LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Intérieur

ENTRÉE LE
28 OCT. 2016
Commune de Bettendorf

Notre réf.: 17629/72C

Dossier suivi par : Yves DELCOURT
Tél. 247-84664
E-mail yves.delcourt@mi.etat.lu

Commune de Bettendorf
Monsieur le Bourgmestre
1 rue Neuve
L-9353 Bettendorf

Luxembourg, le 21 octobre 2016

Monsieur le Bourgmestre,

Par la présente, j'ai l'honneur de vous informer que j'approuve la délibération du conseil communal du 13 juillet 2016 portant adoption du projet d'aménagement particulier concernant des fonds sis à Gilsdorf, commune de Bettendorf, au lieu-dit « In der Ahler », présenté par le collège des bourgmestre et échevins de la commune précitée pour le compte de Monsieur Thyes et consorts.

Je ne suis cependant pas en mesure d'approuver la deuxième partie du dispositif de la délibération du conseil communal du 13 juillet 2016 par laquelle ce dernier a décidé « de fixer une indemnité compensatoire au montant de 9000 euros qui sert de participation de la modification des équipements publics dans la rue des jardins à Gilsdorf, notamment au remplacement de l'éclairage public existant par un éclairage en LED (pacte climat) ».

En effet, je tiens à rappeler les termes de l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain qui dispose que « l'indemnité compensatoire servira soit à l'acquisition de terrains à proximité du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» en vue d'y réaliser les travaux prévus à l'article 23, alinéa 2, soit au financement d'autres mesures urbanistiques à réaliser par la commune dans l'intérêt du plan d'aménagement particulier concerné. Ces mesures doivent être définies dans la délibération du

conseil communal portant adoption du projet d'aménagement particulier conformément à l'article 30, alinéa 10. ».

En outre, je tiens également à rappeler les termes de l'article 24 de la même loi qui dispose notamment que « les frais occasionnés par la réparation, la réfection ou le remplacement de la voirie ou d'un équipement existant vétuste ou inadapté ne peuvent être mis à la charge des propriétaires des fonds desservis, sauf si les travaux en question permettent la création de nouvelles places à bâtir, ou de nouvelles unités affectées à l'habitation ou toute autre destination, auquel cas la commune peut exiger une participation aux frais de la part des propriétaires dont les fonds sont dorénavant constructibles. ».
Or, il ressort de la délibération du 13 juillet 2016 qu'il s'agit en l'occurrence du remplacement d'un équipement existant dans le cadre de l'exécution de la première phase du plan d'aménagement particulier.

Il s'ensuit de ce qui précède que la commune de Bettendorf ne peut demander, en tant que compensation partielle de l'indemnité compensatoire, l'équipement des lampadaires par de l'éclairage LED alors que cette façon de procéder est contraire à la loi.

La présente approbation partielle est basée sur la jurisprudence constante en la matière qui dispose notamment que « l'approbation par l'autorité ministérielle d'un acte soumis à son contrôle doit en principe être pure et simple, cette autorité ne pouvant en règle générale rien ajouter ni rien retrancher à la décision soumise à son contrôle. A titre d'exception, l'approbation partielle d'un acte soumis au contrôle de l'autorité investie du pouvoir d'approbation est ainsi permise à la condition que les dispositions approuvées et celles non approuvées ne soient pas liées entre elles au point de former un ensemble indissociable — CA 25-11-97 (9477C) ; CA 7-4-98 (10562C); CA 12-5-98 (10551C); CA 12-5-98 (10552C); TA 14-7-99 (11079 et 11098, c. sur le point le 6-7-2000, 11498C); TA 23-2-2000 (11306 et 11307); TA 3-7-2000 (11311) — Le refus d'approbation, également partiel, peut viser ainsi un ou plusieurs actes détachables, tout en ne dénaturant pas, par ailleurs, l'ensemble des dispositions approuvées — TA 20-10-97 (9721, c. 22-10-98, 10437C) ».

Comme le projet d'aménagement particulier est parfaitement exécutable sans que la commune de Bettendorf ne demande l'indemnité compensatoire et comme ces deux éléments ne forment par conséquent pas un ensemble indissociable, j'estime raisonnablement qu'une approbation partielle est permise en l'espèce.

Cette décision est basée sur les articles 30 et 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

La présente décision sort ses effets sans préjudice des charges qui grèvent ou pourront grever les fonds en question en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires.

En vertu de l'article 13 de la loi modifiée du 21 juin 1999 portant règlement de procédure devant les juridictions administratives, un recours en annulation devant les juridictions de l'ordre administratif peut être introduit au plus tard dans les trois mois qui suivent la notification de la décision aux parties intéressées ou le jour où ces derniers ont pu en prendre connaissance.

Pour les autorités communales, un recours en annulation contre la présente décision est ouvert devant la Cour administrative en vertu de l'article 107 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 dans un délai de 40 jours à dater de la notification de la présente.

Je me permets finalement de vous rappeler qu'il y a lieu d'exécuter les dispositions de l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 afin de mener à bon terme la présente procédure.

Veuillez agréer, Monsieur le Bourgmestre, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch

PARTIE ÉCRITE

ART. 1. DÉFINITION DES DIFFÉRENTS ESPACES

1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles

RGD Art. 3 (1)

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale d'environ quarante-trois ares et dix-sept centiares (43,17 ares). La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et les tableaux parcellaires produits par l'Administration du Cadastre et de la Topographie.

Servent de fond de plan à la partie graphique :

- le mesurage cadastral n°0794 (commune de Bettendorf) du 2 septembre 2013,
- le levé topographique 20130403-LP-T001 indice A du 4 novembre 2015 réalisé par le bureau Luxplan SA.

La délimitation et la contenance des parcelles et lots projetés sont exprimées dans la partie graphique. Tout lot permettant la réalisation de deux logements peut être morcelé en deux lots, sans que ceci n'engendre une modification du présent PAP.

1.2 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public

RGD Art. 3 (4)

Dans le cadre du présent PAP, il n'y a ni fonds nécessaires à la viabilisation du projet, ni fonds destinés au domaine public communal.

Vu et APPROUVÉ
Bettendorf, le 13 juillet 2016
Le CONSEIL COMMUNAL, p.o.
Le bourgmestre le secrétaire

ADMINISTRATION COMMUNALE BETTENDORF

Référence: 17629/72C
Le présent document appartient à ma décision d'approbation du: 21.10.2016
Le Ministre de l'Intérieur
Dan Kersch

ART. 2. DÉFINITION DE L'UTILISATION DU SOL

2.1 Mode d'utilisation du sol admissible

RGD Art. 3 (2)

Le présent PAP est destiné à la réalisation de logements. La répartition des différentes typologies de logement est définie sur la partie graphique du PAP.

2.2 Degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé

RGD Art. 3 (3)

Le degré d'utilisation du sol par lot est repris dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot, dans la partie graphique.

2.3 La surface construite brute et l'emprise au sol

RGD art. 3. (3) 1. A)

La surface constructible brute minimale et/ou maximale pour chaque lot est fixée dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot, dans la partie graphique.

La surface d'emprise au sol maximale des bâtiments à construire sur les lots est délimitée dans la partie graphique par les alignements obligatoires et les « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé » et par le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot.

2.4 Le nombre d'unités de logement par construction

RGD art. 3. (3) 1. F)

Le nombre d'unités de logement par construction est fixé dans la partie graphique du PAP.

ART. 3. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

3.1 Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions

RGD art. 3. (3) 1. c)

Les reculs avant, latéraux et arrière, ainsi que les distances à observer entre constructions sont repris au cas par cas sur la partie graphique du PAP.

3.2 Le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol

RGD art. 3. (3) 1. g)

Le type de construction admis est défini dans la partie graphique du PAP.

Alignement obligatoire

La partie graphique du PAP prévoit l'alignement obligatoire des façades sur les segments indiqués par le trait tillé « Alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé ».

Hauteur libre sous plafond

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes devront avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m); les locaux utilitaires auront une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et vingt centimètres (2,20 m). Les locaux aménagés dans les combles devront avoir une hauteur suffisante selon leur utilisation sur au moins deux tiers de leurs surfaces.

Les loggias sont permises.

Prescriptions relatives aux constructions en zone inondable

Les constructions sont sur piliers. Le volume entre le terrain naturel et le bas de la dalle du premier niveau plein (I) des constructions destinées au séjour prolongé n'est pas à remblayer (cf. article 8.1).

Le haut de la dalle du premier niveau plein (I) des constructions destinées au séjour prolongé doit se situer au-dessus du niveau de la crue centennale (période de retour de cent ans), soit à l'altitude 190,48 mNN.

Les éventuelles installations sanitaires (par exemple chaudière à gaz) doivent également se situer hors zone inondable.

3.3 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

RGD art. 3. (3) 1. d)

Le nombre de niveaux est fixé dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot, dans la partie graphique du PAP. Le niveau en retrait (1R) a une surface correspondant au maximum à 60 % de la surface du niveau inférieur.

3.4 Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère

RGD art. 3. (3) 1. e)

Le niveau de référence est le niveau de l'axe de la voirie desservante perpendiculairement et au milieu de la façade avant de la construction principale.

La hauteur des constructions à l'acrotère est fixée dans la partie graphique du PAP.

La hauteur maximale hors tout correspond à la distance entre le point extrême de la construction et le niveau de référence. Elle est identifiée par le sigle « ht » et est fixée dans la partie graphique. Les superstructures ponctuelles réservées pour les installations techniques (cages d'ascenseur, techniques de ventilation...) ne peuvent dépasser la hauteur maximale hors tout.

Chaque groupe de maisons jumelées ou en bande est à traiter comme un ensemble, en termes de dimensions (hauteur à la corniche, hauteur au faîte, pente de la toiture) et de matériaux et teintes utilisés. Cette prescription ne concerne pas les maisons jumelées par dépendances, reprises sur la partie graphique par le sigle « mjd ».

3.5 Les formes, pentes et orientations des toitures

RGD art. 3. (3) 4. a)

Les formes de toitures autorisées pour les surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé sont reprises dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

Les formes de toiture autorisées pour les surfaces constructibles pour dépendances sont uniquement les toitures plates.

Dans le cas d'une toiture plate :

- le niveau en retrait doit s'inscrire dans la délimitation de la fenêtre « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé » du niveau en retrait repris par le sigle 1R,
- les toitures plates sont végétalisées.

L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur le versant de la toiture et sur la/les façade(s) donnant sur la voie publique.

3.6 Zones où les constructions et aménagements doivent répondre, par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux, à des conditions déterminées afin de garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier

RGD art. 3. (3) 5.

Pour l'ensemble des bâtiments à construire sur le site couvert par le présent PAP, les matériaux admis pour les façades sont les suivants : l'enduit, l'ardoise, le bois, la pierre, la brique, le métal ou des panneaux composites. L'article 22 du règlement communal sur les bâtisses est à respecter.

3.7 L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin

RGD art. 3. (3) 4. f)

Les dépendances reprises sur la partie graphique par le trait tillé « limites de surfaces constructibles pour dépendances » sont destinées à l'aménagement d'un garage. Le carport est autorisé.

L'aménagement d'un abri de jardin, abri à bois et équivalent peut être réalisé dans l'espace vert privé. Ces dépendances ont les caractéristiques suivantes :

- emprise au sol maximale : douze mètres carrés,
- hauteur hors tout maximale : trois mètres.

ART. 4. ESPACES DE STATIONNEMENT ET ACCÈS

4.1 Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

RGD art. 3. (3) 1. b)

Le minimum est de deux (2) emplacements par unité d'habitation. Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne peuvent être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation.

4.2 Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

RGD art. 3. (3) 4. b)

Les accès aux garages ou carports doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique.

L'aménagement du garage doit se faire de plain-pied. Les remblais sont autorisés pour l'aménagement des rampes d'accès.

ART. 5. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

RGD art. 3. (4)

5.1 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé

RGD art. 3. (3) 1. a)

La surface pouvant être scellée est fixée dans la case correspondante à la « surface de scellement du sol » dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot, dans la partie graphique.

Le principe d'aménagement de l'espace extérieur pouvant être scellé doit se fonder sur la volonté de conserver à cet espace son caractère ouvert. Cette surface est aménagée en surface minérale, en pelouse ou en jardinet. Y sont autorisés :

- des pelouses, plantes ponctuelles et murets de petites dimensions (maximum cinquante centimètres),
- des allées et entrées de garage et des emplacements de stationnement en matériaux de teinte neutre en rapport avec les teintes du bâtiment,
- des terrasses sur piliers.

La bande d'espace extérieur pouvant être scellé est à utiliser suivant les conditions suivantes, par unité de logement :

Localisation	Destination	Matériaux imperméables	Matériaux perméables
A l'avant	Accès carrossables et piétons	maximum 30 m^2	maximum 40 m^2
A l'arrière	Aménagement de terrasses	maximum 20 m^2	maximum 25 m^2

Les accès carrossables à réaliser dans la bande d'espace extérieur pouvant être scellé sont à réaliser de la manière suivante, pour chaque lot :

- un accès unique d'une largeur maximale de cinq mètres (5 m),
- deux accès d'une largeur maximale de trois mètres (3 m) chacun.

Les surfaces qui se trouvent dans l'espace extérieur pouvant être scellé et qui ne sont pas scellées sont à traiter comme des espaces verts privés.

5.2 Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé » (EVp)

RGD art. 3. (3) 1. a)

Afin de garantir une bonne intégration du PAP au paysage et à la structure du village, les principes suivants concernant l'espace vert privé sont à respecter :

- conserver au maximum les structures écologiques et la topographie existante,
- avoir un maximum de surfaces perméables susceptibles d'accueillir une végétation

spontanée à haute valeur écologique,
- utiliser des plantations indigènes adaptées au site.

Des chemins privés peuvent être aménagés dans l'espace vert privé avec des matériaux perméables de type « Rasengitter ».

5.3 Eléments naturels à conserver

RGD art. 3. (3) 4. e)
Il n'y a pas d'éléments naturels à conserver sur le site concerné par le présent PAP.

ART. 6. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PUBLICS

Sans objet.

ART. 7. LES SURFACES DESTINÉES À RECEVOIR DES PLANTATIONS

RGD art.3. (3) 4. c)
Les haies végétales sont constituées d'arbustes d'essences feuillues autochtones.

Les plantations sont à exécuter et à entretenir suivant les règles de l'art. Toutes les plantations doivent être exécutées au plus tard après la fin des travaux d'infrastructure respectivement la fin de la construction des bâtiments.

Toutes les plantations dans les espaces verts sont entretenues de façon extensive, ce qui revient à réduire les interventions d'entretien ou de coupe avec enlèvement des résidus de coupe.

ART. 8. PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

8.1 Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

RGD art. 3. (3) 4. d)

Les remblais sont autorisés sur toute la largeur de la parcelle, dans la zone de recul avant, c'est-à-dire, entre le domaine public et l'implantation des constructions.

Un déblai de dix-huit centimètres est à réaliser sur la superficie des lots 1 et 2, à l'exception de la zone de recul avant.

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrains ne peuvent contenir ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles.

Les espaces libres du recul avant peuvent être clôturés par des haies vives ou des grillages d'une hauteur moyenne inférieure à cinquante centimètres (0,50 m).

8.2 Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir

RGD art. 3. (3) 4. e)

Il n'y a pas constructions à démolir, dans le cadre du présent PAP. Les éléments naturels à conserver sont repris au cas par cas sur la partie graphique.

Le garde-corps et son muret de support longeant la rue des Jardins sont à déplacer, comme indiqué sur la partie graphique du PAP.

8.3 Gestion de l'eau de pluie

Les eaux de toitures (maisons et dépendances) sont évacuées gravitairement à l'aide de cunettes ouvertes ou files de pavé vers la rue des Jardins.

COMMUNE DE BETTENDORF

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

Séance publique du 13 juillet 2016 **point 01**
Date de la convocation des conseillers : 07.07.2016
Date de l'annonce publique de la séance : 07.07.2016

Présents : Albert Back, bourgmestre-président,
Pascale Meyers-Hansen, Patrick Mergen, échevins,
Suzette Schannel-Serres, José Vaz do Rio, Martien Kelders, Jean-Marie Sauber, Romain Heirens, conseillers,
Mireille Schlechter, secrétaire,
Absent : /

Objet : **Projet d'aménagement particulier « In der Ahler » à Gilsdorf, « nouveau quartier » concernant la construction de maisons d'habitation sur les parcelles numéros 546/4635, 542/4632, 540/4637, 531/5000, 531/5001, 528/5020, 523/5018, 518/4679 et 516/4797 de la section C de Gilsdorf, rue des Jardins.**

Le conseil communal,

Vu la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et modifiant
1. la loi communale modifiée du 13 décembre 1988,
2. la loi modifiée du 28 décembre 1988 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales,
3. la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles,
4. la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau ;

Vu le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant l'organisation et le fonctionnement de la commission d'aménagement ainsi que l'organisation et le fonctionnement de la cellule d'évaluation ;

Vu la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

Vu la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 ;

Vu le plan d'aménagement général du territoire de la commune de Bettendorf approuvé par M. le Ministre de l'Intérieur en date du 08.11.1979 et le règlement sur les bâtisses y afférent ;

Considérant que le projet a fait objet d'un avis affiché et publié dans 4 journaux en date du 27 janvier 2016 ;

Considérant qu'il résulte du certificat de publication qu'aucune objection ou observation à l'encontre du projet en question n'a été introduite dans les délais ;

Vu la délibération du collège des bourgmestre et échevins du 22 janvier 2016, numéro 03-02, par laquelle il décide :

- d'accueillir favorablement la proposition du promoteur d'intégrer dans la mesure du possible les poteaux du garde-corps existant dans les clôtures qui seront construites devant les maisons (cf. page 6 point 3 de la partie écrite du projet d'aménagement particulier) ;
- de proposer au conseil communal de fixer l'indemnité compensatoire au montant de 9.000 euros pour l'aménagement d'une aire de jeux ou de repos à proximité ;
- que le projet dont question ci-dessus est conforme au plan d'aménagement général de la commune de Bettendorf ;
- que le projet peut être transmis pour avis à la cellule d'évaluation par lettre recommandée avec avis de réception et
- qu'un extrait de cette délibération est à envoyer au bureau Luxplan s.a.

Vu l'avis de la cellule d'évaluation du 28 avril 2016, référence 17629/72C ;

Sur propositions du collège des bourgmestre et échevins ;

Après délibération;

décide unanimement

– de déroger à l'article 4.6 « Les toitures » parce que cette dérogation permet d'éviter la construction d'un bassin de rétention et parce que la refonte complète du plan d'aménagement général prévoit le reclassement des parcelles en question en secteur de faible densité dans lequel des toitures plates seront autorisées ;

– d'accueillir favorablement la proposition du promoteur d'intégrer dans la mesure du possible les poteaux du garde-corps existants dans les clôtures qui seront construites devant les maisons ;

– de fixer une indemnité compensatoire au montant de 9.000 euros qui sert de participation de la modification des équipements publics dans la rue des jardins à Gilsdorf, notamment au remplacement de l'éclairage public existant par un éclairage en LED (pacte climat) ;

– d'approuver le projet d'aménagement particulier concernant la construction de maisons d'habitation sur les parcelles numéros 546/4635, 542/4632, 540/4637, 531/5000, 531/5001, 528/5020, 523/5018, 518/4679 et 516/4797 de la section C de Gilsdorf, rue des Jardins et y font partie intégrante le rapport justificatif, la partie écrite (partie réglementaire) et la partie graphique numéro 20130403-LP-U001, tous les documents modifiés suivant avis de la cellule d'évaluation du 28 avril 2016, référence 17629/72 C et

– prie l'autorité supérieure de bien vouloir approuver la présente.

Ainsi délibéré en séance, lieu et date qu'en tête.

Pour extrait conforme
Bettendorf, le 13 juillet 2016
le bourgmestre, le secrétaire,

ADMINISTRATION COMMUNALE ☆ BETTENDORF ☆

M. THYES & CONSORTS

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« In der Ahler » à Gilsdorf

Janvier 2016



Introduction auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins	19.01.2016
Analyse de la conformité du PAP au PAG	22.01.2016
Avis de la Cellule d'Evaluation	28.04.2016
Vote définitif du PAP	13.07.2016
Approbation du PAP par le MI	

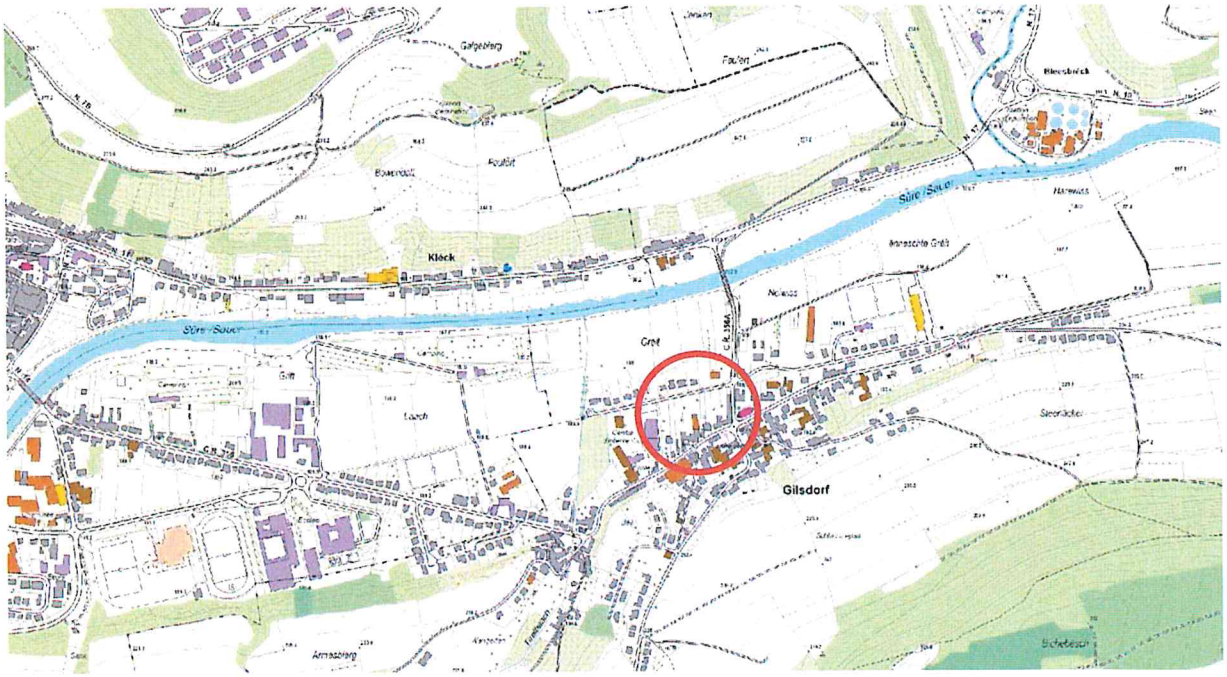
CERTIFIED ISO 9001 : 2008
ENTREPRISE SOCIALEMENT RESPONSABLE

LUXPLAN S.A.
Ingénieurs conseils

M. THYES & CONSORTS

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« In der Ahler » à Gilsdorf



Partie non réglementaire

Rapport justificatif

Adaptations du dossier suite :

- **à l'avis de la Cellule d'Evaluation – Réf. 17331 / 72C du 5 mai 2015**
- **au vote du conseil communal de Bettendorf du 29 juillet 2015**
- **à l'avis de la Cellule d'Evaluation – Réf. 17629 / 72C du 28 avril 2016**

Janvier 2016

CERTIFIED ISO 9001 : 2008
ENTREPRISE SOCIALEMENT RESPONSABLE
LUXPLAN S.A. Ingénieurs conseils

Commanditaire

M. Thyes et Consorts

47, avenue du X Septembre

L – 2551 Luxembourg

Mandataire

Luxplan S.A. Ingénieurs conseils

B.P. 108

L – 8303 Capellen

Tél. : + 352 26 39 0 – 1

Fax : + 352 30 56 0 9

Internet : www.luxplan.lu

N° de référence du projet	**20130403U-LP**

Suivi / Assurance qualité	**Nom et qualité**	**Date**
rapport rédigé par	Mickaël Burlet – Caroline Drouard	23.10.2013
rapport vérifié par		

Modifications du rapport

Indice	**Modifications**	**Date**
D – CDD	Adaptations suite au vote du conseil communal de Bettendorf du 29 juillet 2015 et recommencement de la procédure d'adoption du PAP	07.10.2015
E – CDD	Adaptations suite à la réunion du 13 novembre 2015 avec l'administration communale de Bettendorf	20.11.2015
F – CDD	Adaptations suite aux remarques du service technique de la commune de Bettendorf (mail du 29.12.2015)	04.01.2016
G – CDD	Adaptations suite à l'avis de la Cellule d'Evaluation Réf. 17629 / 72C du 28 avril 2016	07.06.2016

Le rapport justificatif est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- au règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (RGD).

