

**Plan d'aménagement particulier (PAP)**

**RILSPERT IV**

- Partie écrite / modifié selon avis réf.18186/61C



Commune de BERTRANGE  
VU ET APPROUVE

Bertrange, le 23 FEV. 2018

Le Conseil Communal,



Commune de BERTRANGE  
(suivent les signatures)

Bertrange, le 23 FEV. 2018

Pour expédition conforme  
Le Bourgmestre, Le Secrétaire,

Mandataire:

**Commune de Bertrange**  
2 beim Schlass  
L-8058 Bertrange

Auteur du projet:

**ROMAIN SCHMIZ**  
architectes & urbanistes

16, avenue Gaston Diderich  
L - 1420 Luxembourg  
Tél.: 44 17 10

Référence: <u>18186/61C</u>
Le présent document appartient à ma décision d'approbation du: <u>19.04.2018</u>
Le Ministre de l'Intérieur
 Dan Kersch

Luxembourg, janvier 2018



<b><i>Partie écrite du PAP</i></b>	<b>2</b>
Art. 1 - Prescriptions réglementaires du PAP « RILSPERT IV »	4
Art. 2 - Répartition des surfaces (surfaces privées/surfaces publiques)	8
Annexe - Terminologie et définition	10

---

**Partie écrite du PAP**

---

Toutes les données de la partie écrite sont définies dans la partie graphique du PAP (voir annexes)

**Art. 1 - Prescriptions réglementaires du PAP « RILSPERT IV »**

**Art. 1.1 - Type et cota d'utilisation**

Lot 1-39: Habitat

L'utilisation exacte est définie dans la partie graphique du PAP (pièces jointes ; PAP PLAN 001)

Lot#	Surface d'emprise au sol (m <sup>2</sup> )		Surface constructible brute (m <sup>2</sup> )		Surface du scellement du sol (m <sup>2</sup> )
	min	max	min	max	
Lot 1	240	329,4	680	910	610
Lot 2	240	329,4	680	910	680
Lot 3	240	329,4	680	910	610
Lot 4	50	136,5	140	310	220
Lot 5	50	136,5	140	310	220
Lot 6a	50	136,5	140	310	220
Lot 6b	0	0	0	0	3,36
Lot 7	50	180	140	360	280
Lot 8	50	136,5	140	310	210
Lot 9	50	136,5	140	310	210
Lot 10	50	136,5	140	310	210
Lot 11	50	139,87	140	310	210
Lot 12	50	139,87	140	310	210
Lot 13	50	139,87	140	310	210
Lot 14a	50	139,87	140	310	200
Lot 14b	0	12	0	12	12
Lot 15	50	170	140	360	230
Lot 16	50	136,5	140	310	210
Lot 17	50	136,5	140	310	210
Lot 18	50	136,5	140	310	210
Lot 19	50	136,5	140	310	210
Lot 20	50	152,99	140	350	230
Lot 21a	50	152,99	140	350	230
Lot 21b	0	0	0	0	0
Lot 22	320	436,39	900	1200	780
Lot 23	320	503,98	900	1400	970
Lot 24	50	170	140	360	240
Lot 25	50	136,75	140	310	210
Lot 26	50	136,75	140	310	210
Lot 27	50	136,75	140	310	210
Lot 28	50	136,75	140	310	210

Lot 29	50	136,75	140	310	210
Lot 30	50	140,64	140	360	210
Lot 31	50	140,64	140	360	210
Lot 32	50	140,64	140	360	210
Lot 33	50	170	140	420	230
Lot 34	50	149,54	140	320	230
Lot 35	50	149,54	140	320	230
Lot 36	50	180	140	420	260
Lot 37	50	149,74	140	320	230
Lot 38	50	149,74	140	320	230
Lot 39	50	180	140	420	260
	<u>3060</u>	<u>6916,26</u>	<u>8600</u>	<u>16623</u>	<u>11185,36</u>

La *surface construite brute* d'un étage en retrait (étage 2) ne pourra dépasser 80% de la *surface construite brute* du niveau situé en-dessous (étage 1).

#### **Art. 1.2 - Reculs**

Les reculs sont définis dans la partie graphique du PAP (pièces jointes ; PAP Plan 001). De saillies de façades ou des préhauteurs peuvent déborder la limite de surface constructible. Par contre, les dimensions décrites dans cf. Art. 35 i) de la Partie écrite du Plan d'Aménagement Général doivent être respectées.

#### **Art. 1.3 – Hauteur à l'acrotère**

##### **Art. 1.3.1 – Hauteur maximale de maisons d'habitation**

La hauteur maximale à l'acrotère des maisons d'habitation est de 11m, mesurées à partir des points de référence (marqués sur le plan PAP 001).

