destinées au séjour prolongé sont à aménager sous forme de toiture verte extensive.

Pour les autres lots, les toitures plates des constructions destinées au séjour prolongé peuvent être végétalisées.

La toiture couvrant l'étage en retrait ne peut être aménagée comme toiture terrasse.

#### **Superstructures**

La construction de superstructures destinées à abriter exclusivement les installations techniques est autorisée dans le respect des conditions suivantes :

- Les installations doivent observer un retrait par rapport aux façades du niveau sur lequel elles se situent au moins égal à la différence de hauteur entre le haut de la superstructure et le haut de l'acrotère ;
- Leur hauteur ne peut excéder 1,50 m par rapport à la hauteur maximale de l'acrotère de l'étage en retrait spécifiée dans la partie graphique.

## **Art. B.2. Dépendances**

### **B.2.1. Garages et carports**

Les garages et carports sont autorisés dans le respect des conditions suivantes :

- Les garages et carports doivent être implantés à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé de personnes ou des limites de surfaces constructibles pour dépendances de type garage ou carport ;
- Leur hauteur maximale est de 3,50 mètres mesurés par rapport au niveau du terrain remodelé.

### **B.2.2. Abris de jardin**

Les abris de jardin et constructions similaires sont autorisés dans le respect des conditions suivantes :

- Leur hauteur maximale est de 2,50 m mesurée par rapport -au niveau du terrain remodelé. Cette hauteur maximale peut être portée à 3,50 m si l'abri de jardin se trouve dans le prolongement d'un garage ou carport.
- être implantés à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances de type abri de jardin.
- une autre implantation peut être choisie pour autant qu'un recul de 1,00 mètre au minimum par rapport aux limites parcellaires soit observé et que la surface d'emprise n'excède pas 12.00 mètres carrés.

# C. Aménagement des espaces privés et publics

## Art. C.1. Espaces privés

### C.1.1. Surfaces scellées

L'espace extérieur pouvant être scellé tel que représenté sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier peut être adapté selon le projet d'architecture sans que la surface de scellement du sol définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol soit dépassé.

Toute surface, tel que chemin/accès piéton vers jardin, autre que les surfaces scellées indiquées dans la partie graphique, est à aménager en surface et matériaux drainants.

Pour les surfaces orientées sur l'espace public, une certaine homogénéité d'aspect avec les matériaux utilisés dans le domaine public est à respecter.

### C.1.2. Plantations

Seules sont autorisées des haies, arbres et arbustes adaptées à la situation stationnelle.

Ne peuvent être qualifiés de pleine terre les surfaces couvertes par des membranes de type Géotextile et / ou de gravier, de matériaux minéraux (pavés drainants, « Rasengitter », dallage, gravier, jardin de gravier, etc.) ou non minéraux dallage bois, pvc, plastique, pelouse synthétique, etc.).

L'usage de bâches couvre-sol, notamment pour les talus, est interdit. Les talus doivent être systématiquement enherbés ou plantés.

L'utilisation de haies et feuillages artificiels est interdit.

### C.1.3. Modelage de terrain

Aucun remblais ou déblais ne doit conduire à la formation de talus dépassant 45°. Les talus dépassant 30° doivent être fixés par des plantations.

Les murs de soutènement doivent respecter une hauteur maximale de 0,50 mètre. Entre deux murs, une distance d'au moins 1,00 mètre est à respecter.

De manière générale, le remblais ou déblais doit intégrer la réalisation de talus / murs de soutènement. Pour éviter des déversements sur les propriétés voisines, un drainage doit être prévu.

### C.1.4. Clôtures

La hauteur de murets longeant les limites parcellaires ne peut dépasser 0,50 mètre.

Peuvent être installées des clôtures légères et ajourées, ainsi que des clôtures végétales, dont la hauteur ne dépasse pas 2,00 mètres entre propriétés privées, et 1,20 mètre entre propriété privée et domaine public.

## **Art. C.2. Espaces publics**

### **C.2.1. Aménagement des espaces verts**

Les espaces verts publics sont caractérisés par l'interdiction de bâtir. Seules sont autorisées des constructions légères en rapport direct avec la destination de la zone et les infrastructures techniques. Leur aménagement est à préciser dans le projet d'exécution du présent PAP.

### **C.2.2. Aménagement des espaces scellés**

L'aménagement des espaces scellés est à préciser dans le projet d'exécution du présent PAP, en recherchant uniformité d'aspect et perméabilité accrue des revêtements.

### **C.2.3. Prescriptions complémentaires**

Pour le groupe des lots 2-5 et 22 ainsi que le groupe des lots 17-21, les niveaux souterrains sont communs.

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 niveaux sont mutualisés pour chaque groupe de lots et équipés de pergolas avec plantes grimpantes.

## **D. Servitudes**

### **Art. D.1. Servitude urbanistique de type « écran de verdure » [E]**

Le type ainsi que la localisation des plantations à prévoir dans ladite servitude sont à préciser dans le cadre du projet d'exécution du PAP.

### **Art. D.2. Servitude urbanistique de type « place publique » [PP]**

La servitude de type urbanistique « place publique » telle que définie vise à garantir un aménagement paysager de qualité ainsi qu'une bonne accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La surface est à aménager sous forme de place de quartier suivant le projet d'exécution du PAP.

### **Art. D.3. Servitude urbanistique de type « évacuation » [EVAC]**

La servitude de type urbanistique « évacuation » telle que définie vise à garantir la bonne circulation et manœuvre des services de secours.

Il est strictement interdit d'y ériger tout obstacle dépassant une hauteur de 1,00 mètre mesuré dès le niveau de la chaussée.