TABLE DES MATIÈRES

1. ADAPTATIONS SUITE À L'AVIS DE LA CELLULE D'ÉVALUATION (RÉF. 17629 / 72C) 6

1.1 CONFORMITÉ DU PAP AU PAG 6
1.2 CONFORMITÉ AUX OBJECTIFS DE LA LOI MODIFIÉE DU 19 JUILLET 2004 6
1.3 CONFORMITÉ AUX RÈGLEMENTS GRAND-DUCAUX 8
1.4 DIVERS : CESSION 8

2. ADAPTATIONS SUITE AU VOTE DU CONSEIL COMMUNAL DU 29 JUILLET 2015 9

2.1 PROCÉDURE D'ADOPTION INITIALE DU PAP 9
2.2 SUITE APPORTÉE AU DOSSIER 9
2.3 VOTE DU CONSEIL COMMUNAL DU 29 JUILLET 2015 10

3. ADAPTATIONS SUITE À L'AVIS DE LA CELLULE D'EVALUATION, DE L'AGE ET DU SSMN 15

3.1 CONFORMITÉ DU PAP AU PAG 15
3.2 CONFORMITÉ AUX OBJECTIFS DE LA LOI MODIFIÉE DU 19 JUILLET 2004 15
3.3 CONFORMITÉ AUX RÈGLEMENTS GRAND-DUCAUX 17
3.4 DIVERS : CESSION 18
3.5 ACCORD DE PRINCIPE DE L'AGE 19
3.6 AVIS CONSULTATIF DU SSMN 20

4. INTRODUCTION ET CONTEXTE 21

5. EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR, Y COMPRIS LA PARTIE ÉCRITE, ET SCHÉMA DIRECTEUR 23

5.1 PARTIE GRAPHIQUE DU PAG EN VIGUEUR 23
5.2 PARTIE ÉCRITE DU PAG EN VIGUEUR 24
5.3 SCHÉMA DIRECTEUR 29

6. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE 30

6.1 ELÉMENTS DU MILIEU ENVIRONNANT 30
6.2 EXPOSÉ DES MOTIFS ET OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT 32
6.3 PROGRAMMATION URBAINE 36
6.4 CONFORMITÉ DU PAP PAR RAPPORT AU PAG ET AU RÈGLEMENT SUR LES BÂTISSES DE LA COMMUNE DE BETTENDORF 37

7. PLAN ET COUPES D'ILLUSTRATION DU PAP « NOUVEAU QUARTIER » 39

7.1 EXTRAIT DE LA PARTIE GRAPHIQUE DU PAP 39
7.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET PROJETÉES 40
7.3 AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS, NOTAMMENT DES VOIRIES, PLACES, AIRES DE JEUX ET ESPACES VERTS 41

7.4 AMÉNAGEMENT DES ESPACES SOUMIS À DES SERVITUDES ÉCOLOGIQUES 41
7.5 INFORMATIONS SUR LE MILIEU ENVIRONNEMENTAL AVEC LEQUEL DES JONCTIONS FONCTIONNELLES DOIVENT ÊTRE GARANTIES 41
7.6 MODÉLISATION 3D 42
8. FICHE DE SYNTHÈSE 43
9. LISTE DES FIGURES 44

1. ADAPTATIONS SUITE À L'AVIS DE LA CELLULE D'ÉVALUATION (RÉF. 17629 / 72C)

1.1 CONFORMITÉ DU PAP AU PAG

- Le projet d'aménagement particulier [PAP] est conforme au plan d'aménagement général [PAG].

Une des remarques de la Cellule d'Evaluation ayant été suivie, comme détaillé ci-après, le projet de PAP a été adapté. Cette modification n'a d'impact ni sur le mode ni sur le degré d'utilisation du sol : il s'agit principalement d'une adaptation ponctuelle de la partie écrite. Par conséquent, le PAP adapté suite aux remarques de la cellule d'évaluation reste conforme au PAG en vigueur.

1.2 CONFORMITÉ AUX OBJECTIFS DE LA LOI MODIFIÉE DU 19 JUILLET 2004

- Quant à la conformité du projet d'aménagement particulier aux objectifs définis à l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée, il convient de tenir compte des recommandations suivantes, notamment en ce qui concerne les points **(b) le développement harmonieux des structures urbaines et rurales, (d) le développement d'une mixité et d'une densification** et **(e) le respect du patrimoine culturel et naturel.**

1.2.1 DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX DES STRUCTURES URBAINES ET RURALES

❒ Délimitation du PAP

(b) le développement harmonieux des structures urbaines et rurales

b.1. <u>délimitation du PAP</u>

La Cellule tient à spécifier que la délimitation du présent projet ne reprend pas le périmètre du « *secteur d'aménagement particulier* » tel que défini dans la partie graphique du PAG. En vue d'éviter les contraintes en ce qui concerne l'affectation des terrains soumis à l'obligation d'établir un PAP, la Cellule recommande d'intégrer ces terrains dans le périmètre du projet, notamment les parties de parcelles cadastrales numéros 546/4633, 546/4634, 548/2897, 531/5001, 528/5020, 523/5019, 511/4425 et 516/4798 qui se trouvent actuellement en « *secteur d'aménagement particulier* », mais qui ne font pas partie du présent projet.

Cette remarque avait déjà été soulevée par la Cellule d'Evaluation dans son précédent avis (réf. 17331 / 72C du 5 mai 2015). La situation foncière n'ayant pas changé depuis, il n'est pas possible d'intégrer ces terrains dans le PAP, comme explicité au paragraphe 3.2.1.

1.2.2 DÉVELOPPEMENT D'UNE MIXITÉ ET D'UNE DENSIFICATION

❒ **Maison bi-familiale**

(d) le développement d'une mixité et d'une densification

d.1. maison bi-familiale

Au lieu d'une maison de type bi-familial, la Cellule propose d'opter plutôt pour une maison de type unifamilial comportant un logement intégré (« *Einliegerwohnung* »). En effet, une copropriété de deux logements peut être source à des multiples conflits souvent inutiles entre les copropriétaires, notamment au niveau de la gérance de l'immeuble.

Cette recommandation de la Cellule d'Evaluation avait déjà été formulée dans son précédent avis (réf. 17331 / 72C du 5 mai 2015). Le conseil communal souhaite rester sur sa position telle que formulée lors de sa séance du 29 juillet 2015 (cf. paragraphes 2.3 et 3.2.2) et, la possibilité de réaliser des logements de type bifamilial est maintenue.

1.2.3 RESPECT DU PATRIMOINE CULTUREL ET NATUREL

❒ **Muret avec garde-corps à préserver**

(e) le respect du patrimoine culturel et naturel

e.1. muret avec garde-corps à préserver

Afin de garantir une intégration optimale dans la structure bâtie de la localité de Bettendorf et son environnement naturel, une attention particulière est à apporter à la finition extérieure des nouveaux immeubles et de leurs alentours. C'est pourquoi, la Cellule recommande une mise en œuvre de matériaux, structures et teintes traditionnels pour la région. Les façades sont entre autres à munir d'un enduit clair à tonalité allant du blanc cassé aux coloris beiges. Les finitions minérales des alentours sont également à concevoir dans des coloris reprenant le chromatisme du Grès de Luxembourg.

Le collège échevinal est d'accord avec les recommandations de la Cellule d'Evaluation. Cependant, dans un souci de cohérence dans les autorisations de bâtir qu'elle délivre, la commune souhaite se référer aux conditions de l'article 22 du règlement communal sur les bâtisses (les matériaux des façades principales) et cette référence est ajoutée à la partie écrite du PAP. Il s'agit du texte ci-après :

Art. 22. Les matériaux des façades principales

Tous les revêtements de façades reluisants, les matériaux non typiques et les matériaux seront de préférence de ton pastel et/ou « Al Lëtzebuerg ». Les matériaux de couleur qui peuvent nuire au bon aspect de l'ensemble architectural sont interdits. Un échantillon de 1 m² est à soumettre avant l'approbation. Le bois est accepté sous condition de ne pas imiter un style dit «chalet ». Les panneaux solaires sont autorisés.

1.3 CONFORMITÉ AUX RÈGLEMENTS GRAND-DUCAUX

- Concernant la conformité du projet d'aménagement particulier au règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune, la Cellule n'a pas d'objections à émettre.

Suite à l'avis de la Cellule d'Evaluation, une référence à l'article 22 du règlement communal sur les bâtisses a été ajoutée à la partie écrite du PAP. Cette modification n'a pas d'impacts sur la conformité du PAP aux règlements grand-ducaux définissant le contenu du PAP (partie réglementaire et partie non réglementaire).

1.4 DIVERS : CESSION

- Divers :

  D.1 *article 34 (2) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain : cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics*

  Etant donné que le PAP sous avis prévoit une cession inférieure à 25%, une indemnité compensatoire peut être exigée. Au cas où cette indemnité est exigée par la commune, il appartient au conseil communal de définir concrètement la destination des fonds compensatoires dans la délibération portant adoption du présent projet.

  En vertu de l'article 34 précité, il y a lieu de rappeler que seuls des travaux de viabilisation du PAP respectivement des mesures urbanistiques en relation directe avec le PAP concerné peuvent être pris en compte.

  Il est par conséquent exclu que l'indemnité compensatoire serve pour financer des travaux d'équipements collectifs visés par l'article 24 de la loi précitée.

  Il y a également lieu de rappeler que la simple réfection, réparation ou remplacement d'une voie de desserte ou d'une aire de jeux existante ne peut être mise à charge de l'initiateur du PAP (article 24 (1) de la loi).

  La Cellule invite par conséquent les autorités communales d'exiger une indemnité compensatoire que s'il s'avère que les travaux projetés sont dans l'intérêt propre et direct du PAP concerné.

Le conseil communal devra, lors du vote du PAP, se mettre d'accord sur le montant et sur l'utilisation de l'indemnité compensatoire à payer par l'initiateur du projet. Le maître d'ouvrage a fait différentes propositions relatives à l'indemnité compensatoire qui sont détaillées au paragraphe 3.4.

2. ADAPTATIONS SUITE AU VOTE DU CONSEIL COMMUNAL DU 29 JUILLET 2015

2.1 PROCÉDURE D'ADOPTION INITIALE DU PAP

Le 21 juillet 2014, le dossier de PAP « in der Ahler » à Gilsdorf a été remis à l'Administration Communale de Bettendorf pour entrée en procédure, conformément à l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et du développement urbain.

Le 23 janvier 2015, lors de sa séance, après délibération, le collège échevinal a décidé de transmettre le projet de PAP pour avis à la cellule d'évaluation. Le projet a été transmis le 16 février 2015 et la publication du PAP a eu lieu du 23 février 2015 au 25 mars 2015.

La Cellule d'Evaluation a émis son avis le 5 mai 2015 et aucune réclamation n'a été formulée. Le dossier de PAP a été partiellement adapté suite à l'avis. Le dossier de PAP adapté a été soumis pour avis à la commune préalablement au vote du conseil communal. La commune n'a pas transmis de remarques et a inscrit le projet à l'ordre du jour du conseil communal du 29 juillet 2015.

Lors de la séance du 29 juillet 2015, le conseil communal a rejeté le projet et demandé des modifications, décisions qui ont été actées dans la délibération communale du 18 septembre 2015. La procédure d'adoption du PAP a donc été clôturée.

2.2 SUITE APPORTÉE AU DOSSIER

Les modifications souhaitées par le conseil communal ne remettent pas en cause fondamentalement l'aménagement retenu pour le site « in der Ahler » à Gilsdorf. Néanmoins, une nouvelle procédure de PAP est à entamer.

Dans un souci de lisibilité et de cohérence avec la procédure d'adoption initiale du PAP (maintenant clôturée), le dossier de PAP initial a été repris et corrigé suivant les remarques formulées par :

- le conseil communal lors de sa séance du 29 juillet 2015 (cf. paragraphe 2.3),
- la cellule d'évaluation dans son avis réf. 17331 / 72C du 5 mai 2015 (cf. paragraphe 3).

Ainsi, le présent dossier de PAP tient compte déjà des remarques formulées lors de la précédente procédure d'adoption.

2.3 VOTE DU CONSEIL COMMUNAL DU 29 JUILLET 2015

1. Il a été constaté que les plans soumis manquent de précision, c'est-à-dire le projet d'aménagement en question devrait être basé sur un plan de mesurage cadastral et non sur un extrait du géoportail.

Conformément au règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune, la partie graphique du PAP a toujours été basée sur le mesurage cadastral 794 de la commune de Bettendorf du 2 septembre 2013, élaboré par l'Administration du Cadastre et de la Topographie. Le levé topographique du site et de ses abords complète ce fond de plan.

2. L'avis de la cellule d'évaluation propose la création de logements intégrés, cependant la création de ce type de logement n'est pas réglementée par le règlement communal sur les bâtisses en vigueur.

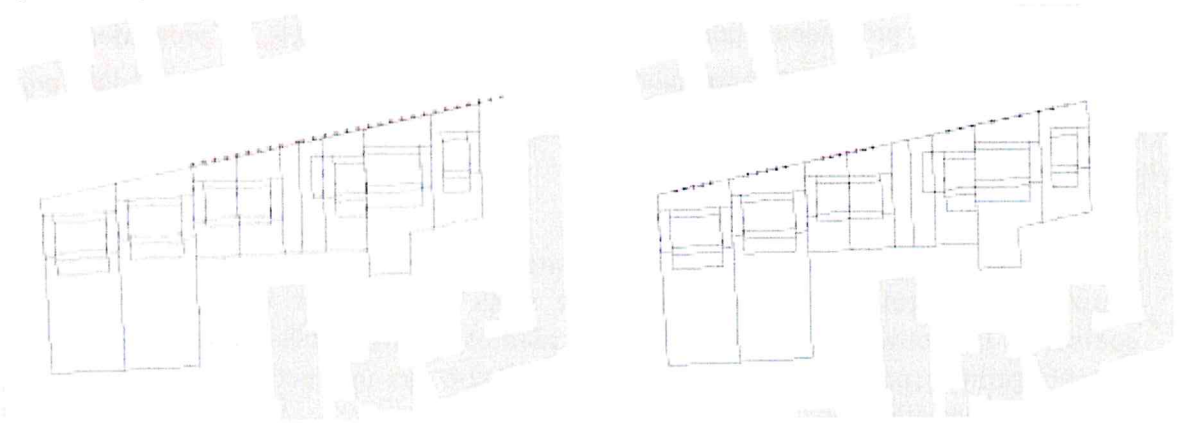
A la demande du conseil communal, la recommandation de la cellule d'évaluation concernant les logements intégrés n'est pas suivie (cf. paragraphe 3.2.2). Par conséquent, la possibilité de réaliser des logements de type bifamilial pour les lots 1, 2, 3 et 4 est maintenue.

3. En ce qui concerne les garde-corps, la commune se rallie aux recommandations de la cellule d'évaluation suivant lesquelles les poteaux ainsi que le muret doivent être conservés au maximum.

Afin d'affiner la localisation des accès individuels en fonction des poteaux du garde-corps, l'emplacement de ces derniers a été levé topographiquement. La partie graphique du PAP reprend donc les poteaux. D'une manière générale, les poteaux du garde-corps sont espacés d'environ 2,85 m.

La commune est d'avis que l'écart de 2,85 m entre deux poteaux n'est pas suffisant pour permettre l'accès d'une voiture au garage. Egalement, dans un souci d'harmonisation, il est donc retenu de répartir les 27 poteaux du garde-corps à l'avant de tous les lots du PAP, au niveau des zones d'espace vert privé. Cette solution est reprise dans la partie graphique du PAP.

Figure 1 : comparatif de la localisation des poteaux du garde-corps suite au PAP



Source : Luxplan SA, janvier 2016

4. Les lots 5 et 6 devront être regroupés et l'accès aux garages des lots 4 et 7, doit se faire par la cour. La chaussée doit être revêtue d'une surface perméable de type « Rasengitter » ou similaire.

Suite au point précédent et dans un souci de maintien de la situation foncière sans la mise en place de servitude de passage, les limites entre les différents lots sont maintenues. Par contre, une prescription est ajoutée dans la partie écrite du PAP, pour l'utilisation de matériaux perméables de type « Rasengitter » pour les accès.

5. La dérogation à l'article 4.6 « Les toitures » peut être considérée comme valable parce qu'elle permet d'éviter la construction d'un bassin de rétention et parce que la refonte complète du plan d'aménagement général prévoit le reclassement des parcelles en question en secteur de faible densité dans lequel des toitures plates seront autorisées.

L'obligation de réaliser des toitures plates végétalisées est maintenue dans le cadre du présent PAP, pour les raisons détaillées ci-avant et au paragraphe 6.2.3.

6. Le tracé de la canalisation d'eaux pluviales doit être prévu dans la voirie et adjacente aux réseaux existants. Les frais résultant de la remise en état de la voirie devront être à charge du promoteur.

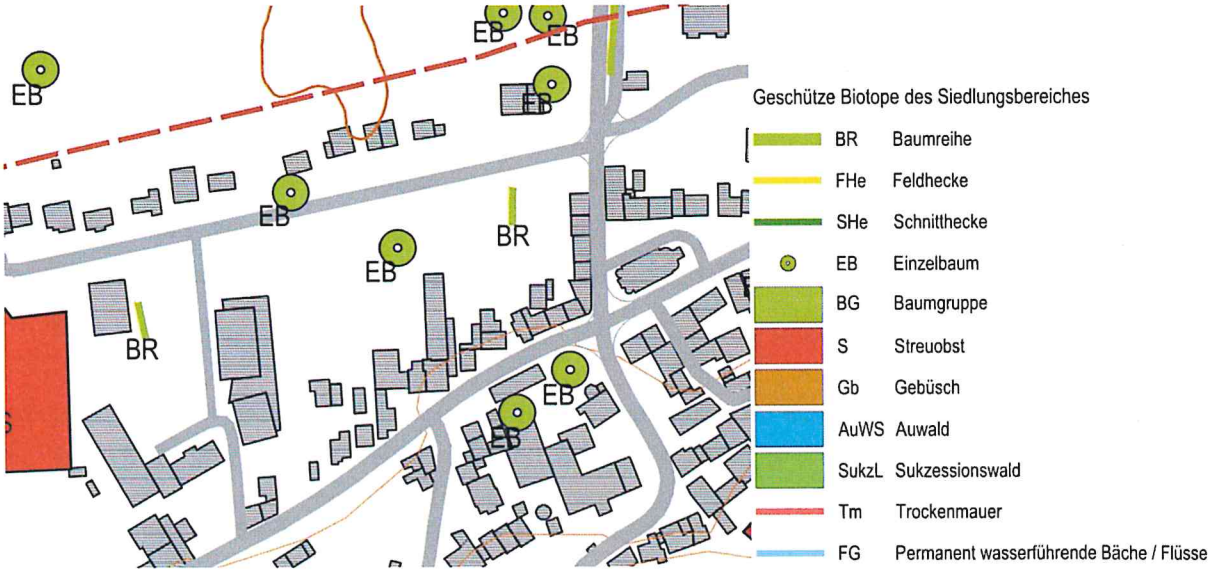
La canalisation d'eaux pluviales prévue pour le raccordement des constructions prévues pour le site « in der Ahler » est représentée sous la voirie de la rue des Jardins. Il est spécifié également, dans la partie graphique du PAP, que l'emplacement des canalisations est à titre indicatif. Il sera fixé définitivement dans le cadre du dossier d'exécution relatif au PAP.

Le PAP prévoit une canalisation d'eau pluviale spécifique dans la rue de Jardins pour le raccordement des habitations du PAP « in der Ahler ». Il n'est pas possible de se raccorder à la canalisation existante, pour des questions de charge et de profondeur de la canalisation existante.

En effet, chaque habitation dispose d'un drainage qui se raccorde à un exutoire. Ce drainage doit respecter une certaine profondeur, pour des raisons de gel. En parallèle, la profondeur de la canalisation existante n'est pas suffisante pour permettre ce raccord plus profond. Il est donc prévu une canalisation spécifique, plus profonde, pouvant se raccorder à la canalisation existante dans la rue du Pont.

7. Du point de vue écologique il y a lieu de mettre en évidence que les arbres qui se trouvent actuellement sur le terrain sont saisis au cadastre des biotopes de la commune. De nouveaux arbres doivent être plantés lors de la mise en œuvre du projet d'aménagement particulier en question, ceci selon les instructions du collège des bourgmestre et échevins.

Figure 2 : extrait du cadastre des biotopes pour le site « in der Ahler »



Source : Administration Communale de Bettendorf, juillet 2014

Un arbre isolé sur le site « in der Ahler » est repris au niveau du cadastre des biotopes de la commune. Cet arbre est repris sur la partie graphique du PAP, en tant qu'arbre à conserver. Pour les plantations à réaliser, la partie écrite du PAP prévoit qu'elles soient d'essence feuillue autochtone.