Dans les lots 1-3 et 22-23, les structures techniques en toiture peuvent dépasser la hauteur maximale du bâtiment jusqu'à 1,50m, mais seulement sur un maximum de 10% de la surface totale de la toiture.

Les structures techniques pré-citées ne peuvent pas être implantées en périphérie de toiture, mais en respectant un gabarit théorique de 45°.

##### **Art. 1.3.2 – Hauteur maximale de dépendances**

La hauteur maximale à l'acrotère des dépendances est de 3,20m, mesurées à partir des points de référence (marqués sur le plan PAP 001).

#### **Art. 1.4 – Toitures vertes**

Des toitures vertes extensives (il faut mettre en oeuvre min. 10 cm de substrat) seront prévues sur des toitures-plates des maisons d'habitation (lots 1 – 39).

#### Art. 1.5 – L'aménagement des dépendances

Toutes les dépendances doivent être implantées dans les surfaces constructibles pour dépendances ; sauf les lots de résidences (lots 1-3 et 22-23) et les maisons unifamiliales sans surfaces constructibles pour dépendances (lots 30-33 et 36), où l'implantation est admissible dans la zone de surfaces constructibles pour séjour prolongé.

L'utilisation du toit en tant que terrasse est possible dans le cas d'un garage.

#### Art. 1.6 – Le nombre d'emplacements

Des emplacements des stationnements sont à prévoir sur le lot :

Lot	Pl. prévues
Lot 1	min. 9 Pl.
Lot 2	min. 9 Pl.
Lot 3	min. 9 Pl.
Lot 4	min. 1 Pl.
Lot 5	min. 1 Pl.
Lot 6a	min. 1 Pl.
Lot 6b	
Lot 7	min. 1 Pl.
Lot 8	min. 1 Pl.
Lot 9	min. 1 Pl.
Lot 10	min. 1 Pl.
Lot 11	min. 1 Pl.
Lot 12	min. 1 Pl.
Lot 13	min. 1Pl.
Lot 14a	min. 1 Pl.
Lot 14b	
Lot 15	min. 1 Pl.
Lot 16	min. 1 Pl.
Lot 17	min. 1 Pl.
Lot 18	min. 1 Pl.
Lot 19	min. 1 Pl.
Lot 20	min. 1 Pl.
Lot 21a	min. 1 Pl.
Lot 21b	
Lot 22	min. 12 Pl.
Lot 23	min. 12 Pl.
Lot 24	min. 1 Pl.

Lot 25	min. 1 Pl.
Lot 26	min. 1 Pl.
Lot 27	min. 1 Pl.
Lot 28	min. 1 Pl.
Lot 29	min. 1 Pl.
Lot 30	min. 1 Pl.
Lot 31	min. 1 Pl.
Lot 32	min. 1 Pl.
Lot 33	min. 1 Pl.
Lot 34	min. 1 Pl.
Lot 35	min. 1 Pl.
Lot 36	min. 1 Pl.
Lot 37	min. 1 Pl.
Lot 38	min. 1 Pl.
Lot 39	min. 1 Pl.

Chaque unité de logement peut avoir au maximum 3 places de stationnement.

Dans tous les lots, des places de stationnement sont admissibles dans les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé et/ou limites de surfaces constructibles pour dépendances et/ou espaces extérieurs pouvant être scellés donnant sur la rue.

Sur les parties des lots donnant sur la rue, des emplacements de parking privés peuvent être aménagés dans les zones définies comme *espaces extérieurs pouvant être scellés*.

Les *espaces extérieurs pouvant être scellés* qui ne sont pas scellés doivent être aménagés comme espaces verts privés (Art. 1.8).

#### **Art. 1.7 – Remblais/Déblais**

Remblais et déblais sur la surface du lot, mais en dehors de la surface constructible telle que définie sur le Plan 001, sont libres d'autorisation jusqu'à une différence de 50 cm par rapport au terrain naturel.

Au-delà de 50 cm et jusqu'à une différence maximale de 1 m, ils sont soumis à autorisation par le bourgmestre. Si de tels remblais ou déblais entre 50 cm et 1 m de différence par rapport au terrain naturel sont prévus, ceux-ci doivent respecter un recul de la limite du lot ; la profondeur de ce recul sera identique à la différence de hauteur du remblai/déblai par rapport au niveau du terrain naturel. Cependant, le recul n'est pas obligatoire si les demandes d'autorisation de construire pour les parcelles contiguës sont introduites simultanément.

De manière générale, la partie qui remblaie/déblaie doit réaliser le talus / le mur de soutènement et assurer le drainage.

**Art. 1.8 – Espace vert privé**

Les surfaces indiquées comme espace vert privé doivent être aménagées en jardin végétalisé.

**Art. 1.8.1 – Les plantations**

Des espèces régionales typiques seront choisies pour les plantations.