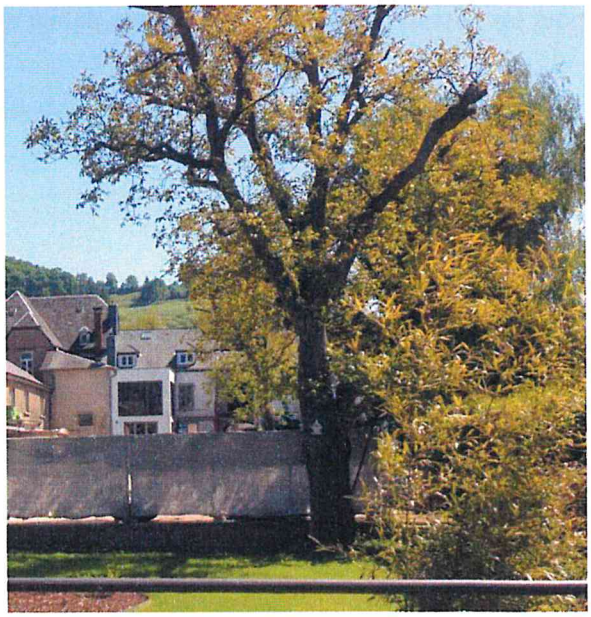


Figure 3 : arbre remarquable à conserver dans le cadre du PAP

Source : Luxplan SA, juin 2013

Quant à la rangée d'arbres reprise au niveau du cadastre des biotopes de la commune, elle ne semble pas avoir d'équivalent remarquable sur le terrain : sur place, il s'agit de deux arbres en mauvais état qui ne seront pas maintenus dans le cadre du PAP.



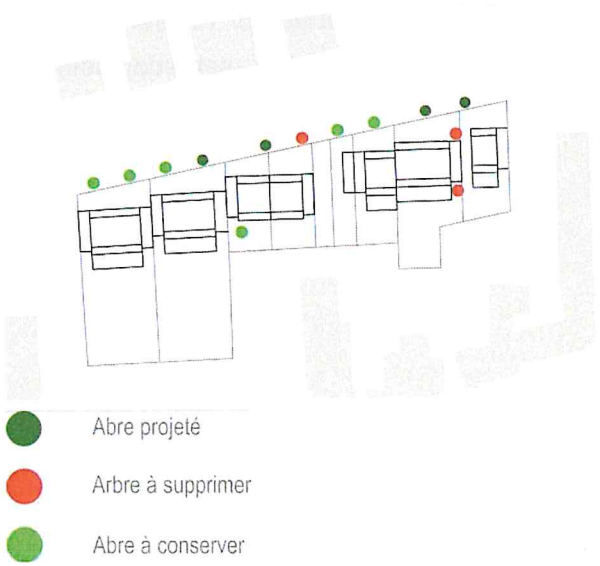
Figure 4 : arbres repris en tant que « Baumreihe » au cadastre des biotopes de la commune
Source : Luxplan SA, juin 2013

Néanmoins, en compensation de ces deux arbres, il est proposé de renforcer l'alignement d'arbres le long de la rue des Jardins, par la plantation de quatre arbres supplémentaires qui sont repris sur la partie graphique du PAP.

Figure 5 : renforcement de l'alignement d'arbres le long de la rue des Jardins



Source : Luxplan SA, juin 2013 et janvier 2016



8. Les balcons ne pourront entrer dans le calcul des reculs latéraux (article 21 du règlement sur les bâtisses).

Afin que la partie écrite du PAP corresponde à l'article 21 du règlement sur les bâtisses, le dernier alinéa de l'article 3.1 de la partie écrite du PAP ne comptabilisant pas les balcons dans le calcul du recul latéral est supprimé.

9. Il est souligné que pour les lots 3+4, toute construction accolée n'est pas possible, étant donné que dans ce cas le recul postérieur ne serait plus respecté.

Une construction accolée au volume principal d'une profondeur maximale de 4 m et d'un seul niveau plein est autorisée à l'arrière du rez-de-chaussée pour tous les lots comprenant une habitation, à l'exception des lots 3 et 4, tout en disposant d'un recul arrière de minimum 6 m. Ce volume accolé complémentaire est défini sur la partie graphique du PAP.

10. Le conseil communal ne s'est pas encore mis d'accord sur le montant de l'indemnité compensatoire à payer par l'initiateur du projet. L'indemnité compensatoire servira au financement d'autres mesures urbanistiques à réaliser par la commune dans l'intérêt du projet d'aménagement particulier en question.

Suite à l'avis de la Cellule d'Evaluation concernant la cession inférieure à 25 %, le maître d'ouvrage a fait différentes propositions relatives à l'indemnité compensatoire. Celles-ci sont reprises au paragraphe 3.4 : pose de la canalisation pour les eaux pluviales dans la rue des Jardins...

3. ADAPTATIONS SUITE À L'AVIS DE LA CELLULE D'EVALUATION, DE L'AGE ET DU SSMN

3.1 CONFORMITÉ DU PAP AU PAG

- Le projet d'aménagement particulier [PAP] est conforme au plan d'aménagement général [PAG].

Certaines recommandations de la Cellule d'Evaluation ont été intégrées dans le dossier de PAP. Celles-ci ne concernant pas le mode et le degré d'utilisation du sol, le PAP tel qu'adapté reste conforme au PAG en vigueur de la commune de Bettendorf.

3.2 CONFORMITÉ AUX OBJECTIFS DE LA LOI MODIFIÉE DU 19 JUILLET 2004

- Quant à la conformité du projet d'aménagement particulier aux objectifs définis à l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée, il convient de tenir compte des recommandations suivantes, notamment en ce qui concerne les points **(b), le développement harmonieux des structures urbaines et rurales, (d), le développement d'une mixité et d'une densification** et **(e), le respect du patrimoine culturel et naturel.**

3.2.1 DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX DES STRUCTURES URBAINES ET RURALES

❒ **Délimitation du PAP**

(b), le développement harmonieux des structures urbaines et rurales,

Délimitation du PAP

La Cellule tient à spécifier, que la délimitation du présent projet ne reprend pas le périmètre du secteur d'aménagement particulier tel que défini dans la partie graphique du PAG. En vue d'éviter des contraintes en ce qui concerne l'affectation des terrains soumis à l'obligation d'établir un PAP, la Cellule recommande d'intégrer ces terrains dans le périmètre du projet, notamment les parties de parcelles numéros 546/4633, 546/4634, 548/2897, 531/5001, 528/5020, 523/5019, 511/4425 et 516/4798 qui se trouvent actuellement en secteur d'aménagement particulier mais qui ne font pas partie du présent projet.

Comme signalé par la Cellule d'Evaluation, le PAP ne couvre pas l'intégralité du secteur d'aménagement particulier tel que défini dans la partie graphique du PAG. Cependant, les parcelles voisines suivantes appartiennent à d'autres propriétaires que ceux participant au PAP :

- les parcelles 546 / 4633, 546/4634 et 548/2897 appartiennent au même propriétaire et elles composent ensemble l'unité d'habitation, le jardin et les accès dans la rue Principale et dans la rue des Jardins,
- les parcelles 511/4425 et 516/4798 appartiennent au même propriétaire et elles composent ensemble l'unité d'habitation et son jardin.

Après concertation avec ces propriétaires, il s'avère que ces derniers ne souhaitent pas participer au projet. Ne disposant pas de mandat des propriétaires autorisant les porteurs du projet à élaborer un PAP sur leurs terrains, il n'est pas possible de les y intégrer de manière réglementaire. La recommandation de la Cellule d'Evaluation ne peut donc être suivie.

Quant aux parcelles suivantes, elles appartiennent aux propriétaires des terrains concernés par le PAP, mais correspondent à une utilisation définie :

- la parcelle 531/5001 est occupée par un garage automobile, qui donne sur la rue Principale et dont un nouvel accès depuis la rue des Jardins est garanti par le lot 5. Le garage automobile n'étant pas concerné par le présent PAP, il n'est pas ajouté dans le périmètre,
- la parcelle 528/5020 fait déjà partie du PAP et correspond au lot 6,
- la parcelle 523/5019 correspond à la maison 35 rue Principale. Cette maison n'étant pas concernée par le présent PAP, cette parcelle n'est pas ajoutée dans le périmètre du PAP.

3.2.2 DÉVELOPPEMENT D'UNE MIXITÉ ET D'UNE DENSIFICATION

❒ Maison bifamiliale

(d), le développement d'une mixité et d'une densification,

Maison bi-familiale

Au lieu d'une maison de type bi-familial, la Cellule propose d'opter plutôt pour une maison unifamiliale comportant un logement intégré (« *Einliegerwohnung* »). En effet, une copropriété de deux logements peut être source à des multiples conflits entre les copropriétaires souvent inutiles, notamment au niveau de la gérance de l'immeuble.

La recommandation de Cellule d'Evaluation n'est pas suivie à la demande du conseil communal lors de sa séance du 29 juillet 2015 (cf. paragraphe 2.3) et, la possibilité de réaliser des logements de type bifamilial pour les lots 1, 2, 3 et 4 est maintenue.

3.2.3 RESPECT DU PATRIMOINE CULTUREL ET NATUREL

❒ **Muret avec garde-corps à préserver**

(e), le respect du patrimoine culturel et naturel.

Muret avec garde-corps à préserver

En vue de conserver le patrimoine à savoir le grillage de l'ancienne ligne de chemin de fer « *Prince Henri* » longeant les terrains du projet du côté de la « *Rue des Jardins* » la Cellule recommande vivement de préserver au maximum ce grillage authentique et de retravailler par conséquent le projet. Ainsi il est proposé de regrouper les entrées de garage afin de réduire leurs ouvertures dans le grillage au strict minimum. (P.ex. la desserte des parcelles arrières seraient à organiser en une cour commune (lot 5 et 6) desservant également les garages des lots 4 et 7). Par ailleurs, les accès sont à planifier de sorte à ce que l'ouverture à créer tombe entre deux montants. Les pièces ainsi récupérées devraient être utilisées pour reconstituer le grillage sur une autre partie du site, le long du domaine public.

La volonté première étant de conserver les limites cadastrales actuelles, la mutualisation de la desserte pour les lots 4 à 7 générerait la mise en place de servitudes de passage. Cependant, afin de prendre en compte autant que possible la recommandation de la Cellule d'Evaluation quant à la préservation de la grille, il est proposé, de déplacer les poteaux du garde-corps devant les espaces verts privés des lots (cf. paragraphe 2.3). Cette proposition est reprise sur la partie graphique du PAP.

Comme expliqué et détaillé au paragraphe 2.3, la structure du garde-corps est conservée.

3.3 CONFORMITÉ AUX RÈGLEMENTS GRAND-DUCAUX

- Concernant la conformité du projet d'aménagement particulier au règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune, il y a lieu d'apporter notamment les modifications suivantes avant le vote du conseil communal :

3.3.1 PARTIE GRAPHIQUE

Partie graphique

La partie graphique est à compléter par les reculs postérieurs.

En plus des recommandations de la Cellule d'Evaluation qui ont été suivies, les modifications demandées ont été apportées.

3.3.2 PARTIE ÉCRITE

Partie écrite

Le dernier alinéa de l'article 1, constituant un texte descriptif, est à supprimer de la partie écrite. Celui-ci peut être intégré au rapport justificatif.

En plus des recommandations de la Cellule d'Evaluation qui ont été suivies, les modifications demandées ont été apportées. Le descriptif du morcellement à faire de la parcelle 516/4797 est décrit au paragraphe 6.2.1.

3.4 DIVERS : CESSION

- Divers :

D.1 *article 34 (2) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain : cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics*

Etant donné que le présent PAP ne prévoit pas de cession, une indemnité compensatoire est en principe à payer par l'initiateur du projet. Au cas où cette indemnité est exigée par la commune, il appartient au conseil communal de définir concrètement les mesures à envisager dans l'intérêt des futurs habitants du quartier dans la délibération portant adoption du présent projet. Toutefois, le conseil communal peut également décider de renoncer à l'indemnité compensatoire. Dans ce cas, la renonciation doit être dûment motivée dans la même délibération du conseil communal.

Le site « in der Ahler » étant déjà viabilisé, il n'est pas prévu de cession pour les fonds réservés à la voirie et aux équipements publics. Cependant, en matière d'indemnité compensatoire, les propriétaires à l'initiative du PAP proposent les points ci-après.

Le PAP intègre des mesures limitant le scellement du sol et impose des toitures plates végétalisées. Ainsi, le volume d'eaux pluviales généré sur le site dispense de la réalisation d'un bassin de rétention, dont les coûts d'entretien sont par la suite à la charge de la commune de Bettendorf. Ces prescriptions sont détaillées au paragraphe 6.2.3.

Enfin, le PAP prévoit des raccordements séparatifs (eaux usées et eaux pluviales) pour chaque lot. Une canalisation d'eaux pluviales sera posée dans la rue des Jardins à la charge des propriétaires à l'initiative du PAP. Cette conduite se raccordera à la canalisation d'eaux pluviales existantes dans la rue du Pont. Le concept d'assainissement est détaillé au paragraphe 6.2.4.

3.5 ACCORD DE PRINCIPE DE L'AGE

Accord de principe EAU/ACP/13/0059

Objet	PAP "in der Ahler" rue des Jardins à Gilsdorf
Maître d'Ouvrage	M. Thyes Freddy
Bureau d'études	Schroeder & Associés S.A.
Plans annexés	- Mémoire technique et calculs hydrauliques du 07/08/2013 - Plan N° 12/568 K-A101b du 05/11/2014: Plan de situation - Zone d'inondation - Plan N° 12/568 K-A102b du 05/11/2014: Plan de situation - Canalisations projetées - Plan N° 12/568 K-A103b du 05/11/2014: Plan de situation - Situation détaillée - Plan N° 12/568 K-A301b du 05/11/2014 : coupe type schématique - Plan N° 20130403-LP-U001b du 22/01/2014 (Luxplan) : Plan du PAP Le présent accord de principe ne vaut pas autorisation au titre de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau.
Remarque	Pour la demande d'autorisation, l'alternative d'évacuation des eaux superficielles suivant le plan N° 12/568 K-301b du 05/11/2014 devra être retenue.

En parallèle de l'élaboration du PAP, le concept d'assainissement a été étudié en concertation avec l'Administration de la Gestion de l'Eau (AGE). Des mesures relatives aux limitations du scellement du sol et des déblais et remblais ont été définies et afin de leur donner un cadre réglementaire, ces mesures ont été introduites dans le PAP qui a entamé la procédure d'adoption. Et parallèlement à cette procédure, une demande d'accord de principe au titre de la loi sur l'eau a été introduite auprès de l'AGE. L'accord de principe (réf. EAU / ACP / 13 / 0059) a été délivré le 12 décembre 2014.

En vue de délivrer l'accord de principe, l'AGE a demandé des prescriptions afin de limiter le déblai sous les maisons unifamiliales. Afin de reprendre les nouvelles prescriptions qui font l'objet d'un accord de principe, l'article 8.1 de la partie écrite du PAP a été adapté.

3.6 AVIS CONSULTATIF DU SSMN

En réponse à votre demande d'avis quant à la prise en compte du garde-corps de la rue des Jardins à Gilsdorf dans le cadre du PAP « inder Ahler », voici ce que le SSMN a relevé :

Tout d'abord, il nous faudra un plan exact avec l'emplacement et la taille des coupures dans l'enceinte. Le plan que vous nous avez transmis n'est pas assez précis quant à cela.

Ensuite, il faudra absolument veiller à réduire les coupures dans l'enceinte, càd. faire des ouvertures regroupées/collectives pour plusieurs lots (ne pas faire une ouverture individuelle pour chaque lot). D'après le plan, vous visez actuellement 4 ouvertures individuelles et que 2 regroupées ; pour nous ceci est beaucoup trop de « morcellement » et il faudra réduire l'impact du projet quant à cet élément à protéger. Dans la légende du PAP est marqué « garde-corps à conserver », je tiens à préciser qu'il s'agit de deux éléments qui sont à conserver, càd. l'enceinte/grillage ET le mur.

Pour finir, vous devez veiller à l'emplacement des ouvertures et respecter le rythme donné par les éléments verticaux de l'enceinte.

Le garde-corps en bordure du site « in der Ahler » site étant soumis à l'avis du Service des Sites et Monuments Nationaux (SSMN), une demande y a été introduite le 19 juin 2014 (cf. paragraphe 6.4.3). Le SSMN a répondu à cette demande le 28 juillet 2014, alors que le PAP était déjà déposé auprès de l'Administration Communale de Bettendorf.

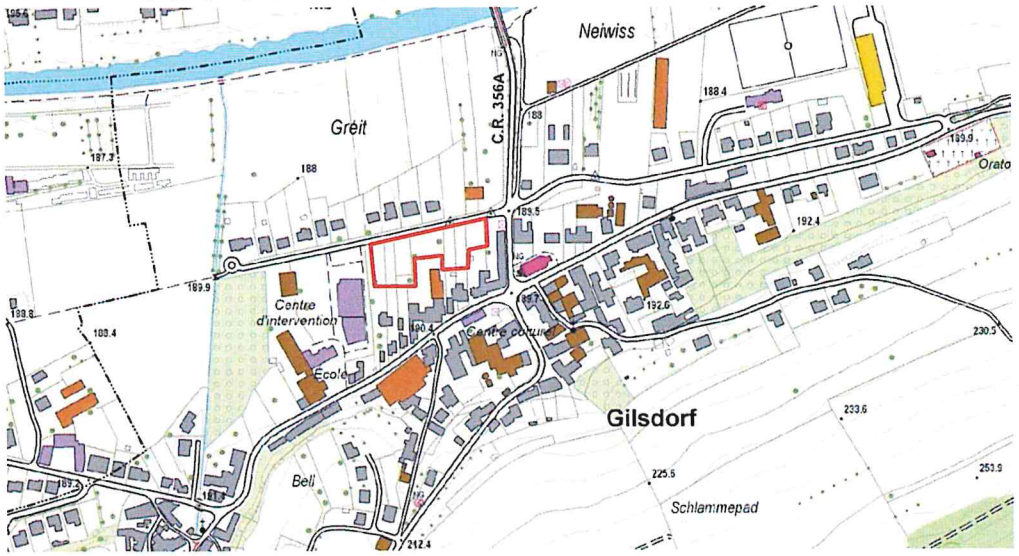
Au niveau de la préservation du garde-corps, l'avis du SSMN rejoint celui de la Cellule d'Evaluation. Par conséquent, les prescriptions retenues et détaillées aux paragraphes 2.3 et 3.2.3 permettent de répondre autant que possible à cet avis.

4. INTRODUCTION ET CONTEXTE

(RGD Art. 1 (1))

Ce rapport justificatif est élaboré dans le contexte du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » sis à Gilsdorf, au lieu dit « In der Ahler » commune de Bettendorf. Le projet se situe dans le Centre de la localité en milieu urbanisé entre la rue Principale et la rue des Jardins.

Figure 6 : extrait carte topographique, rue Principale



Source : Luxplan SA, ACT, octobre 2013

Le PAP concerne les parcelles 546 / 4635, 542 / 4632, 540 / 4637, 531 / 5000, 531 / 5001, 528 / 5020, 523 / 5018, 518 / 4679, 516 / 4797 de la section C de Gilsdorf, situées en secteur d'aménagement particulier et en secteur de moyenne densité dans le PAG en vigueur.



Figure 7 : extrait PCN, rue Principale
Source : Luxplan SA, ACT, octobre 2013



Figure 8 : extrait orthophoto du projet rue Principale
Source : Luxplan SA, ACT, octobre 2013

Figure 9 : vues d'ensemble du site

Vue sur Gilsdorf depuis le pont de la Sûre



Vue sur rue Principale



Vue sur rue Principale



Vue sur terrain du projet



Vue sur terrain du projet



Vue sur terrain du projet



Source : Luxplan SA, octobre 2013

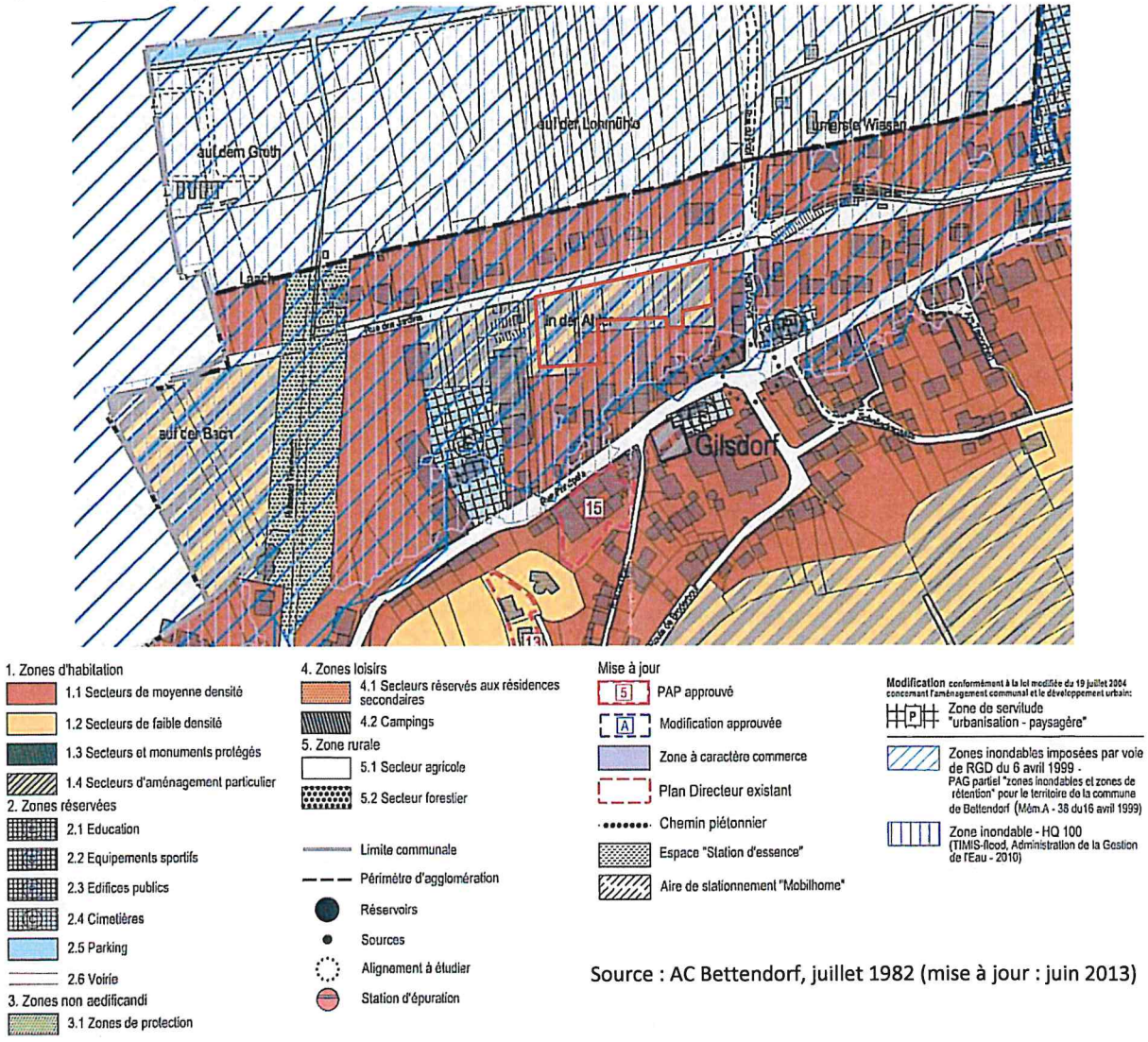
5. EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR, Y COMPRIS LA PARTIE ÉCRITE, ET SCHÉMA DIRECTEUR

(RGD Art. 2.1)

5.1 PARTIE GRAPHIQUE DU PAG EN VIGUEUR

Le PAP est principalement situé en secteur d'aménagement particulier et ponctuellement en secteur de moyenne densité.

Figure 10 : partie graphique du PAG



Source : AC Bettendorf, juillet 1982 (mise à jour : juin 2013)

5.2 PARTIE ÉCRITE DU PAG EN VIGUEUR

Selon la partie écrite du PAG, le mode et le degré d'occupation du sol sont définis comme suit :

Art. 8. Les secteurs d'aménagement particulier

8.1. Les secteurs d'aménagement particulier sont des parties de secteurs d'habitation, qui par leur étendue, et afin de garantir un développement rationnel, doivent être couverts, avant toute construction, par un plan d'aménagement particulier, dûment approuvé.

8.2. Les constructions sont à implanter et à étudier de manière à garantir l'ensoleillement, la vue et le confort de tous les logements.

Art. 4. Les secteurs de moyenne densité

4.1. Les secteurs de moyenne densité sont destinés prioritairement, aux maisons à caractère unifamilial, aux immeubles d'habitation collective avec au maximum 5 logements par immeuble, aux édifices et aménagements servant aux besoins propres de ces secteurs, ainsi qu'au commerce, à l'artisanat, à l'administration et au service de proximité compatibles avec l'habitat[1]. Au maximum 30% d'un projet d'un PAP pourraient être destinés à l'habitation collective ou aux autres affectations.

Le parcellaire d'origine est à respecter. Toute construction, reconstruction ou modification doit en tenir compte dans la conception, de l'implantation, de la structure de la façade et de la toiture.

4.2. Les constructions sont implantées dans une bande de 16 mètres de profondeur. Afin de respecter les caractéristiques propres aux noyaux des localités, l'alignement antérieur ou l'alignement de la construction voisine sont à respecter.

Le recul des constructions sur les limites postérieures sera au moins de 6,00 m et le recul latéral sera au moins de 3,00 m ou sans recul si la construction voisine est implantée sur la limite de la parcelle.

Si deux constructions d'habitation ou assimilées sont implantées sur une même parcelle, elles devront respecter entre elles la somme des reculs imposés sur les limites des parcelles. La construction en deuxième position devra disposer d'un accès imprenable de 5 mètres de largeur, de 4 mètres de hauteur libre et donnant directement sur la voie publique.

Une dérogation peut être imposée dans les cas où une augmentation ou une diminution du recul s'impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordement aux immeubles existants, ou de sécurité de la circulation.

La surface des parcelles devra être telle, qu'elle permette, en dehors des reculs sur limites imposées, de construire un bâtiment d'au moins 7 mètres de largeur et d'une surface au sol d'au moins 70 mètres carrés.

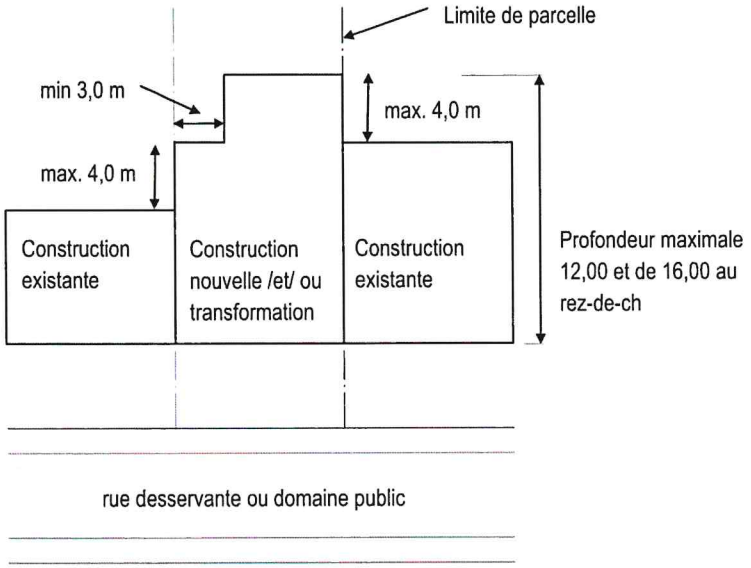
Dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier, afin de permettre un développement plus adapté à la structure bâtie existante, l'implantation, l'alignement, les reculs peuvent différer de ceux autorisés dans la présente partie écrite, sous condition ;

- que les nouveaux bâtiments érigés aux limites du p.a.p. respectent l'implantation, le gabarit et les reculs caractéristiques des bâtiments limitrophes,
- que le concept urbanistique proposé soit en harmonie avec la structure bâtie existante.

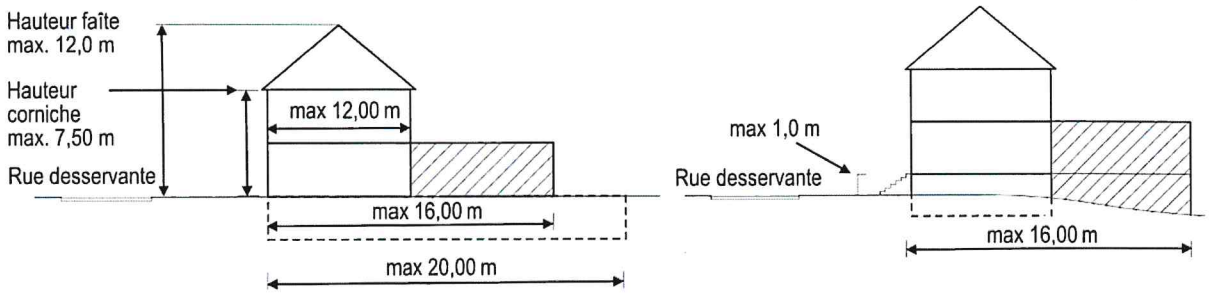
4.3. La profondeur des constructions principales sera égale ou inférieure à 12,00 mètres[1]

Du côté arrière et au rez-de-chaussée, une construction accolée (p. ex. véranda, terrasse couverte) d'une profondeur maximale de 4,00 mètres, sans dépasser une profondeur totale de 16,00 mètres, est autorisée pour un immeuble isolé.

Dans le cas d'un immeuble accolé à un ou deux immeuble(s) existant(s), cette construction accolée au rez-de-chaussée, est autorisée sous condition de ne pas dépasser la façade postérieure de l'immeuble accolé (à mesurer par rapport à chaque immeuble - voir dessin ci-après) de plus de 4 mètres et de respecter les reculs imposés.

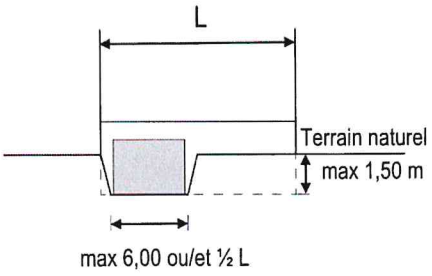


Du côté arrière et au sous-sol, au delà des 16 mètres au rez-de-chaussée, la profondeur peut avoir 20 mètres sous condition que le sous-sol soit enterré complètement par le terrain naturel et de respecter un recul sur les limites postérieures et latérales d'au moins 3 mètres, sauf pour les constructions en bande et jumelées. Entre les constructions accolées, le recul latéral n'est pas requis.

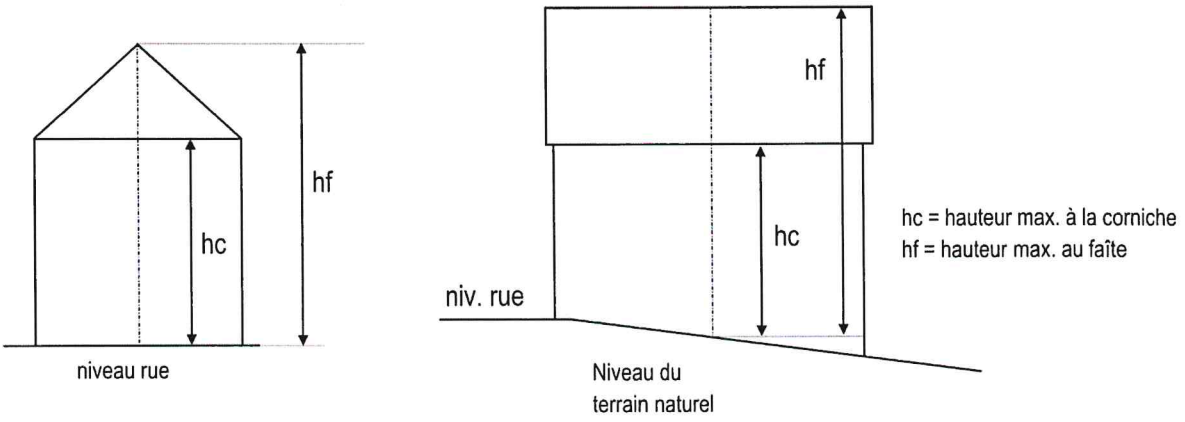


4.4. La hauteur de la corniche des constructions sera égale ou inférieure à 7,50 mètres et la hauteur au faîte sera égale ou inférieure à 12 mètres.
Le nombre de niveaux à construire est fixé à 2 niveaux pleins et 1 niveau dans les combles.
Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne pourra dépasser le niveau de l'axe de la voie desservante de 1,00 m au maximum. Une exception peut être accordée pour les constructions implantées en zone inondable.
Les combles dans la toiture ne pourront être utilisés que sur un niveau comme surface habitable et au maximum sur 60% de la surface habitable de l'étage inférieur. Dans les combles d'un immeuble à plusieurs logements, seuls les aménagements du dernier étage d'un duplex ou d'une maisonnette (appartement sur plusieurs niveaux) sont autorisés.

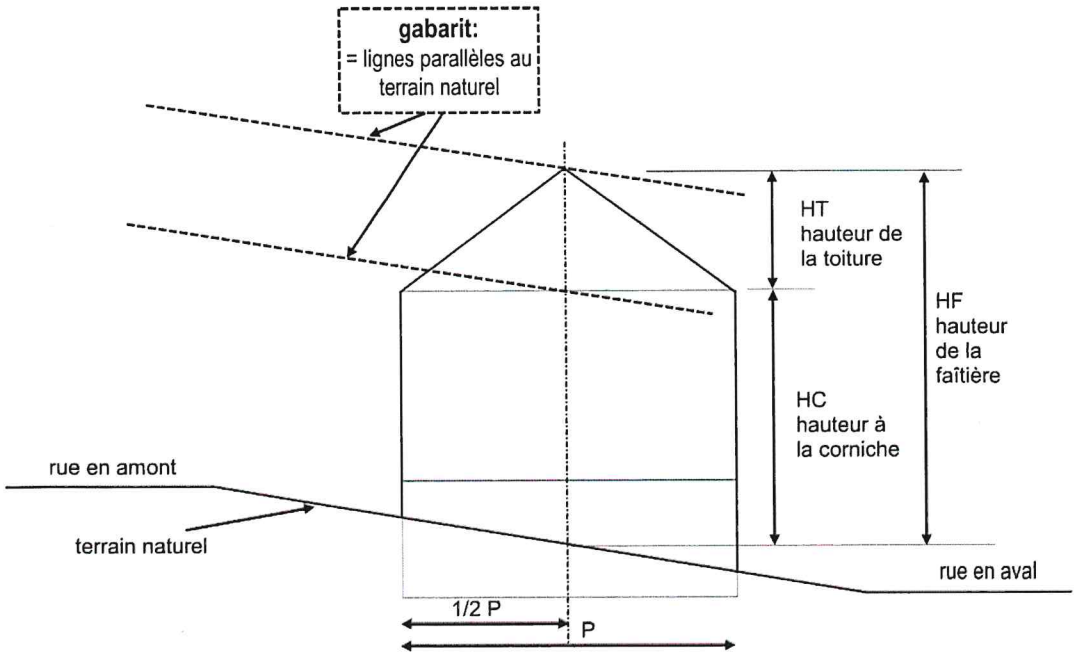
La partie de la façade en dessous de ce(s) niveau(x), logeant l'accès au garage, ne peut dépasser une hauteur de 1,50 mètre, ni une largeur de 6,00 mètres, ni la moitié de la façade.



La hauteur est mesurée au milieu de la façade. La hauteur arrière des constructions sera égale ou inférieure à la hauteur sur rue.



4.5. Pour les constructions sur un terrain en forte pente[1], supérieure à 15%, les hauteurs de la corniche et du faîte sont à mesurer par rapport au terrain naturel. Un gabarit théorique parallèle au terrain naturel doit être établi conformément au dessin ci-après, dans lequel chaque construction ou partie de construction doit s'intégrer.

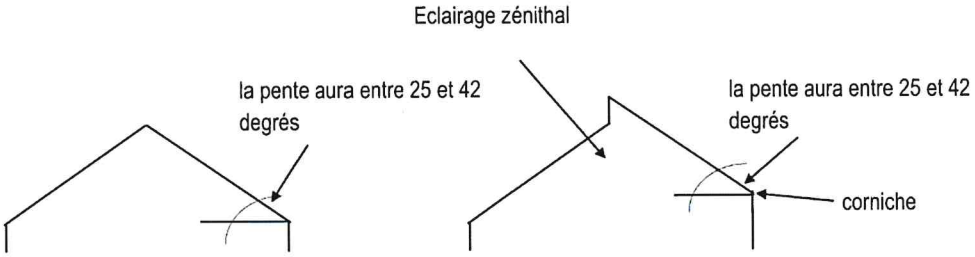


4.6. Les toitures

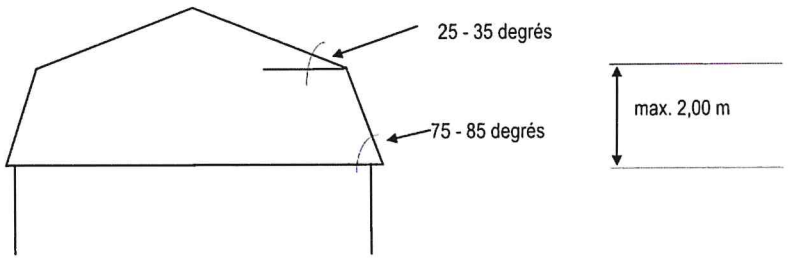
4.6.1. La toiture principale

La toiture aura au moins 2 pentes comprises entre 25 et 42 degrés, les croupettes sont acceptées. La saillie de la corniche principale aura entre 0,10 et 0,50 mètre, mesurée sans gouttière. Elle pourra être interrompue sur 1/3 de la largeur de la façade. Cette interruption d'un tiers de la corniche peut être combinée avec des lucarnes sans que l'ensemble ne dépasse pour autant la moitié de la longueur de la façade.

L'éclairage zénithal (voir dessin) peut être accepté sur les constructions nouvelles et devra s'adapter aux toitures avoisinantes. Les bâtiments de coin pourront avoir une toiture à 3 versants.

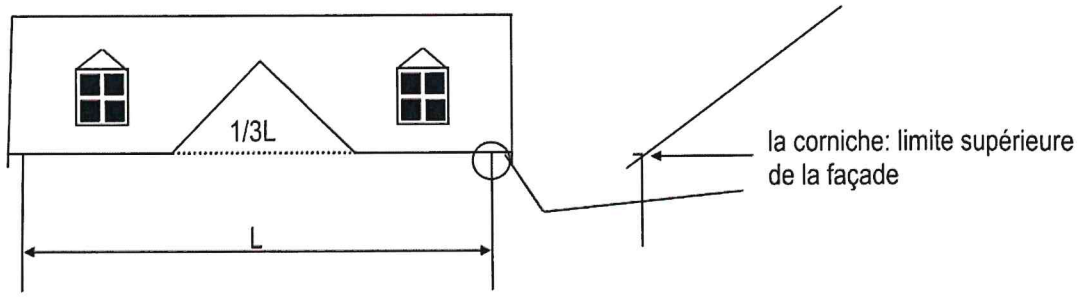


Exceptionnellement, une toiture brisée ou « toit à la Mansard » pourra être autorisée dans le cas d'une transformation ou pour une construction accolée à une telle toiture existante. La partie supérieure, « le terrasson », aura entre 25 et 35 degrés, la partie inférieure « le brisis » entre 75 et 85 degrés et la hauteur de celle-ci sera égale ou inférieure à 2 mètres.

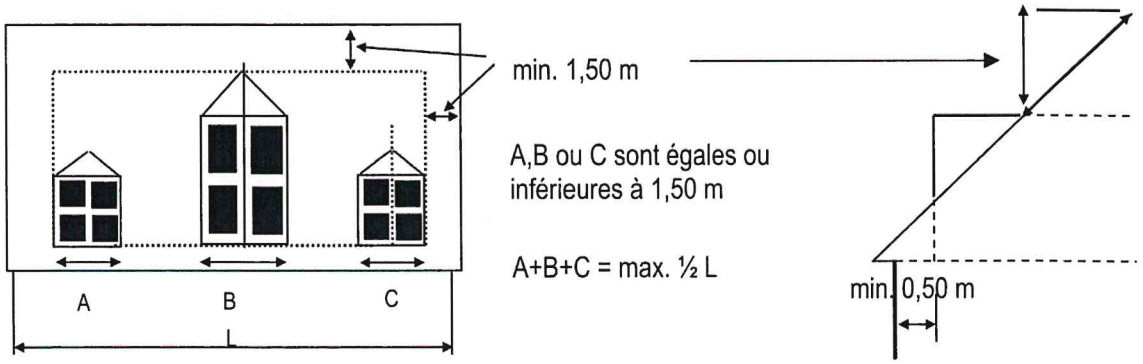


Les toitures principales sont à couvrir d'ardoises ou de matériaux ayant un aspect similaire. Les toitures plates, bombées, sous forme de « Y », à pente unique et les étages en retrait sont interdits pour les toitures principales. Les panneaux solaires sont autorisés.

4.6.2. Les ouvertures dans la toiture[1]



Les ouvertures, lucarnes, loggias ou ouvertures similaires sont implantées avec un recul minimal de 1,50 mètre par rapport aux limites latérales, aux arêtes et aux noues de la toiture. Les lucarnes auront un recul minimal de 0,50 mètre sur le plan de la façade.
L'implantation des ouvertures est définie dans le dessin ci-après, à l'intérieur de la ligne pointillée:



La largeur d'une lucarne ne dépassera pas 1,50 mètre, celle d'une ouverture p. ex. loggia ne dépassera pas 2,00 mètres. La somme des largeurs des ouvertures et/ou combinée avec la largeur de la partie de la façade constituant une interruption de la corniche, ne dépassera pas la moitié de la longueur de la façade. Les lucarnes ne pourront contenir aucun élément de façade, (c'est-à-dire elles comprendront uniquement le cadre et les battants de fenêtre).

4.6.3. La toiture des annexes
La toiture d'une annexe accolée à une construction principale, ainsi que les parties de toitures de dimensions réduites, peuvent être plates ou à pente unique, à condition que la hauteur de la toiture de l'annexe soit toujours inférieure d'au moins 0,50 m à la hauteur respective (faîte et corniche – corniche pour les annexes à toiture plate) de la construction principale. Les panneaux solaires sont autorisés.

L'annexe, destinée à agrandir la surface utilisable en complément à la construction principale devra observer les prescriptions concernant l'implantation (reculs, alignement, profondeur) et le gabarit.
La surface utilisable, c'est-à-dire l'emprise au sol, n'excédera pas la moitié de la surface utilisable de la construction principale. La surface de la façade de l'annexe sera égale ou inférieure à deux tiers de la façade de la construction principale à laquelle elle est accolée (même vue).

4.6.4. Les prescriptions relatives aux garages, carports, abris de jardin et constructions similaires sont définies dans les articles 28 et 31.

Art.7. Les secteurs et monuments protégés.

7.1. Les secteurs et monuments protégés comprennent des bâtiments, éléments de bâtiments ou parties de la localité, qui par leur valeur historique, architecturale ou touristique, soit encore par leur site ou leur silhouette sont soumis à une règlementation spéciale (voir plans et relevés annexés au règlement.).

7.2. Dans le but de préserver l'intérêt historique, architectural et touristique de ces monuments, tout en permettant d'améliorer les conditions d'habitabilité, de salubrité et de sécurité, toute démolition pourrait être interdite, toute transformation qui modifie le volume ou l'aspect extérieur des édifices, ainsi que toute reconstruction, est subordonnée aux conditions suivantes :

Ni l'emprise au sol, ni le volume des constructions existantes sur la parcelle ou les parcelles contigües, ne peuvent être considérablement augmentés.
Les façades sur rue, ainsi que les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le caractère du quartier.

7.3. Tous les travaux de transformation, d'agrandissement et d'entretien qui modifient l'aspect de ces constructions doivent recevoir, avant le début des travaux, l'avis du Service des Sites et Monuments Nationaux (SSMN). S'il s'avère que le SSMN n'a pas produit l'avis demandé endéans les 3 mois à partir du jour de l'envoi de la demande par lettre recommandée avec avis de réception au SSMN, il est considéré que le SSMN n'a pas d'objections à formuler contre les travaux projetés.

Service des Sites et Monuments Nationaux Dr. K. Marschall

Inventar Kanton Diekirch

Adressenliste:

Gilsdorf: Erfassung Stand November 2007

o. N°, rue du Jardin (Geländer)

5.3 SCHÉMA DIRECTEUR

Le PAG de la commune de Bettendorf actuellement en vigueur, étant élaboré sous le régime de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes, le schéma directeur n'est pas élaboré au niveau du quartier « In der Ahler ».

6. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

(RGD Art. 2.2)

6.1 ELÉMENTS DU MILIEU ENVIRONNANT

6.1.1 ARRÊTS DES TRANSPORTS EN COMMUN



❒ Transport ferroviaire

La gare la plus proche est celle de Diekirch à 3 kilomètres. Elle est desservie par la ligne de train Luxembourg – Gouvy.

Figure 12 : desserte du site par le train
Source : Luxplan SA, ACT, octobre 2013

❒ Lignes régulières de bus

Un arrêt de transport en commun « Schoul » se situe à proximité (250 mètres) du projet. Celui-ci est desservi par les lignes suivantes :

- 500 : Echternach – Ettelbruck
- 502 : Diekirch – Ettelbruck
- 560 : Diekirch – Bastendorf

Figure 11 : desserte du site par le bus
Source : Luxplan SA, ACT, octobre 2013



6.1.2 EQUIPEMENTS COLLECTIFS



Le projet se situe dans un quartier à vocation résidentielle. Une école et un centre associatif se situent à 200 mètres, un centre polyvalent à 250 mètres et une église à 50 mètres du projet.

Figure 13 : équipements publics
Source : Luxplan SA, ACT, octobre 2013

6.1.3 TYPOLOGIE DES HABITATIONS EXISTANTES VOISINES

Le projet se situe dans un quartier majoritairement constitué de maisons isolées unifamiliales (rue des Jardins) et de maisons unifamiliales en bande (rue Principale). Elles ont en général un gabarit de deux niveaux avec combles et d'une toiture à deux pans.

Figure 14 : typologie des constructions avoisinantes au site « in der Ahler »

Vue sur l'avant du projet



Vue sur arrière du projet



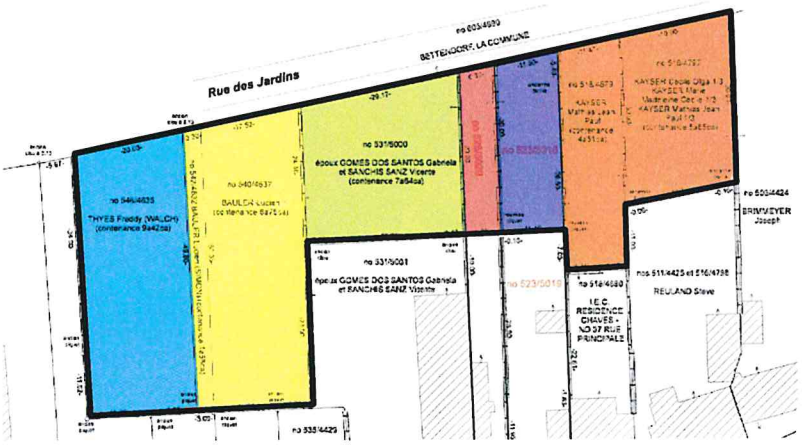
Source : Luxplan SA, octobre 2013

6.2 EXPOSÉ DES MOTIFS ET OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT

6.2.1 PRISE EN COMPTE DE LA SITUATION FONCIÈRE INITIALE

Le PAP regroupe plusieurs propriétaires qui souhaitent conserver les délimitations extérieures de leur propriété (composée d'une ou plusieurs parcelles) telles quelles. C'est cette situation foncière initiale qui conditionne le découpage des futurs lots, comme le montre la figure ci-après.

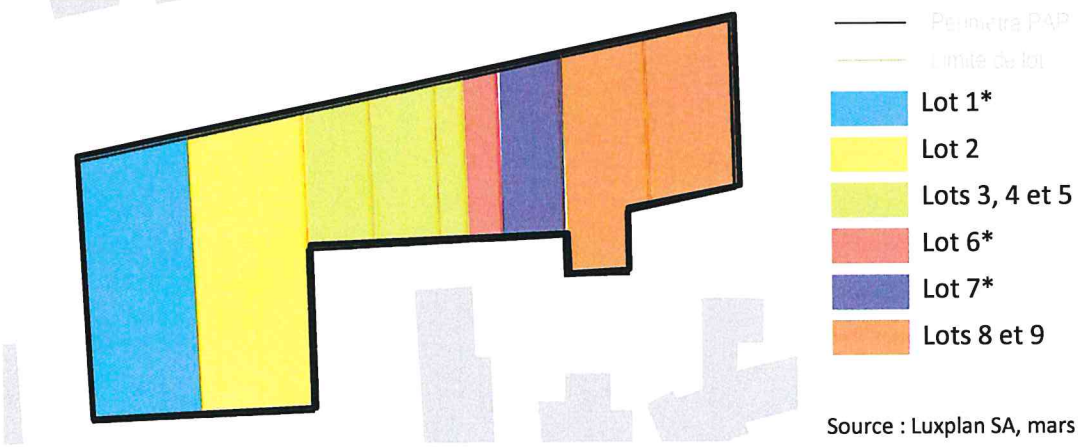
Figure 15 : situation foncière initiale sur base du mesurage cadastral



Source : Administration du Cadastre et de la Topographie, septembre 2013

NB : un lot correspond à une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre. Dans le cadre du PAP, certaines parcelles conservent leur délimitation existante et sont plus que des lots à proprement parler. Cependant, dans un souci de lisibilité et de compréhension d'ensemble, toutes les unités foncières sont répertoriées dans le PAP comme étant des lots. Lorsque le lot correspond à une parcelle existante, il est repris sur la légende ci-après par le symbole « * ».

Figure 16 : situation foncière projetée suite au PAP



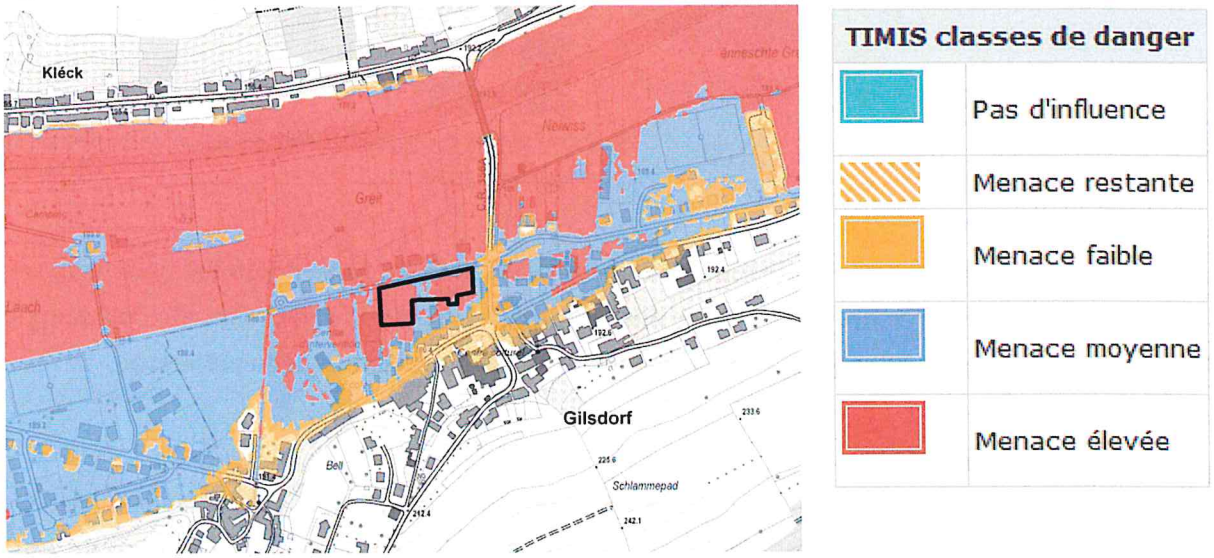
Source : Luxplan SA, mars 2014

La parcelle 516/4797 appartient à trois propriétaires et la parcelle voisine 518/4679 à un seul des trois propriétaires. La limite entre les lots 8 et 9 couvrant ces deux parcelles est donc fixée de la manière suivante : le lot 8 correspond à la parcelle 518/4679 et au tiers de la parcelle 516/4797. Le lot 9 correspond au solde de la parcelle 516/4797.

6.2.2 DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE INONDABLE

Le projet « in der Ahler » se situe à 200 mètres du cours d'eau la Sûre. A ce titre, le projet se situe dans une zone où le risque d'inondation est de moyen à élevé.

Figure 17 : carte d'exposition au risque d'inondation pour le site « in der Ahler »



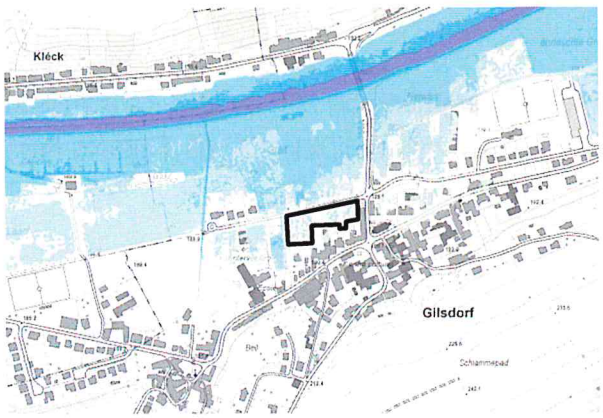
Source : eau.geoportail.lu, Administration de la Gestion de l'Eau, mars 2014

Les cartes des zones inondables montrent que le site dont le niveau moyen correspond à 190 mNN aurait une hauteur d'eau située aux niveaux suivants :

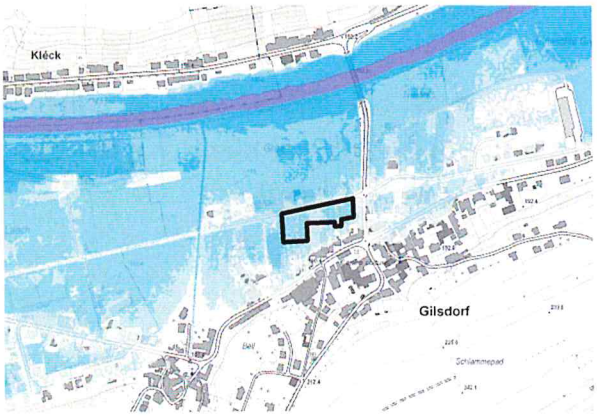
- HQ 50 à 190,27 mNN en cas de crue de forte probabilité (période de retour : 10 ans),
- HQ 100 à 190,48 mNN en cas de crue de probabilité moyenne (période de retour : 100 ans),
- HQ extrême à 191,44 mNN en cas de crue de faible probabilité (évènement extrême).

Figure 18 : cartes des zones inondables

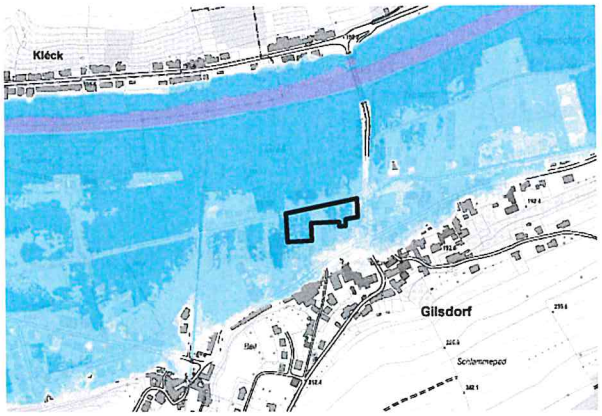
Crue de forte probabilité



Crue de probabilité moyenne



Crue de faible probabilité



Source : eau.geoportail.lu, Administration de la Gestion de l'Eau, mars 2014

Afin d'intégrer cette contrainte et de répondre aux objectifs de la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau (Chapitre 5 – Régime hydrologique des eaux de surface et gestion des risques d'inondation), le PAP définit plusieurs mesures, pour gérer le volume de rétention à l'intérieur du périmètre :

Au niveau des constructions :

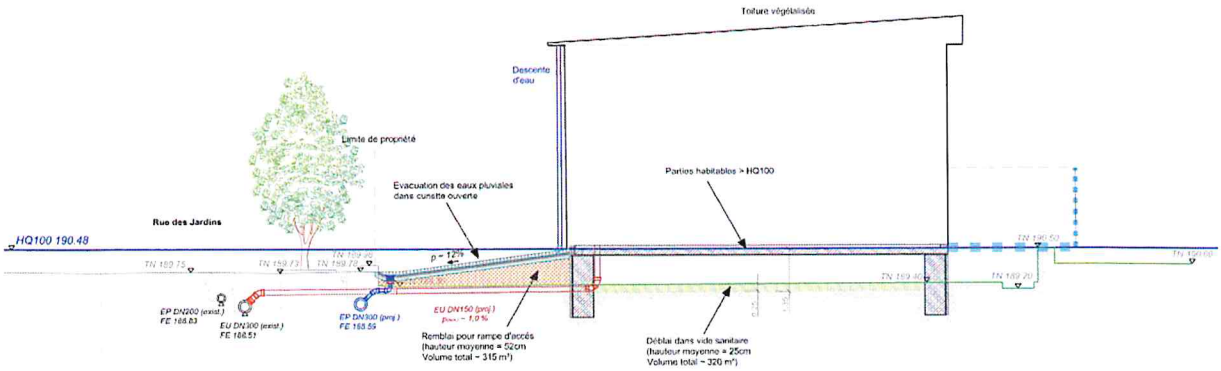
- construction des habitations, dépendances et terrasses sur piliers et sans niveau en sous-sol, afin de permettre encore la rétention du volume d'eau lié aux inondations sur le terrain,
- définition du niveau du haut de la dalle du plancher des parties habitables au minimum au niveau de la crue de probabilité moyenne (période de retour : 100 ans), afin de limiter les dommages pour les personnes, les biens ou l'environnement.

Au niveau des aménagements extérieurs :

- limitation des surfaces scellées pour les accès carrossables à l'avant des habitations et pour l'aménagement de terrasses à l'arrière des constructions,
- définition des niveaux de déblais et remblais sous les constructions,
- recours pour les aménagements à des matériaux perméables ou semi-perméables (dalles béton-gazon, pavés…).

Le niveau de crue retenu dans le cadre du PAP (prescriptions au niveau des constructions notamment) est le niveau d'une crue de période de retour de 100 ans, soit HQ 100 à 190,48 mNN, repris sur le schéma ci-après.

Figure 19 : coupe-type transversale pour la délimitation du niveau habitable



Source : Schroeder & Associés, avril 2014

6.2.3 LIMITATION DU VOLUME D'EAUX PLUVIALES GÉNÉRÉ PAR LE SITE

Par ailleurs, en complément des mesures prises liées au risque d'inondation du site, le PAP intègre différentes mesures, afin de limiter le volume d'eaux pluviales généré par l'aménagement du site :

- recours aux toitures plates végétalisées pour les habitations et les dépendances,
- les mesures concernant les aménagements extérieurs permettent également une limitation du scellement et par conséquent une meilleure infiltration des eaux pluviales.

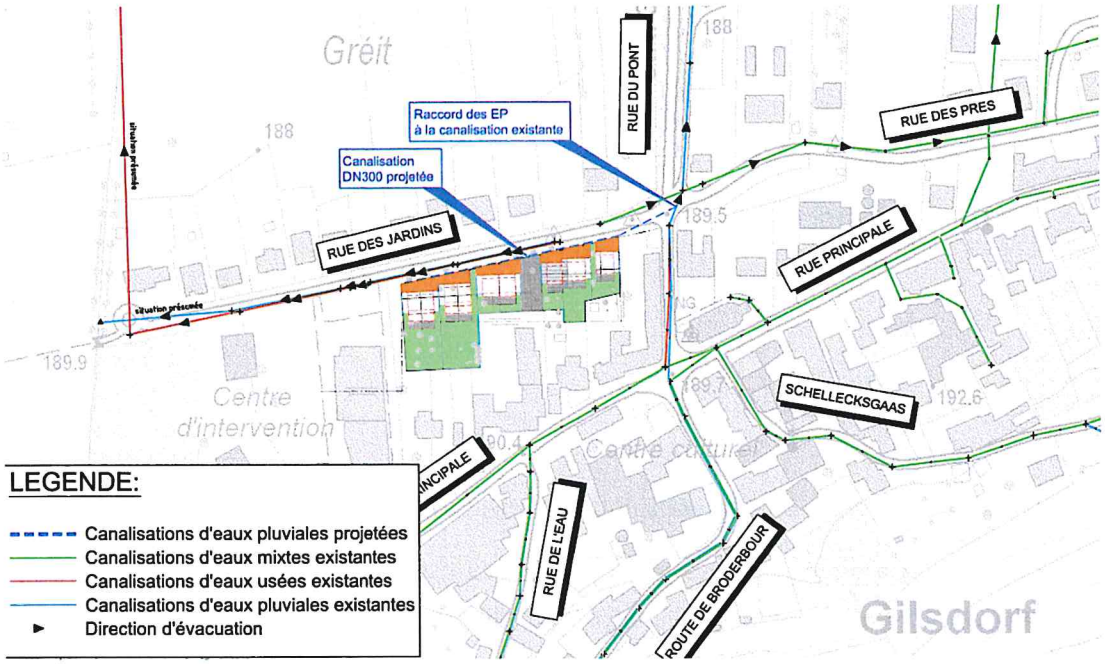
L'ensemble des mesures intégrées dans le PAP permet de réduire le volume d'eaux pluviales généré par l'aménagement du site à un volume inférieur à 40 m^3, rendant superflu le bassin de rétention des eaux pluviales. Cette solution a été développée en accord avec l'Administration de la Gestion de l'Eau, auprès de laquelle a été déposée une demande d'accord de principe au titre de la loi sur l'eau.

6.2.4 CONCEPT D'ASSAINISSEMENT

Le raccordement des descentes d'eaux pluviales se fera sur le canal existant dans la rue du Pont, car la canalisation existante dans la rue des Jardins (DN200) a une capacité trop faible pour accueillir les eaux pluviales du PAP.

Les eaux usées sont effectivement raccordées à la canalisation existante correspondante dans la rue des Jardins (DN300), à l'exception de la dernière maison à l'Est du PAP, qui sera raccordée du côté de la rue du Pont.

Figure 20 : concept d'assainissement du site « in der Ahler »



Source : Schroeder & Associés, avril 2014

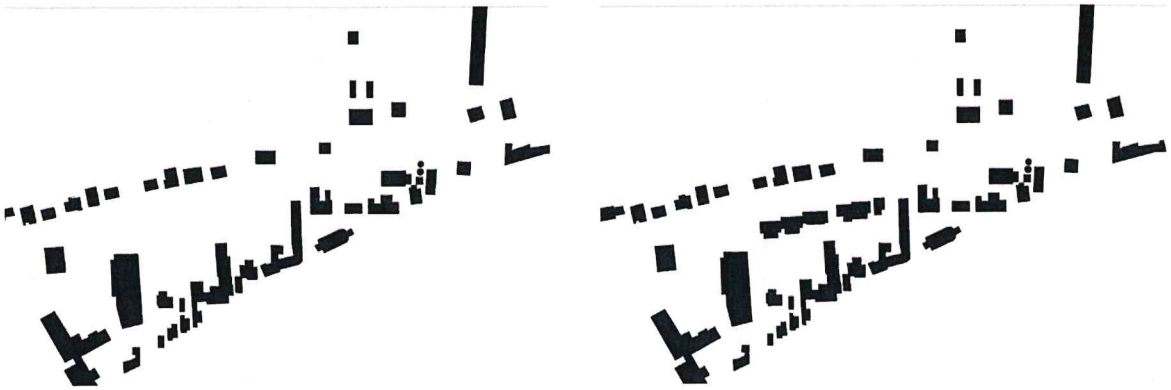
6.3 PROGRAMMATION URBAINE

Le présent projet prévoit la construction de sept maisons d'habitations isolées, jumelées et en bande unifamiliales ou bifamiliales sur des terrains actuellement non urbanisés. La réalisation de ce projet permettra de compléter le tissu urbain existant de la rue des Jardins.

Le projet se justifie par la volonté d'augmenter et de diversifier l'offre de logements dans la localité de Gilsdorf. L'offre se base sur une mixité sociale proposant des terrains et des habitations de tailles diverses et accessibles.

Les constructions sont implantées le long de la rue des Jardins avec un recul avant permettant de structurer l'espace-rue. A l'arrière des constructions, le recul permet l'aménagement de jardins privatifs en cœur d'îlot.

Figure 21 : plan masse de la situation actuelle et de la situation projetée



Source : Luxplan SA, janvier 2016

6.4 Conformité du PAP par rapport au PAG et au règlement sur les bâtisses de la commune de Bettendorf

Le PAP a une envergure totale de 4 314 m^2 et est couvert par deux zones du PAG :

- secteur d'aménagement particulier : 3 936 m^2,
- secteur de moyenne densité : 378 m^2 (à l'arrière du lot 2).

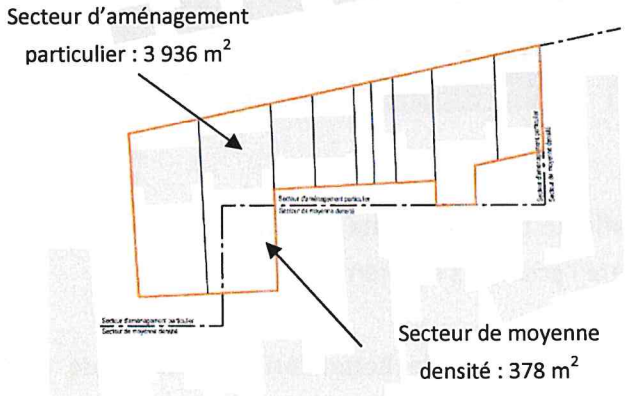


Figure 22 : délimitation des zones du PAG par rapport au PAP

Source : Luxplan SA, janvier 2016

6.4.1 Conformité aux règles du secteur d'aménagement particulier

Le présent site fait l'objet d'un PAP (conformité à l'article 8.1).

Quant à la conformité à l'article 8.2., toutes les constructions sont implantées de manière à disposer de leur jardin au Sud, garantissant ainsi ensoleillement, vue et confort de tous les logements.

6.4.2 CONFORMITÉ AUX RÈGLES DU SECTEUR DE MOYENNE DENSITÉ

La partie du PAP classée en secteur de moyenne densité correspond à une partie du jardin du lot 2. Aucune construction n'est prévue par le PAP dans cette partie du terrain. Par conséquent, le PAP est conforme aux règles du secteur de moyenne densité.

6.4.3 PRÉSERVATION DE L'ENCEINTE EXISTANTE LE LONG DE LA RUE DES JARDINS

Les parcelles concernées par le projet « in der Ahler » sont délimitées sur leur partie Nord, c'est-à-dire le long de la rue des Jardins par une enceinte en fonte surmontant un muret. Cette enceinte est reprise par le PAG de la commune de Bettendorf, en tant qu'élément à protéger. Elle a un caractère patrimonial et identitaire pour la localité de Gilsdorf qu'il convient de préserver.