**Art. 1.9 – Les servitudes**

**Art. 1.9.1 – Servitude de type urbanistique - Lot 14b**

Cet article vise l'entretien de la canalisation enterrée existante qui se trouve dans le lot 14b. Dans le cas de mesures d'entretien ou de réparations, le propriétaire du lot 14b accorde une servitude à ces fins. La zone concernée doit rester accessible ; sont interdits tous éléments bloquant l'accès, notamment des plantations.

**Art. 1.9.2 – Servitude de passage - Lots 2 et 3 / 22 et 23**

La servitude de passage permet l'accès à la rampe de garage commune et autorise les riverains des lots 2 et 3 / 22 et 23 à utiliser la zone marquée.

**Art. 1.10 – Logement à coûts modérés**

La réalisation des logements à coûts modérés nécessaires est possible sur un ou plusieurs des lots suivants. 1, 2, 3, 22, 23. Les détails seront concrétisés dans le cadre de la convention.

---

**Art. 2 - Répartition des surfaces (surfaces privées/surfaces publiques)**

---

Surface totale PAP	100 %	25.071,29 m <sup>2</sup>
Surface privée	74,60904485 %	18.705,45 m <sup>2</sup>
Lot 1	5,020922338 %	1.258,81 m <sup>2</sup>
Lot 2	5,326889841 %	1.335,52 m <sup>2</sup>
Lot 3	4,535626208 %	1.137,14 m <sup>2</sup>
Lot 4	2,200564869 %	551,71 m <sup>2</sup>
Lot 5	1,542002825 %	386,6 m <sup>2</sup>
Lot 6a et Lot 6b	1,395779794 %	349,94 m <sup>2</sup>
Lot 7	2,076558486 %	520,62 m <sup>2</sup>
Lot 8	1,222035244 %	306,38 m <sup>2</sup>
Lot 9	1,222553766 %	306,51 m <sup>2</sup>
Lot 10	1,220878543 %	306,09 m <sup>2</sup>
Lot 11	1,458201792 %	365,59 m <sup>2</sup>
Lot 12	1,142701472 %	286,49 m <sup>2</sup>
Lot 13	1,144296923 %	286,89 m <sup>2</sup>
Lot 14a et Lot 14b	1,141744202 %	286,25 m <sup>2</sup>

Lot 15	1,836802175 %	460,51 m <sup>2</sup>
Lot 16	1,241419967 %	311,24 m <sup>2</sup>
Lot 17	1,241659284 %	311,3 m <sup>2</sup>
Lot 18	1,241220536 %	311,19 m <sup>2</sup>
Lot 19	1,238707701 %	310,56 m <sup>2</sup>
Lot 20	1,594931892 %	399,87 m <sup>2</sup>
Lot 21a et Lot 21b	1,583205332 %	396,93 m <sup>2</sup>
Lot 22	3,863223631 %	968,56 m <sup>2</sup>
Lot 23	4,310707586 %	1.080,75 m <sup>2</sup>
Lot 24	1,733855737 %	434,7 m <sup>2</sup>
Lot 25	1,082074357 %	271,29 m <sup>2</sup>
Lot 26	1,082074357 %	271,29 m <sup>2</sup>
Lot 27	1,082672651 %	271,44 m <sup>2</sup>
Lot 28	1,083629921 %	271,68 m <sup>2</sup>
Lot 29	1,081515949 %	271,15 m <sup>2</sup>
Lot 30	1,451221696 %	363,84 m <sup>2</sup>
Lot 31	1,624966246 %	407,4 m <sup>2</sup>
Lot 32	1,800386019 %	451,38 m <sup>2</sup>
Lot 33	2,959919494 %	742,09 m <sup>2</sup>
Lot 34	1,545512816 %	387,48 m <sup>2</sup>
Lot 35	1,544595432 %	387,25 m <sup>2</sup>
Lot 36	2,796625144 %	701,15 m <sup>2</sup>
Lot 37	1,540247829 %	386,16 m <sup>2</sup>
Lot 38	1,247203475 %	312,69 m <sup>2</sup>
Lot 39	2,149909319 %	539,01 m <sup>2</sup>
Surface publique	25,39095515 %	6.365,84 m <sup>2</sup> (inkl zone de raccord)
Terrains cédés au domaine public communal		5118,38 m <sup>2</sup>

---

## Annexe - Terminologie et définitions

---

### **Acrotère**

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

### **Carport**

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

### **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.

### **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.

### **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.

### **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.

### **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.

### **Étage 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.

### **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.

**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.

**Lot**

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

**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.

#### **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.

#### **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.

#### **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.

#### **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/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations. Ces critères ne sont pas cumulatifs.

#### **Surface hors oeuvre**

Est à considérer comme surface hors oeuvre, 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.

#### **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.

#### **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%.

#### **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.

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