Figure 23 : enceinte des parcelles le long de la rue des Jardins



Source : Luxplan SA, octobre 2013

C'est pourquoi le PAP intègre des dispositions afin de préserver cette enceinte. Sont autorisées les ouvertures à travers cette enceinte pour permettre l'accès aux différents lots.

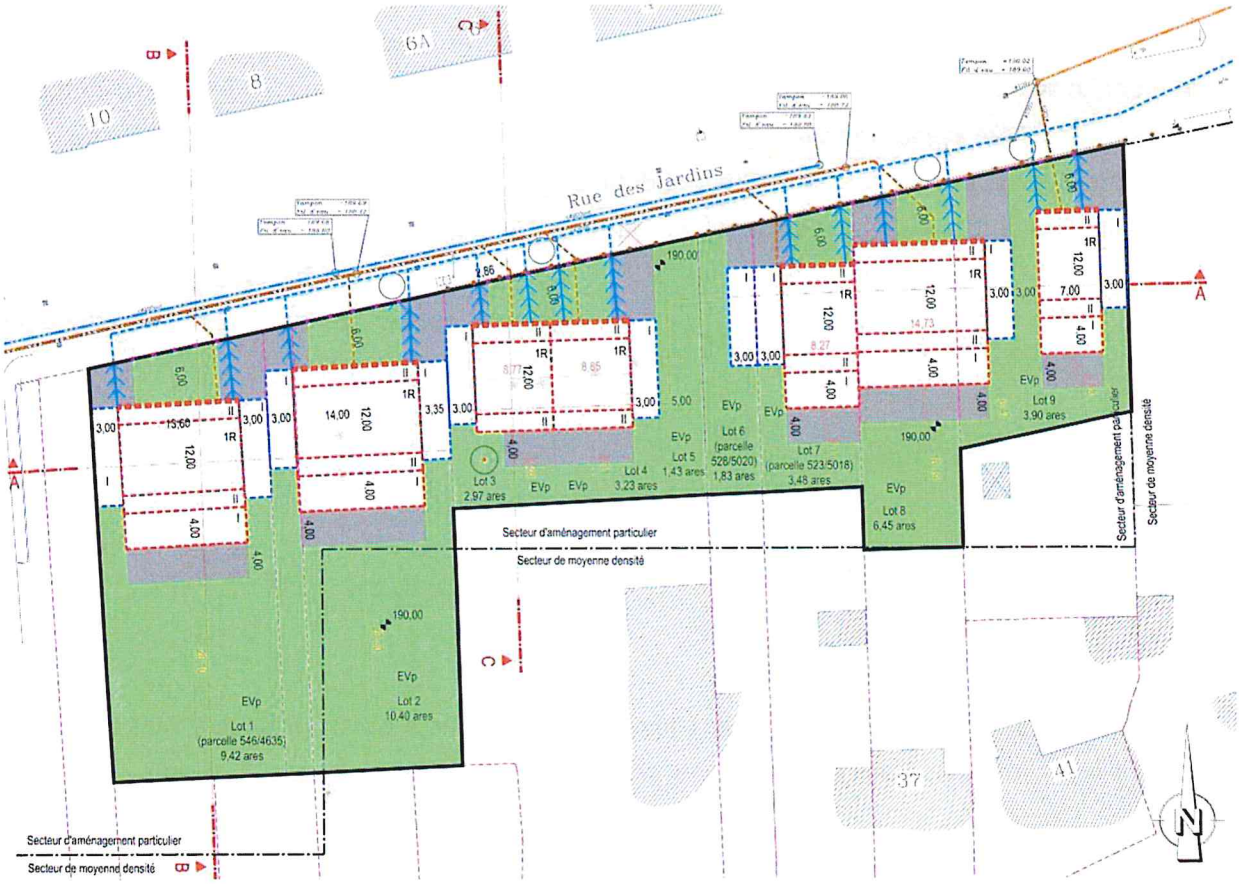
Conformément au règlement des bâtisses de la commune de Bettendorf, une demande a été introduite auprès du Service des Sites et Monuments Nationaux le 19 juin 2014 et il a émis son avis le 28 juillet 2014. Les paragraphes 2.3, 3.2.3 et 3.6 détaillent les mesures pour la préservation du garde-corps et de son muret de socle.

7. PLAN ET COUPES D'ILLUSTRATION DU PAP « NOUVEAU QUARTIER »

(RGD Art. 2.3)

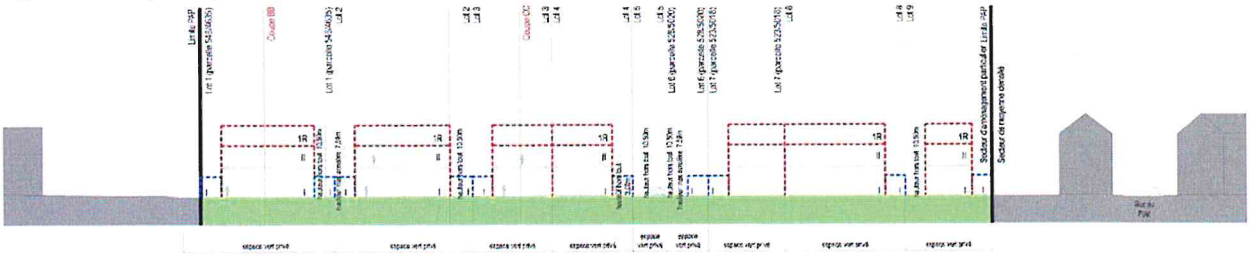
7.1 EXTRAIT DE LA PARTIE GRAPHIQUE DU PAP

Figure 24 : extrait de la partie graphique du PAP (hors échelle)



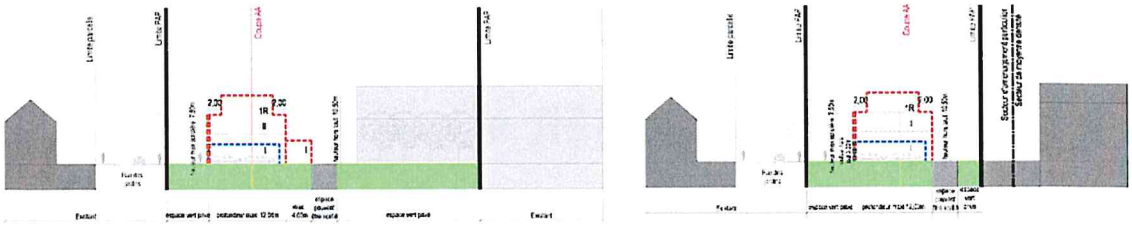
Source : Luxplan SA, janvier 2016

Figure 25 : coupe longitudinale A-A du PAP (hors échelle)



Source : Luxplan SA, janvier 2016

Figure 26 : coupes transversales B-B et C-C du PAP (hors échelle)



Source : Luxplan SA, janvier 2016

7.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET PROJETÉES

Les constructions projetées sont implantées afin de structurer l'espace public de la rue des Jardins, de manière analogue à la rue Principale, c'est-à-dire avec une implantation « en biais » par rapport à la limite parcellaire avant, tout en respectant un recul de six mètres au milieu de la façade. Ce mode d'implantation est garanti dans le PAP par la définition d'alignements obligatoires pour la façade de toutes les constructions donnant sur la rue des Jardins.



Figure 27 : création d'un alignement des bâtiments en relation avec l'espace-rue

Source : Luxplan SA, janvier 2016

Le stationnement est à prévoir sur les parcelles privées, soit dans la construction soit dans un volume accolé à la construction. Deux emplacements privés par unité de logement sont à prévoir.



Figure 28 : agencement d'un volume annexe à la construction principale



Source : Luxplan SA, janvier 2016

En termes de gabarit, les constructions projetées ont un gabarit similaire à celles existantes, à savoir deux niveaux pleins et un dernier niveau sous la toiture.

Afin de promouvoir une architecture contemporaine et de mettre en œuvre des solutions de limitation du volume d'eaux pluviales par le biais de toitures végétalisées, la toiture retenue est la toiture plate. Le dernier niveau est en retrait par rapport au second niveau plein sur les façades avant et arrière. La notion de mur pignon est ainsi conservée.

Le volume annexe est traité de manière analogue, avec une toiture plate végétalisée. Le volume annexe ne comprend qu'un seul niveau plein.

7.3 AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS, NOTAMMENT DES VOIRIES, PLACES, AIRES DE JEUX ET ESPACES VERTS

Le PAP se situant dans un quartier déjà viabilisé, il ne comporte pas d'espaces publics.

7.4 AMÉNAGEMENT DES ESPACES SOUMIS À DES SERVITUDES ÉCOLOGIQUES

Le présent PAP ne comporte pas d'espaces soumis à des servitudes écologiques.

7.5 INFORMATIONS SUR LE MILIEU ENVIRONNEMENTAL AVEC LEQUEL DES JONCTIONS FONCTIONNELLES DOIVENT ÊTRE GARANTIES

7.5.1 ENVIRONNEMENT NATUREL

Le PAP correspond à une densification du tissu bâti existant et son envergure modeste ne peut permettre le développement de jonctions fonctionnelles avec le milieu environnemental.

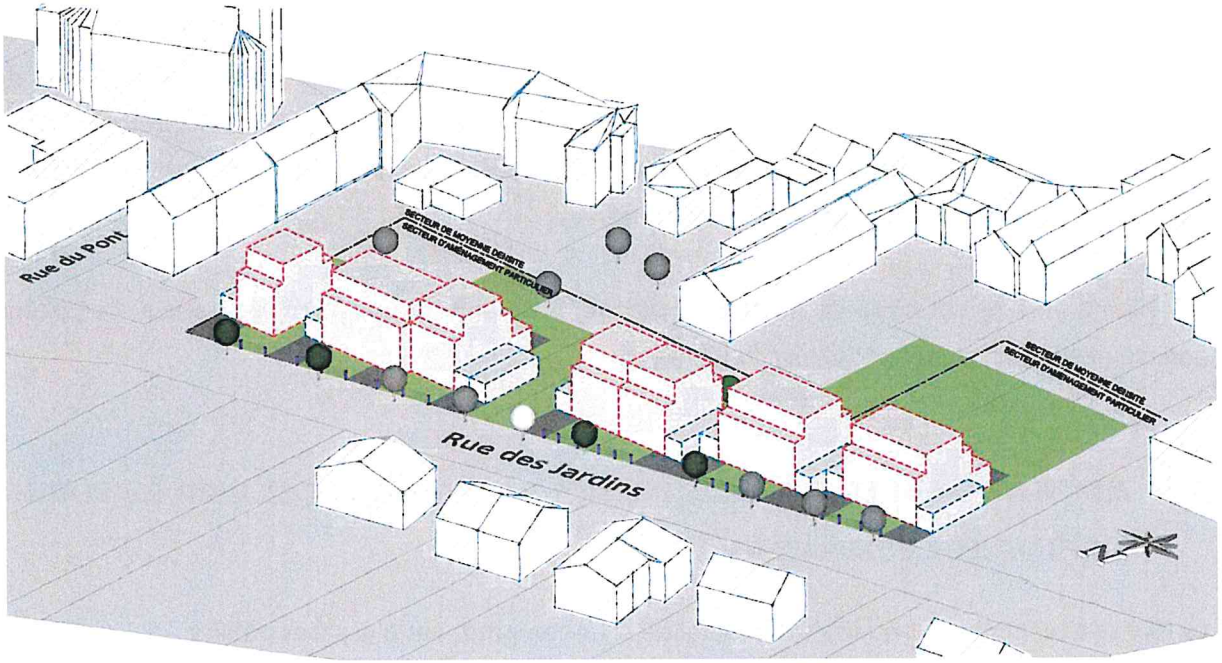
7.5.2 ENVIRONNEMENT URBAIN

Les zones habitées de part et d'autre du site sont occupées par du logement unifamilial et collectif, autant sur la rue des Jardins que sur la rue Principale.

A cet égard, le projet propose une densité adaptée aux habitations environnantes, par la proposition d'un aménagement qui complète l'îlot bâti existant et qui s'intègre le plus possible à l'environnement urbain existant.

7.6 MODÉLISATION 3D

Figure 29 : axonométrie du PAP « in der Ahler »



Source : Luxplan SA, janvier 2016

8. FICHE DE SYNTHÈSE

Projet		***N° de référence*** *(à remplir par le ministère)*	17629 / 72C
initié par	M. Thyes & Consorts	*Date de l'avis du Ministre*	28.04.2016
élaboré par	Luxplan SA	*Date d'approbation ministérielle*	

Situation géographique		**Organisation territoriale**	
Commune	Bettendorf	CDA	
Localité	Gilsdorf	Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	
Lieu-dit	In der Ahler	Espace prioritaire d'urbanisation	
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier	Ecoles (200 m), centre polyvalent (250 m), église (50 m)		

Données structurantes du PAG				**Servitudes découlant d'autres dispositions légales**	
N° de référence du PAG	72C			Environnement	
Zone(s) concernée(s)	Secteur d'aménagement particulier			Proximité immédiate (< 30 m) de bois et forêts > 1 ha	
	Secteur de moyenne densité			Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire	1 400 m
				Présence de biotope(s)	
				Zone de bruit	
	minimum	maximum		Voirie nationale (permission de voirie)	
COS	-	-		Gestion de l'Eau (zones inondables)	X
CUS	-	-		Sites et Monuments	
CSS		-		Inventaire suppl.	
DL	-	-		Monument national	
Emplacements de stationnement	1	-		Zone SEVESO	
				Autres	

Terrain							
Surface brute	0,43 ha	100,00 %		Surface cédée au domaine public communal			0,00 ha
Surface nette	**0,43** ha	100,00 %		Taux de cession			0,00 %
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)				0,00 ha soit	0,00 m²		0,00 %
Surface destinée à la zone résidentielle / zone de rencontre (20 km/h)				0,00 ha soit	0,00 m²		0,00 %
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)				0,00 ha soit	0,00 m²		0,00 %
Surface destinée au stationnement public				0,00 ha soit	0,00 m²		0,00 %
Surface destinée à l'espace vert public				0,00 ha soit	0,00 m²		0,00 %
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public				0,00 ha soit	0,00 m²		0,00 %
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation				**0,00** ha soit	0,00 m²		0,00 %
Scellement maximal du sol (terrain net)		0,24 ha		Nombre de lots / parcelles / d'îlots			9
		54,87 %		Taille moyenne des lots / parcelles / îlots			4,79 a.

Constructions	*minimum*	*maximum*		**Mixité de logements** *(en tenant compte du nombre maximum de logements)*		
Surface constructible brute	-	2 973	m²	Nombre de logements de type	*minimum*	*maximum*
Emprise au sol	-	1 612	m²	*unifamilial*	7	-
Nombre de logements	7	12		*bifamilial*	-	8
Densité de logements / hectare brut	16	28	u./ha	*collectif (> 2 log/bât.)*	-	-
Personnes estimées / logement	2,50	2,50				
Nombre d'habitants	18	30		Surf. / nombre de log. à coût modéré	-	-
Surface de vente maximale	-	m²		Surface brute de bureaux maximale	-	m²

Axe(s) de desserte				**Emplacements de stationnement**			
	Charge de trafic *(si disponibles et selon prévisions PBCH)*				activités	habitat	
Route Nationale			vh/j	publics	0	0	
Chemin Repris			vh/j	privés (min.)	0	12	
Chemin communal	Rue des Jardins			privés (max.)	0	24	
				total (max.)	0	24	24

Offre de transports en commun			
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche *(distance parcourue)*	250 m	Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer *(distance parcourue)*	3 000 m
Infrastructures techniques			
Longueur totale de canalisation pour eaux usées	85 m	Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	0 m²
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales	192 m	Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	0 m²

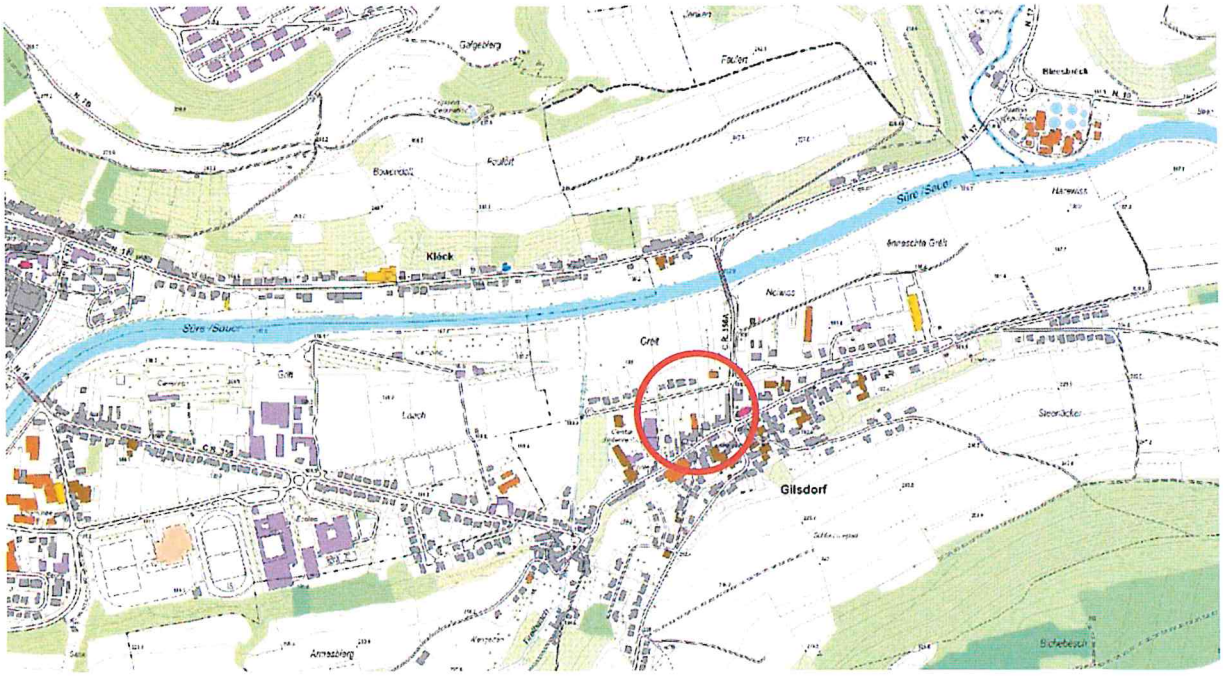
9. LISTE DES FIGURES

Figure 1 : comparatif de la localisation des poteaux du garde-corps suite au PAP 11
Figure 2 : extrait du cadastre des biotopes pour le site « in der Ahler » 12
Figure 3 : arbre remarquable à conserver dans le cadre du PAP 12
Figure 4 : arbres repris en tant que « Baumreihe » au cadastre des biotopes de la commune 13
Figure 5 : renforcement de l'alignement d'arbres le long de la rue des Jardins 13
Figure 6 : extrait carte topographique, rue Principale 21
Figure 7 : extrait PCN, rue Principale 21
Figure 8 : extrait orthophoto du projet rue Principale 21
Figure 9 : vues d'ensemble du site 22
Figure 10 : partie graphique du PAG 23
Figure 11 : desserte du site par le bus 30
Figure 12 : desserte du site par le train 30
Figure 13 : équipements publics 30
Figure 14 : typologie des constructions avoisinantes au site « in der Ahler » 31
Figure 15 : situation foncière initiale sur base du mesurage cadastral 32
Figure 16 : situation foncière projetée suite au PAP 32
Figure 17 : carte d'exposition au risque d'inondation pour le site « in der Ahler » 33
Figure 18 : cartes des zones inondables 33
Figure 19 : coupe-type transversale pour la délimitation du niveau habitable 35
Figure 20 : concept d'assainissement du site « in der Ahler » 36
Figure 21 : plan masse de la situation actuelle et de la situation projetée 37
Figure 22 : délimitation des zones du PAG par rapport au PAP 37
Figure 23 : enceinte des parcelles le long de la rue des Jardins 38
Figure 24 : extrait de la partie graphique du PAP (hors échelle) 39
Figure 25 : coupe longitudinale A-A du PAP (hors échelle) 39
Figure 26 : coupes transversales B-B et C-C du PAP (hors échelle) 40
Figure 27 : création d'un alignement des bâtiments en relation avec l'espace-rue 40
Figure 28 : agencement d'un volume annexe à la construction principale 40
Figure 29 : axonométrie du PAP « in der Ahler » 42

M. THYES & CONSORTS

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« In der Ahler » à Gilsdorf



Partie réglementaire

Partie écrite - Partie graphique

Adaptations du dossier suite :

- **à l'avis de la Cellule d'Evaluation – Réf. 17331 / 72C du 5 mai 2015**
- **au vote du conseil communal de Bettendorf du 29 juillet 2015**
- **à l'avis de la Cellule d'Evaluation – Réf. 17629 / 72C du 28 avril 2016**

Janvier 2016

EXCEM ASBL CERTIFIED ISO 9001 : 2008
ENTREPRISE SOCIALEMENT RESPONSABLE
LUXPLAN S.A. Ingénieurs conseils

TABLE DES MATIÈRES

Partie graphique **5**

Partie écrite **7**

Art. 1. Définition des différents espaces **7**

1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles 7
1.2 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public 7

Art. 2. Définition de l'utilisation du sol **8**

2.1 Mode d'utilisation du sol admissible 8
2.2 Degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé 8
2.3 La surface construite brute et l'emprise au sol 8
2.4 Le nombre d'unités de logement par construction 8

Art. 3. Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol **9**

3.1 Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions 9
3.2 Le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol 9
3.3 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol 10
3.4 Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère 10
3.5 Les formes, pentes et orientations des toitures 10
3.6 Zones où les constructions et aménagements doivent répondre, par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux, à des conditions déterminées afin de garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier 11
3.7 L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin 11

Art. 4. Espaces de stationnement et accès **11**

4.1 Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions 11
4.2 Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation 11

Art. 5. Aménagement des espaces extérieurs privés **12**

5.1 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé 12
5.2 Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé » (EVp) 12
5.3 Eléments naturels à conserver 13

Art. 6. Aménagement des espaces extérieurs publics **13**

Art. 7. Les surfaces destinées à recevoir des plantations **13**

Art. 8. Prescriptions supplémentaires du projet d'aménagement particulier 14

8.1 Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées 14

8.2 Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir.. 14

8.3 Gestion de l'eau de pluie 14

Terminologie 15

Annexes 20

Le présent projet d'aménagement particulier est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,

- au règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune (RGD).

NB : l'abréviation RGD suivie d'un numéro d'article fait référence à l'article correspondant du règlement grand-ducal cité ci-dessus.

Les points non réglés par le présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP) sont soumis à la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) et au règlement sur les bâtisses en vigueur.

PARTIE GRAPHIQUE

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan référence 20130403-LP-U001 indice G qui constitue la partie graphique.

TERMINOLOGIE

Annexe du règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune

Annexe II: Terminologie

Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures:

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d'un bâtiment.

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Etage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte/Faîtage

On entend par faîte ou faîtage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture

(couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-dechaussée et la cote de l'axe de la voie desservante. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction, la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue:

- la terrasse accolée à un bâtiment;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.

Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

Annexe du règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut.

E. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

H. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants:

a. hauteur des locaux:

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m2 ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-dechaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

L. Surface de vente

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur.

ANNEXES

- ❒ **Avis de la Cellule d'Evaluation Réf. 17629 / 72C du 28 avril 2016**
- ❒ **Extrait du registre des délibérations du Conseil Communal de Bettendorf du 29 juillet 2015**
- ❒ **Avis de la Cellule d'Evaluation Réf. 17331 / 72C du 5 mai 2015**
- ❒ **Documents fournis par l'administration du cadastre et de la topographie**
  - Extrait du plan topographique, échelle 1 : 5000
  - Extrait du plan cadastral, échelle 1 : 2 500
  - Tableau du relevé parcellaire
  - Mesurage officiel
- ❒ **Annexes concernant la situation de droit – commune de Bettendorf**
  - Copie (extrait) de la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG) en vigueur et sa légende
  - Copie (extrait) de la partie écrite du PAG en vigueur
  - Copie (extrait) du règlement des bâtisses en vigueur
- ❒ **Document certifiant que le projet d'aménagement particulier est présenté au collège des bourgmestre et échevins par le propriétaire du terrain**
- ❒ **Certificat OAI**
- ❒ **Plan de mesurage topographique**
- ❒ **Concept d'assainissement et accord de principe Réf. EAU/ACP/13/0059 du 12 décembre 2014**
- ❒ **Avis du Service des Sites et Monuments Nationaux du 28 juillet 2014**
- ❒ **Version numérique de la partie graphique**

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Intérieur

Direction de l'aménagement communal
et du développement urbain

Luxembourg, le 28 avril 2016



Cellule d'évaluation

Références: 17629/72C
Bettendorf

Rapporteur technique : André Noesen
Affaire suivie par : Claudine Schmit

AVIS

La Cellule d'évaluation, dénommée ci-après « *la Cellule* », a dans sa séance du 18 février 2016 à laquelle assistaient Messieurs Arno Van Rijswijck, Claude Schuman, Frank Goeders ainsi que Monsieur Olivier Jeitz, émis à l'unanimité des voix le présent avis, conformément à l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, au sujet du projet d'aménagement particulier concernant des fonds sis à Gilsdorf, commune de Bettendorf, au lieu-dit «*In der Ahler* », présenté par le Collège des Bourgmestre et échevins pour le compte de Monsieur Thyes et consorts.

Le terrain d'une envergure de 43,11 ares est situé en *« secteur d'aménagement particulier »* ainsi que partiellement en « *secteur de moyenne densité* ». Le projet vise l'aménagement de 7 lots destinés à la construction de 12 unités de logement ainsi que d'un lot destiné à la construction d'une dépendance et d'un lot destiné à rester libre. Aucune cession du terrain brut à la commune (domaine public communal) n'est prévue. La mixité des logements se répartit sur 3 maisons isolées, dont 2 sont des maisons bi-familiales et une maison unifamiliale et de 4 maisons jumelées, dont 3 sont des maisons bi-familiales et une maison unifamiliale. La densité de logement s'élève à 27,84 logements par hectare brut.

- Le projet d'aménagement particulier [PAP] est conforme au plan d'aménagement général [PAG].

- Quant à la conformité du projet d'aménagement particulier aux objectifs définis à l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée, il convient de tenir compte des recommandations suivantes, notamment en ce qui concerne les points **(b) le développement harmonieux des structures urbaines et rurales, (d) le développement d'une mixité et d'une densification** et **(e) le respect du patrimoine culturel et naturel.**

(b) le développement harmonieux des structures urbaines et rurales

b.1. <u>délimitation du PAP</u>

La Cellule tient à spécifier que la délimitation du présent projet ne reprend pas le périmètre du « *secteur d'aménagement particulier* » tel que défini dans la partie graphique du PAG. En vue

d'éviter les contraintes en ce qui concerne l'affectation des terrains soumis à l'obligation d'établir un PAP, la Cellule recommande d'intégrer ces terrains dans le périmètre du projet, notamment les parties de parcelles cadastrales numéros 546/4633, 546/4634, 548/2897, 531/5001, 528/5020, 523/5019, 511/4425 et 516/4798 qui se trouvent actuellement en « *secteur d'aménagement particulier* », mais qui ne font pas partie du présent projet.

(d) le développement d'une mixité et d'une densification

d.1. maison bi-familiale

Au lieu d'une maison de type bi-familial, la Cellule propose d'opter plutôt pour une maison de type unifamilial comportant un logement intégré (« *Einliegerwohnung* »). En effet, une copropriété de deux logements peut être source à des multiples conflits souvent inutiles entre les copropriétaires, notamment au niveau de la gérance de l'immeuble.

(e) le respect du patrimoine culturel et naturel

e.1. muret avec garde-corps à préserver

Afin de garantir une intégration optimale dans la structure bâtie de la localité de Bettendorf et son environnement naturel, une attention particulière est à apporter à la finition extérieure des nouveaux immeubles et de leurs alentours. C'est pourquoi, la Cellule recommande une mise en œuvre de matériaux, structures et teintes traditionnels pour la région. Les façades sont entre autres à munir d'un enduit clair à tonalité allant du blanc cassé aux coloris beiges. Les finitions minérales des alentours sont également à concevoir dans des coloris reprenant le chromatisme du Grès de Luxembourg.

- Concernant la conformité du projet d'aménagement particulier au règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune, la Cellule n'a pas d'objections à émettre.

- Divers :

D.1 *article 34 (2) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain : cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics*

Etant donné que le PAP sous avis prévoit une cession inférieure à 25%, une indemnité compensatoire peut être exigée. Au cas où cette indemnité est exigée par la commune, il appartient au conseil communal de définir concrètement la destination des fonds compensatoires dans la délibération portant adoption du présent projet.

En vertu de l'article 34 précité, il y a lieu de rappeler que seuls des travaux de viabilisation du PAP respectivement des mesures urbanistiques en relation directe avec le PAP concerné peuvent être pris en compte.

Il est par conséquent exclu que l'indemnité compensatoire serve pour financer des travaux d'équipements collectifs visés par l'article 24 de la loi précitée.

Il y a également lieu de rappeler que la simple réfection, réparation ou remplacement d'une voie de desserte ou d'une aire de jeux existante ne peut être mise à charge de l'initiateur du PAP (article 24 (1) de la loi).

La Cellule invite par conséquent les autorités communales d'exiger une indemnité compensatoire que s'il s'avère que les travaux projetés sont dans l'intérêt propre et direct du PAP concerné.

Arno VAN RIJSWIJCK
Président de la
Cellule d'évaluation

Claude SCHUMAN

Frank GOEDERS

Olivier JEITZ

COMMUNE DE BETTENDORF

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

Séance publique du 29 juillet 2015 **point 01**
Date de la convocation des conseillers : 23.07.2015
Date de l'annonce publique de la séance : 23.07.2015

Présents : Albert Back, bourgmestre,
Pascale Meyers-Hansen, Patrick Mergen, échevins,
Suzette Schannel-Serres, Martien Kelders, Jean-Marie Sauber, conseillers,
Mireille Schlechter, secrétaire,
Absents exc. : José Vaz Do Rio, Romain Heirens, conseillers

Objet : **Projet d'aménagement particulier « in der Ahler » à Gilsdorf, présenté par Luxplan s.a. de Capellen pour le compte de M. Thyes et Consorts de Luxembourg.**

Le conseil communal,

Vu le projet d'aménagement particulier concernant la construction de maisons à Gilsdorf, rue des Jardins, au lieu-dit « in der Ahler », « nouveau quartier », concernant la construction de sept maisons d'habitation isolées, jumelées et en bande unifamiliales ou bifamiliales sur les parcelles numéros 546/4635, 542/4632, 540/4637, 531/5000, 531/5001, 528/5020, 523/5018, 518/4679, 516/4797 de la section C de Gilsdorf, rue des Jardins ;

Vu la délibération du collège des bourgmestre et échevins du 23 janvier 2015, numéro 03-01, par laquelle il décide que :

- la dérogation à l'article 4.6 « Les toitures » peut être considérée comme valable parce qu'elle permet d'éviter la construction d'un bassin de rétention et parce que la refonte complète du plan d'aménagement général prévoit le reclassement des parcelles en question en faible densité dans laquelle des toitures plates seront autorisées ;

- suivant l'article 21 du règlement sur les bâtisses, les balcons ne pourront entrer dans le calcul des reculs latéraux ;

- les reculs postérieurs des lots 3+4 ne sont pas respectés en cas de construction d'une véranda ou terrasse couverte ;

- le tracé de la canalisation d'eaux pluviales doit être prévu dans la voirie et adjacente aux réseaux existants. Les frais résultant de la remise en état de la voirie devront être à charge du promoteur ;

- du point de vue écologique il y a lieu de mettre en évidence que les arbres se trouvant actuellement sur le terrain sont saisis au cadastre des biotopes de la commune. De nouveaux arbres doivent être plantés lors de la mise en œuvre du projet d'aménagement particulier en question, ceci selon les instructions du collège des bourgmestre et échevins ;

- dans le respect du patrimoine de la localité de Gilsdorf, le garde-corps longeant les terrains du projet d'aménagement particulier doit être préservé au maximum ;

- le projet peut être transmis pour avis à la cellule d'évaluation par lettre recommandée avec avis de réception.

Considérant qu'il résulte du certificat de publication du 24.07.2015 que le projet d'aménagement particulier en question a été publié par voie d'affichage ainsi que dans quatre quotidiens (Wort, Tageblatt, Journal et Quotiden) ;

Considérant que personne n'a présenté des observation ou objections à l'encontre du projet dans les délais ;

Vu l'avis du 5 mai 2015 de la cellule d'évaluation qui a la teneur suivant :

- Le projet d'aménagement particulier est conforme au plan d'aménagement général.
- Quant à la conformité du projet d'aménagement particulier aux objectifs définis à l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée, il convient de tenir compte des recommandations suivantes, notamment en ce qui concerne les points (b), le développement harmonieux des structures urbaines et rurales, (d), le développement d'une mixité et d'une densification et (e), le respect du patrimoine culturel et naturel.

(b), le développement harmonieux des structures urbaines et rurales,

<u>Délimitation du plan d'aménagement particulier</u>

- La Cellule tient à spécifier, que la délimitation du présent projet ne reprend pas le périmètre du secteur d'aménagement particulier tel que défini dans la partie graphique du PAG. En vue d'éviter des contraintes en ce qui concerne l'affectation des terrains soumis à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier, la Cellule recommande d'intégrer ces terrains dans le périmètre du projet, notamment les parties des parcelles numéros 546/4633, 546/4634, 548/2897, 531/5001, 528/5020, 523/5019, 511/4425 et 516/4798 qui se trouvent actuellement en secteur d'aménagement particulier mais qui ne font pas partie du présent projet.

(d), le développement d'une mixité et d'une densification

<u>Maison bi-familiale</u>

Au lieu d'une maison de type bi-familial, le Cellule propose d'opter plutôt pour une maison unifamiliale comportant un logement intégré (« Einliegerwohnung »). En effet, une copropriété de deux logements peut être source à de multiples conflits entre les copropriétaires souvent inutiles, notamment au niveau de la gérance de l'immeuble.

(e), le respect du patrimoine culturel et naturel.

<u>Muret avec garde-corps à préserver</u>

En vue de conserver le patrimoine à savoir le grillage de l'ancienne linge de chemin de fer « Prince Henri » longeant les terrains du projet du côté de la « rue des Jardins » la cellule recommande vivement de préserver au maximum ce grillage authentique et de retravailler par conséquent le projet. Ainsi il est proposé de regrouper les entrées du garage afin de réduire leurs ouvertures dans le grillage au strict minimum. (p.ex. la desserte des parcelles arrières seraient à organiser en une cour commune (lots 5 et 6 desservant également les garages des lots 4 et 7). Par ailleurs, les accès sont à planifier de sorte à ce que l'ouverture à créer tombe entre deux montants. Les pièces ainsi récupérées devraient être utilisées pour reconstituer le grillage sur une autre partie du site, le long du domaine public.

- Concernant la conformité du projet d'aménagement particulier au règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune, il y a lieu d'apporter notamment les modifications suivantes avant le vote du conseil communal :

Partie graphique

La partie graphique est à compléter par les reculs postérieurs.

Partie écrite

Le dernier alinéa de l'article 1, constituant un texte descriptif, est à supprimer de la partie écrite. Celui-ci peut être intégré au rapport justificatif.

- Divers

D.1 article 34 (2) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain : cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics.

Etant donné que le présent plan d'aménagement particulier ne prévoit pas de cession, une indemnité compensatoire est en principe à payer par l'initiateur du projet. Au cas où cette indemnité est exigée par la commune, il appartient au conseil communal de définir concrètement les mesures à envisager dans l'intérêt des futurs habitants du quartier dans la délibération portant adoption du présent projet. Toutefois, le conseil communal peut également décider de renoncer à l'indemnité compensatoire. Dans ce cas, la renonciation doit être dûment motivée dans la même délibération du conseil communal ;

Vu le rapport justificatif adapté suite à l'avis de la cellule d'évaluation, de l'administration de la gestion de l'eau et du service des sites et monuments nationaux ;

Vu les règlements sur la matière ;

Vu la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

Vu la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

décide par six voix négatives

Le projet dont question ci-dessus est donc rejeté aux motifs suivants :

1. Il a été constaté que les plans soumis manquent de précision, c'est-à-dire le projet d'aménagement en question devrait être basé sur un plan de mesurage cadastral et non sur un extrait du géoportail.
2. L'avis de la cellule d'évaluation propose la création de logements intégrés, cependant la création de ce type de logement n'est pas réglementée par le règlement communal sur les bâtisses en vigueur.
3. En ce qui concerne les garde-corps, la commune se rallie aux recommandations de la cellule d'évaluation suivant lesquelles les poteaux ainsi que le muret doivent être conservés au maximum.
4. Les lots 5 et 6 devront être regroupés et l'accès aux garages des lots 4 et 7, doit se faire par la cour. La chaussée doit être revêtue d'une surface perméable de type « Rasengitter » ou similaire.

5. La dérogation à l'article 4.6 « Les toitures » peut être considérée comme valable parce qu'elle permet d'éviter la construction d'un bassin de rétention et parce que la refonte complète du plan d'aménagement général prévoit le reclassement des parcelles en question en secteur de faible densité dans lequel des toitures plates seront autorisées.
6. Le tracé de la canalisation d'eaux pluviales doit être prévu dans la voirie et adjacente aux réseaux existants. Les frais résultant de la remise en état de la voirie devront être à charge du promoteur.
7. Du point de vue écologique il y a lieu de mettre en évidence que les arbres qui se trouvent actuellement sur le terrain sont saisis au cadastre des biotopes de la commune. De nouveaux arbres doivent être plantés lors de la mise en œuvre du projet d'aménagement particulier en question, ceci selon les instructions du collège des bourgmestre et échevins.
8. Les balcons ne pourront entrer dans le calcul des reculs latéraux (article 21 du règlement sur les bâtisses).
9. Il est souligné que pour les lots 3+4, toute construction accolée n'est pas possible, étant donné que dans ce cas le recul postérieur ne serait plus respecté.
10. Le conseil communal ne s'est pas encore mis d'accord sur le montant de l'indemnité compensatoire à payer par l'initiateur du projet. L'indemnité compensatoire servira au financement d'autres mesures urbanistiques à réaliser par la commune dans l'intérêt du projet d'aménagement particulier en question.

Ainsi décidé, date que dessus

Pour extrait conforme
Bettendorf, le 18 septembre 2015
Le bourgmestre, le secrétaire,

ADMINISTRATION COMMUNALE ☆ BETTENDORF ☆

ADMINISTRATION COMMUNALE

1, rue Neuve
L-9353 BETTENDORF
Tél. 80 25 92
Fax 80 92 34

Bettendorf, le 11 mai 2015

Monsieur Freddy THYES
47 avenue du 10 septembre
L-2551 LUXEMBOURG

Objet : **PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER**
Projet d'aménagement particulier « in der Ahler » à Gilsdorf, « nouveau quartier » concernant la construction de sept maisons d'habitation isolées, jumelées et en bande unifamiliales ou bifamiliales sur les parcelles numéros 546/4635, 542/4632/ 540/4637, 531/5000, 531/5001, 528/5020, 523/5018, 518/4679, 516/4797 de la section C de Gilsdorf, rue des Jardins.

Monsieur,

Veuillez trouver ci-joint l'avis du 5 mai 2015, référence 17331/72C, de la cellule d'évaluation concernant l'objet sous rubrique.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments très distingués.

Pour l'administration communale,
Le bourgmestre, le secrétaire,

ADMINISTRATION COMMUNALE ☆ BETTENDORF ☆

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Intérieur

Direction de l'aménagement communal
et du développement urbain

Luxembourg, le 5 mai 2015

ENTRÉE LE
11 MAI 2015
Commune de Bettendorf

Cellule d'évaluation

Références: **17331/72C**
Bettendorf

Rapporteur technique : André Noesen
Affaire suivie par : Claudine Schmit

AVIS

La Cellule d'évaluation, dénommée ci-après « *la Cellule* », a dans sa séance du 02 avril 2015 à laquelle assistaient Messieurs Arno Van Rijswijck, Claude Schuman, Frank Goeders, Olivier Jeitz et Madame Christina Mayer, a émis à l'unanimité des voix le présent avis, conformément à l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, au sujet du projet d'aménagement particulier concernant des fonds sis à Gilsdorf, commune de Bettendorf, au lieu-dit «*In der Ahler* », présenté par le Collège des Bourgmestre et échevins pour le compte de Monsieur Thyes et consorts.

Le terrain d'une envergure de 43,13 ares est situé en *« secteur d'aménagement particulier »* ainsi que partiellement en « *secteur de moyenne densité* ». Le projet vise l'aménagement de 7 lots destinés à la construction de 13 unités de logement ainsi que de 2 lots non construits. Aucune cession du terrain brut à la commune (domaine public communal) n'est prévue. La mixité des logements se répartit sur 3 maisons isolées bi-familiales, de 3 maisons jumelées bi-familiales et 1 maison jumelée unifamiliale. La densité de logement s'élève à 30,14 logements par hectare brut.

- Le projet d'aménagement particulier [PAP] est conforme au plan d'aménagement général [PAG].

- Quant à la conformité du projet d'aménagement particulier aux objectifs définis à l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée, il convient de tenir compte des recommandations suivantes, notamment en ce qui concerne les points **(b), le développement harmonieux des structures urbaines et rurales, (d), le développement d'une mixité et d'une densification** et **(e), le respect du patrimoine culturel et naturel.**

  (b), le développement harmonieux des structures urbaines et rurales,
  Délimitation du PAP
  La Cellule tient à spécifier, que la délimitation du présent projet ne reprend pas le périmètre du secteur d'aménagement particulier tel que défini dans la partie graphique du PAG. En vue d'éviter des contraintes en ce qui concerne l'affectation des terrains soumis à l'obligation d'établir un PAP, la Cellule recommande d'intégrer ces terrains dans le périmètre du projet, notamment les parties de parcelles numéros 546/4633, 546/4634, 548/2897, 531/5001, 528/5020, 523/5019, 511/4425 et

19, rue Beaumont L-1219 Luxembourg Tél.: (352) 2478-4691 Fax: (352) 2478-4668 e-mail: andre.noesen@mi.etat.lu

516/4798 qui se trouvent actuellement en secteur d'aménagement particulier mais qui ne font pas partie du présent projet.

(d), le développement d'une mixité et d'une densification,

Maison bi-familiale

Au lieu d'une maison de type bi-familial, la Cellule propose d'opter plutôt pour une maison unifamiliale comportant un logement intégré (« *Einliegerwohnung* »). En effet, une copropriété de deux logements peut être source à des multiples conflits entre les copropriétaires souvent inutiles, notamment au niveau de la gérance de l'immeuble.

(e), le respect du patrimoine culturel et naturel.

Muret avec garde-corps à préserver

En vue de conserver le patrimoine à savoir le grillage de l'ancienne ligne de chemin de fer « *Prince Henri* » longeant les terrains du projet du côté de la « *Rue des Jardins* » la Cellule recommande vivement de préserver au maximum ce grillage authentique et de retravailler par conséquent le projet. Ainsi il est proposé de regrouper les entrées de garage afin de réduire leurs ouvertures dans le grillage au strict minimum. (P.ex. la desserte des parcelles arrières seraient à organiser en une cour commune (lot 5 et 6) desservant également les garages des lots 4 et 7). Par ailleurs, les accès sont à planifier de sorte à ce que l'ouverture à créer tombe entre deux montants. Les pièces ainsi récupérées devraient être utilisées pour reconstituer le grillage sur une autre partie du site, le long du domaine public.

- Concernant la conformité du projet d'aménagement particulier au règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune, il y a lieu d'apporter notamment les modifications suivantes avant le vote du conseil communal :

  Partie graphique
  La partie graphique est à compléter par les reculs postérieurs.

  Partie écrite
  Le dernier alinéa de l'article 1, constituant un texte descriptif, est à supprimer de la partie écrite. Celui-ci peut être intégré au rapport justificatif.

- Divers :

  D.1 *article 34 (2) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain : cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics*
  Etant donné que le présent PAP ne prévoit pas de cession, une indemnité compensatoire est en principe à payer par l'initiateur du projet. Au cas où cette indemnité est exigée par la commune, il appartient au conseil communal de définir concrètement les mesures à envisager dans l'intérêt des futurs habitants du quartier dans la délibération portant adoption du présent projet. Toutefois, le conseil communal peut également décider de renoncer à l'indemnité compensatoire. Dans ce cas, la renonciation doit être dûment motivée dans la même délibération du conseil communal.

Réf : 17331/72C
Date : 05 mai 2015
Objet : PAP à Gilsdorf, commune de Bettendorf, lieu-dit : « In der Ahler », pour le compte de Monsieur Thyes et consorts.

Arno VAN RIJSWIJCK
Président de la
Cellule d'évaluation

Claude SCHUMAN

Frank GOEDERS

Christina MAYER

Olivier JEITZ

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Administration du cadastre
et de la topographie

EXTRAIT DU PLAN TOPOGRAPHIQUE

Émis par: Claude Angelsberg

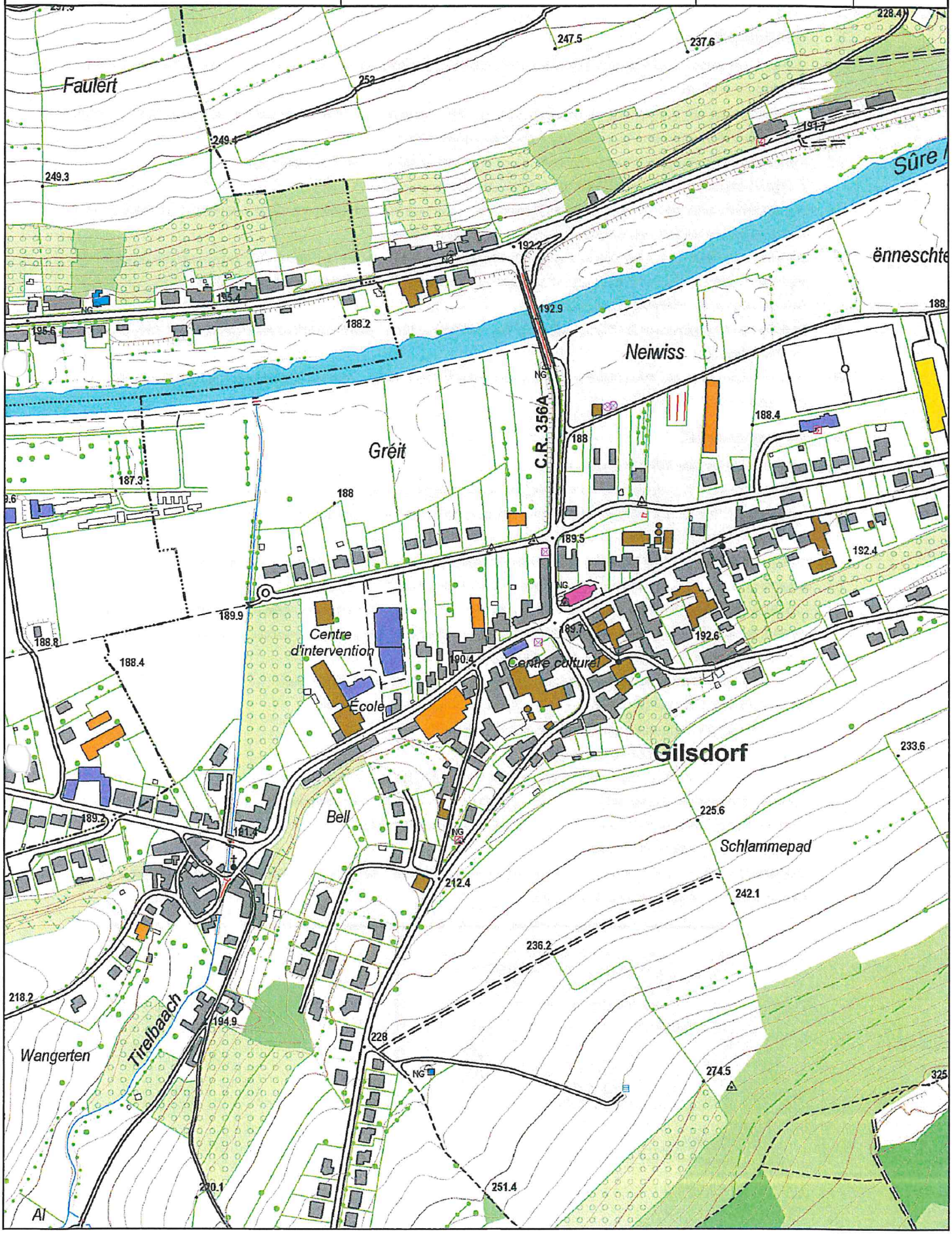
Date d'émission: 10.04.2014

Commune: Bettendorf

Section: C de Gilsdorf

Échelle approximative: 1:5000

N



© Origine Cadastre: Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg - 10.04.2014

1) **ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE :**

Guichets : 54, Avenue Gaston Diderich / Luxembourg
Adresse postale : Boîte postale 1761 / L – 1017 Luxembourg
Homepage : www.cadastre.lu E-Mail : info@act.public.lu
Téléphone : 44.901-1 Téléfax : 44.901-333

2) **REMARQUES GENERALES :**

2a) L'administration décline toute responsabilité au cas où l'information fournie serait surannée, voire incomplète ou contredirait une quelconque autre information officielle.

2b) Toutes les études ordonnées par le client et relatives à l'interprétation géométrique, cadastrale ou juridique de l'information fournie, relèvent exclusivement de sa propre responsabilité et n'engagent en rien l'administration.

2c) Toute représentation ou reproduction de l'information fournie doit obligatoirement porter la mention du copyright :
© Origine Cadastre : Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (20XX).

2d) Les parcelles ou parties de parcelle désignées par la nature *place* ou par une nature semblable, ne peuvent être considérées comme terrain à bâtir qu'après obtention de toutes les autorisations prévues par les lois et règlements.

2e) Les informations relatives à la date de naissance et à l'adresse d'une personne physique sont issues du *Répertoire général des personnes physiques et morales* géré par le *Centre des technologies de l'information de l'Etat* et du *Registre national des localités et des rues* géré par l'*Administration du Cadastre et de la Topographie*.

2f) Le terme *Résidence* désigne un immeuble en copropriété régi par la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifiée par la loi du 22 avril 1985.

2g) Le fonctionnaire cité au recto répond seulement de la confection du formulaire respectif. Il n'est responsable, ni de l'exactitude, ni du complet de l'information fournie.

3) **REMARQUES SPECIFIQUES :**

3a) Remarques valables pour tout extrait du plan cadastral :
- L'échelle indiquée n'est qu'approximative. Par conséquent, toute mesure graphique sur le plan cadastral ne saurait être qu'approximative.
- Le support de référence pour chaque représentation graphique du plan cadastral, est obligatoirement le fichier numérique original ou le cas échéant son affichage sur écran.
- Une légende relative aux informations graphiques du plan cadastral peut être consultée sur le site internet de l'administration.

3b) Remarque valable pour toute indication d'une année de report sur le plan cadastral :
L'année de construction d'un bâtiment ne se confond pas nécessairement avec celle de son premier report. En outre, le report ne prend pas en considération les modifications non signalées à l'administration ou non encore inscrites dans la documentation cadastrale.

3c) Remarque valable pour tout extrait d'un plan de mensuration officielle :
Un extrait d'un plan de mensuration officielle ne peut pas accompagner un quelconque acte authentique.

3d) Remarques valables pour toute désignation d'un lot privatif sis dans un immeuble en copropriété :
- la quote-part indiquée est exprimée en millièmes de propriété collective,
- la surface utile indiquée est exprimée en mètres carrés,
- le bloc est désigné par la majuscule U au cas où la résidence respective ne comporterait qu'un seul bloc,
- l'escalier est désigné par la majuscule U au cas où le bloc respectif ne comporterait qu'un seul escalier,
- le niveau 81 correspond au 1er sous-sol, le niveau 82 correspond au 2e sous-sol, et ainsi de suite.
- abréviations *esc. : escalier* et *niv. : niveau*.

Cette désignation est établie par la loi du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété et le règlement grand-ducal du 22 juin 1988 concernant la publicité en matière de copropriété.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Administration du cadastre
et de la topographie

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Émis par: Claude Angelsberg
Date d'émission: 10.4.2014

COMMUNE: Bettendorf
SECTION: C de Gilsdorf

Échelle approximative:
1:2500

N

Autre commune/section représentée

Diekirch	A de Diekirch



© Origine Cadastre: Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (2014)

1) **ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE :**

Guichets : 54, Avenue Gaston Diderich / Luxembourg
Adresse postale : Boîte postale 1761 / L – 1017 Luxembourg
Homepage : www.cadastre.lu
E-Mail : info@act.public.lu
Téléphone : 44.901-1
Téléfax : 44.901-333

2) **REMARQUES GENERALES :**

2a) L'administration décline toute responsabilité au cas où l'information fournie serait surannée, voire incomplète ou contredirait une quelconque autre information officielle.

2b) Toutes les études ordonnées par le client et relatives à l'interprétation géométrique, cadastrale ou juridique de l'information fournie, relèvent exclusivement de sa propre responsabilité et n'engagent en rien l'administration.

2c) Toute représentation ou reproduction de l'information fournie doit obligatoirement porter la mention du copyright :
© Origine Cadastre : Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (20XX).

2d) Les parcelles ou parties de parcelle désignées par la nature *place* ou par une nature semblable, ne peuvent être considérées comme terrain à bâtir qu'après obtention de toutes les autorisations prévues par les lois et règlements.

2e) Les informations relatives à la date de naissance et à l'adresse d'une personne physique sont issues du *Répertoire général des personnes physiques et morales* géré par le *Centre des technologies de l'information de l'Etat* et du *Registre national des localités et des rues* géré par l'*Administration du Cadastre et de la Topographie*.

2f) Le terme *Résidence* désigne un immeuble en copropriété régi par la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifiée par la loi du 22 avril 1985.

2g) Le fonctionnaire cité au recto répond seulement de la confection du formulaire respectif. Il n'est responsable, ni de l'exactitude, ni du complet de l'information fournie.

3) **REMARQUES SPECIFIQUES :**

3a) Remarques valables pour tout extrait du plan cadastral :
- L'échelle indiquée n'est qu'approximative. Par conséquent, toute mesure graphique sur le plan cadastral ne saurait être qu'approximative.
- Le support de référence pour chaque représentation graphique du plan cadastral, est obligatoirement le fichier numérique original ou le cas échéant son affichage sur écran.
- Une légende relative aux informations graphiques du plan cadastral peut être consultée sur le site internet de l'administration.

3b) Remarque valable pour toute indication d'une année de report sur le plan cadastral :
L'année de construction d'un bâtiment ne se confond pas nécessairement avec celle de son premier report. En outre, le report ne prend pas en considération les modifications non signalées à l'administration ou non encore inscrites dans la documentation cadastrale.

3c) Remarque valable pour tout extrait d'un plan de mensuration officielle :
Un extrait d'un plan de mensuration officielle ne peut pas accompagner un quelconque acte authentique.

3d) Remarques valables pour toute désignation d'un lot privatif sis dans un immeuble en copropriété :
- la quote-part indiquée est exprimée en millièmes de propriété collective,
- la surface utile indiquée est exprimée en mètres carrés,
- le bloc est désigné par la majuscule U au cas où la résidence respective ne comporterait qu'un seul bloc,
- l'escalier est désigné par la majuscule U au cas où le bloc respectif ne comporterait qu'un seul escalier,
- le niveau 81 correspond au 1er sous-sol, le niveau 82 correspond au 2e sous-sol, et ainsi de suite.
- abréviations *esc. : escalier* et *niv. : niveau*.

Cette désignation est établie par la loi du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété et le règlement grand-ducal du 22 juin 1988 concernant la publicité en matière de copropriété.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Administration du cadastre
et de la topographie

RELEVE PARCELLAIRE
par commune et section cadastrale

Commune : BETTENDORF
Section : C de GILSDORF

Date d'émission : 10 avril 2014

Responsable : Steve PAULY

No parcelle	Propriétaire / Emphytéote - Superficiaire - Autre	QP	U	A	CC	Numéro(s)	Mesurage(s)		Lieudit / Nature(s)	Occupation(s)	RNBT / RNBP	RBT / RBP	CT / CP
502 2541	Bettendorf, la Commune,			64	1895-6	187	701	794	Rue du Pont place	- -	1.95	0	1a70ca
506 4424	BRIMMEYER, JOSEPH *[9370 Gilsdorf]*			0	1980-3		335	794	Rue Principale place (occupée)	bâtiment à habitation construction légère	11.24	350	9a78ca
516 4797	Consortium d'héritiers - Kayser, Cécile Olga *[2434 Senningerber]* - Kayser, Marie Madeleine Cécile *[9373 Gilsdorf]* - Kayser, Mathias Jean Paul *[9221 Diekirch]*	 1/3 1/3 1/3		0	2002-1		619	794	IN DER AHLER place	- -	6.72	0	5a85ca
516 4798	Reuland, Steve *[9370 Gilsdorf]*			0	2002-1		619	794	IN DER AHLER pré	- -	6.59	0	4a12ca
518 4679	Kayser, Mathias Jean Paul *[9221 Diekirch]*			0	1996-4		560	794	Rue des Jardins jardin	- -	7.77	0	4a51ca
518 4680	RESIDENCE CHAVES - NO 37 RUE PRINCIPALE			0	1996-4		561	794	Rue Principale place (occupée)	bâtiment à appartements -	5.81	670	5a06ca
523 5018	FERREIRA, JOAQUIM (ARAUJO) *[9370 Gilsdorf]*			0	2013-P			794	Rue des Jardins place	- -	4.00	0	3a48ca
523 5019	FERREIRA, JOAQUIM (ARAUJO) *[9370 Gilsdorf]*			0	2013-P			794	Rue Principale place (occupée)	bâtiment à habitation construction légère	7.42	300	6a46ca
528 5020	Communauté d'époux - Dentzer, Maria Gabriele *[9011 Ettelbruck]* - Posing, Armand Léon Ernest *[9011 Ettelbruck]*	 1/2 1/2		0	2013-P			794	Rue des Jardins place	- -	2.10	0	1a83ca
528 5021	Communauté d'époux - Dentzer, Maria Gabriele *[9011 Ettelbruck]* - Posing, Armand Léon Ernest *[9011 Ettelbruck]*	 1/2 1/2		0	2013-P			794	Rue Principale place (occupée)	bâtiment à habitation -	6.77	450	5a89ca
531 5000	Communauté d'époux - Gomes Dos Santos, Gabriela *[9370 Gilsdorf]* - Sanchis Sanz, Vicente *[9370 Gilsdorf]*	 1/2 1/2		0	2012-P		777	794	Rue des Jardins place	- -	8.78	0	7a64ca
531 5001	Communauté d'époux - Gomes Dos Santos, Gabriela *[9370 Gilsdorf]*	 1/2		0	2012-P		777	794	Rue Principale place (occupée)	garage -	15.98	200	13a90ca

QP : quote-part - R(N)BT / P : revenu (non-)bâti total / partiel - CT / P : contenance totale / partielle - E : emphytéote - S : superficiaire - T : tréfoncier - U : usufruitier - X : autre

© Origine Cadastre: Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembou 2014)

PF006

1) **ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE :**

Guichets : 54, Avenue Gaston Diderich / Luxembourg
Adresse postale : Boîte postale 1761 / L – 1017 Luxembourg
Homepage : www.cadastre.lu
E-Mail : info@act.public.lu
Téléphone : 44.901-1
Téléfax : 44.901-333

2) **REMARQUES GENERALES :**

2a) L'administration décline toute responsabilité au cas où l'information fournie serait surannée, voire incomplète ou contredirait une quelconque autre information officielle.

2b) Toutes les études ordonnées par le client et relatives à l'interprétation géométrique, cadastrale ou juridique de l'information fournie, relèvent exclusivement de sa propre responsabilité et n'engagent en rien l'administration.

2c) Toute représentation ou reproduction de l'information fournie doit obligatoirement porter la mention du copyright :
© Origine Cadastre : Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (20XX).

2d) Les parcelles ou parties de parcelle désignées par la nature *place* ou par une nature semblable, ne peuvent être considérées comme terrain à bâtir qu'après obtention de toutes les autorisations prévues par les lois et règlements.

2e) Les informations relatives à la date de naissance et à l'adresse d'une personne physique sont issues du *Répertoire général des personnes physiques et morales* géré par le *Centre des technologies de l'information de l'Etat* et du *Registre national des localités et des rues* géré par l'*Administration du Cadastre et de la Topographie*.

2f) Le terme *Résidence* désigne un immeuble en copropriété régi par la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifiée par la loi du 22 avril 1985.

2g) Le fonctionnaire cité au recto répond seulement de la confection du formulaire respectif. Il n'est responsable, ni de l'exactitude, ni du complet de l'information fournie.

3) **REMARQUES SPECIFIQUES :**

3a) Remarques valables pour tout extrait du plan cadastral :
- L'échelle indiquée n'est qu'approximative. Par conséquent, toute mesure graphique sur le plan cadastral ne saurait être qu'approximative.
- Le support de référence pour chaque représentation graphique du plan cadastral, est obligatoirement le fichier numérique original ou le cas échéant son affichage sur écran.
- Une légende relative aux informations graphiques du plan cadastral peut être consultée sur le site internet de l'administration.

3b) Remarque valable pour toute indication d'une année de report sur le plan cadastral :
L'année de construction d'un bâtiment ne se confond pas nécessairement avec celle de son premier report. En outre, le report ne prend pas en considération les modifications non signalées à l'administration ou non encore inscrites dans la documentation cadastrale.

3c) Remarque valable pour tout extrait d'un plan de mensuration officielle :
Un extrait d'un plan de mensuration officielle ne peut pas accompagner un quelconque acte authentique.

3d) Remarques valables pour toute désignation d'un lot privatif sis dans un immeuble en copropriété :
- la quote-part indiquée est exprimée en millièmes de propriété collective,
- la surface utile indiquée est exprimée en mètres carrés,
- le bloc est désigné par la majuscule U au cas où la résidence respective ne comporterait qu'un seul bloc,
- l'escalier est désigné par la majuscule U au cas où le bloc respectif ne comporterait qu'un seul escalier,
- le niveau 81 correspond au 1er sous-sol, le niveau 82 correspond au 2e sous-sol, et ainsi de suite.
- abréviations *esc. : escalier* et *niv. : niveau*.

Cette désignation est établie par la loi du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété et le règlement grand-ducal du 22 juin 1988 concernant la publicité en matière de copropriété.

ADMINISTRATION DU CADASTRE
ET DE LA TOPOGRAPHIE
Pour extrait conforme
Luxembourg
le: 11 AVR. 2014
N° 2898
PRIX 3,00 €

003-000064-20040525-FR

LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG Administration du cadastre et de la topographie	**RELEVE PARCELLAIRE** **par commune et section cadastrale**	Commune : BETTENDORF Section : C de GILSDORF
Date d'émission : 10 avril 2014	Responsable : Steve PAULY	

No parcelle	Propriétaire Emphytéote - Superficiaire - Autre	QP QP	U	A	CC	Numéro(s)	Mesurage(s)		Lieudit Nature(s)	Occupation(s)	RNBT RNBP	RBT RBP	CT CP
	- Sanchis Sanz, Vicente *[9370 Gilsdorf]*	1/2											
540 4637	Bauler, Lucien Georg *[9370 Gilsdorf]*			*0*	*1993-7*	**505**	**777**	**794**	Rue des Jardins place	- -	**10.06**	**0**	**8a75ca**
542 4632	BAULER, LUCIEN (SIMON) *[9370 Gilsdorf]*			*0*	*1993-7*		**505**	**794**	IN DER AHLER place	- -	**1.81**	**0**	**1a58ca**
546 4635	THYES, FREDDY (WALCH) *[2551 Luxembourg]*			*0*	*1993-7*		**505**	**794**	IN DER AHLER place	- -	**10.83**	**0**	**9a42ca**
548 2897	Communauté d'époux - Haagen, Serge *[9370 Gilsdorf]* - Scholtes, Michèle *[9370 Gilsdorf]*	 1/2 1/2		*212*	*1904-8*			**794**	IN DER AHLER jardin	- -	**9.05**	**0**	**6a30ca**

QP : quote-part - R(N)BT / P : revenu (non-)bâti total / partiel - CT / P : contenance totale / partielle - E : emphytéote - S : superficiaire - T : tréfoncier - U : usufruitier - X : autre

© Origine Cadastre: Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembou 2014)

PF006

1) **ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE :**

Guichets : 54, Avenue Gaston Diderich / Luxembourg
Adresse postale : Boîte postale 1761 / L – 1017 Luxembourg
Homepage : www.cadastre.lu
E-Mail : info@act.public.lu
Téléphone : 44.901-1
Téléfax : 44.901-333

2) **REMARQUES GENERALES :**

2a) L'administration décline toute responsabilité au cas où l'information fournie serait surannée, voire incomplète ou contredirait une quelconque autre information officielle.

2b) Toutes les études ordonnées par le client et relatives à l'interprétation géométrique, cadastrale ou juridique de l'information fournie, relèvent exclusivement de sa propre responsabilité et n'engagent en rien l'administration.

2c) Toute représentation ou reproduction de l'information fournie doit obligatoirement porter la mention du copyright :
© Origine Cadastre : Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (20XX).

2d) Les parcelles ou parties de parcelle désignées par la nature *place* ou par une nature semblable, ne peuvent être considérées comme terrain à bâtir qu'après obtention de toutes les autorisations prévues par les lois et règlements.

2e) Les informations relatives à la date de naissance et à l'adresse d'une personne physique sont issues du *Répertoire général des personnes physiques et morales* géré par le *Centre des technologies de l'information de l'Etat* et du *Registre national des localités et des rues* géré par l'*Administration du Cadastre et de la Topographie*.

2f) Le terme *Résidence* désigne un immeuble en copropriété régi par la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifiée par la loi du 22 avril 1985.

2g) Le fonctionnaire cité au recto répond seulement de la confection du formulaire respectif. Il n'est responsable, ni de l'exactitude, ni du complet de l'information fournie.

3) **REMARQUES SPECIFIQUES :**

3a) Remarques valables pour tout extrait du plan cadastral :
- L'échelle indiquée n'est qu'approximative. Par conséquent, toute mesure graphique sur le plan cadastral ne saurait être qu'approximative.
- Le support de référence pour chaque représentation graphique du plan cadastral, est obligatoirement le fichier numérique original ou le cas échéant son affichage sur écran.
- Une légende relative aux informations graphiques du plan cadastral peut être consultée sur le site internet de l'administration.

3b) Remarque valable pour toute indication d'une année de report sur le plan cadastral :
L'année de construction d'un bâtiment ne se confond pas nécessairement avec celle de son premier report. En outre, le report ne prend pas en considération les modifications non signalées à l'administration ou non encore inscrites dans la documentation cadastrale.

3c) Remarque valable pour tout extrait d'un plan de mensuration officielle :
Un extrait d'un plan de mensuration officielle ne peut pas accompagner un quelconque acte authentique.

3d) Remarques valables pour toute désignation d'un lot privatif sis dans un immeuble en copropriété :
- la quote-part indiquée est exprimée en millièmes de propriété collective,
- la surface utile indiquée est exprimée en mètres carrés,
- le bloc est désigné par la majuscule U au cas où la résidence respective ne comporterait qu'un seul bloc,
- l'escalier est désigné par la majuscule U au cas où le bloc respectif ne comporterait qu'un seul escalier,
- le niveau 81 correspond au 1er sous-sol, le niveau 82 correspond au 2e sous-sol, et ainsi de suite.
- abréviations *esc. : escalier* et *niv. : niveau*.

Cette désignation est établie par la loi du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété et le règlement grand-ducal du 22 juin 1988 concernant la publicité en matière de copropriété.

