

18.06.2021
PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

PAP

«Schneckelsbiertg»

Commune de Bech

Partie écrite

Pour la construction de 5 maisons unifamiliales au Schneckelsbiertg à L-6231 Bech.
(Parcelles n°141/2016; 141/3700 ; 141/3701, 141/3702 et 141/3703)

VU ET APPROUVE

Bech, le 19 JUL. 2021

LE CONSEIL COMMUNAL
Pour expédition conforme - Bech, le 22.07.21
Bourgmestre, Le Secrétaire,



Maître d'ouvrage :
Capital Immo Luxembourg S.à r.l.
91, Rue Cents
L-1319 Luxembourg

Dossier n°1081

Référence: 19081/105C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 04/10/2021
La Ministre de l'Intérieur
 Taina Boffending

TAF Architecture S.à r.l.
Urbanisme - Architecture

18, rue du Commerce / L-3616 Kayl
Tél. 288 682 1 | Fax. 288 682 20 | info@tafarchitecture.com

TAF
ARCHITECTURE

Date:
Juin 2021
Version:
projet PAP

Plan d'aménagement particulier (PAP)

« Schneckelsberg », Commune de Bech

Partie écrite

1. Portée du règlement

L'application du présent règlement se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

Toutes les dispositions de la partie écrite du plan d'aménagement général de la commune de Bech qui ne sont pas définies par le présent règlement sont applicables.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plan 1081_PAP- NQ_01_d du 18.06.2021) du PAP.

2. Aménagement du domaine privé

2.1 Affectation

La zone couverte par le présent PAP est destinée à la construction de maisons unifamiliales jumelées ou groupées en bande, avec jardin, et aux activités compatibles avec le caractère résidentiel du quartier.

Le présent PAP prévoit 8 lots, dont 5 lots dédiés aux maisons unifamiliales, 1 lot dédié au carport pour les emplacements de stationnements extérieurs de la maison située sur le lot 4, 1 lot dédié à une surface verte et 1 lot commun qui permettra d'avoir accès aux lots 3,4,5 et 6.

Les lots 1 et 2 disposent de maisons unifamiliales jumelées qui sont directement accessibles par la rue « Neidiirfchen ». Les lots 3, 4 et 5 disposent de maisons unifamiliales groupées en bande et sont accessibles d'abord par la rue « am Schneckelsbiert » et ensuite via le lot 8 commun. Le lot 6 est accessible d'abord depuis la rue « am Schneckelsbiert » et ensuite via la nouvelle voirie de circulation commune motorisée de type « résidentielle » qui sera aménagée sur le lot 8. Le lot 7 est situé derrière le lot 6.

2.2 Hauteur des constructions

Les hauteurs des constructions principales et des dépendances sont mesurées au milieu de la façade de la construction concernée. Les niveaux de références sont indiqués dans la partie graphique.

Dû à la topographie importante du site, les configurations des constructions ont été fixées de manière à les intégrer au mieux au terrain naturel existant.

Pour les maisons unifamiliales jumelées sur les lots 1 et 2, les hauteurs des corniches et des faîtages doivent coïncider. La hauteur à la corniche, ainsi que la hauteur au faîtage sont indiquées dans la partie graphique.

Pour les maisons groupées en bande sur les lots 3, 4 et 5, les hauteurs des corniches et des faîtages doivent différer pour le lot 3. Les hauteurs des corniches et faîtages doivent coïncider pour les lots 4 et 5. Les lots 4 et 5 seront donc décalées au niveau de la corniche, ainsi que des faîtages par rapport au lot 3. La hauteur à la corniche, ainsi que la hauteur au faîtage sont indiquées dans la partie graphique.

Les constructions jumelées et en bande doivent former une unité harmonieuse, c'est-à-dire que la pente et le matériau de la toiture, le jeu entre les pleins et les vides, la structure de la façade et les matériaux et teintes doivent être identiques ou s'harmoniser entre eux et avec les constructions voisines déjà en place.

Les constructions doivent s'étendre sur l'entièreté du tracé de l'alignement obligatoire.

2.3 Toitures

Les constructions principales disposent d'une toiture à deux versants. Les toitures plates ne sont pas autorisées pour les constructions principales.

Les toitures des constructions des lots 1 et 2 auront une pente à l'avant de 38° et à l'arrière de 32°.

Les toitures des constructions des lots 3 à 5 auront une pente à l'avant de 38° et à l'arrière de 24°.

Les toitures doivent être réalisées en zinc, en ardoises naturelles ou à l'aide d'autres matériaux de couleur identique et de ton mat.

2.4 Ouvertures en toiture et ouvrages en saillie

Les lucarnes (chiens-assis) et fenêtres rampantes de type « Velux » en vue d'une meilleure exploitation fonctionnelle des combles sont autorisées pour les lots 1 et 2 et peuvent être en saillie par rapport au toit. Les lucarnes (chiens-assis) pourront se situer que sur la façade arrière, ne pourront pas interrompre la corniche, devront respecter une distance de 0,50m par rapport au plan de la façade et respecter une distance minimum de 1,40 mètre par rapport aux pignons et au faite pour les lots 1 et 2. Les lots 3 à 5 ne pourront pas avoir de lucarnes (chien-assis), mais pourront disposer de fenêtres rampantes de type « Velux ».

Les fenêtres rampantes de type « Velux » doivent également respecter une distance minimum de 1,00 mètre par rapport aux pignons et au faite et cela pour tous les lots.

2.5 Matériaux et teintes de façade

Les matériaux admis en façade sont le crépi, le bois (ou panneaux similaires), le béton-apparent, ainsi que le métal non brillant.

Les teintes admises peuvent varier de blanc à gris foncé, ainsi que les teintes typiques de la région. Les couleurs criardes ne sont pas autorisées.

Les couleurs employées en façade doivent être au nombre maximum de 2.

2.6 Stationnement privé

Sont à considérer comme minimum deux emplacements de stationnement par maison unifamiliale (emplacement intérieur, carport ou emplacement extérieur).

- Les lots 1 et 2 disposent chacun de deux emplacements de stationnement intérieurs en sous-sol.
- Le lot 3 dispose de deux emplacements de stationnement extérieurs attenants à la construction principale.
- Le lot 4 dispose de deux emplacements de stationnement sous le carport situé sur le lot 6.
- Le lot 5 dispose de deux emplacements de stationnement extérieurs attenants à la construction principale.
- Le lot 8 dispose d'un emplacement commun supplémentaire à ciel ouvert.

Des précisions sur l'aménagement des places de stationnement sont indiquées dans la partie graphique.

2.7 Recul avant devant emplacement de stationnement

Les constructions projetées (carports, emplacements extérieurs ou intérieurs) doivent respecter un recul de 6 mètres devant l'emplacement de stationnement.

2.8 Surface consolidée

Les surfaces définies en tant qu' « espace extérieur pouvant être scellé », peuvent être aménagées en accès piéton, allée vers carports / emplacements de stationnement, terrasse, escalier, etc..

Les espaces libres aux abords des constructions, en dehors des accès, des emplacements de stationnement, des terrasses et autres aménagements similaires, sont à aménager sous forme d'espaces verts (jardin d'agrément, potager, verger etc.).

2.9 Remblais / Déblais

Le terrain naturel est à sauvegarder dans la mesure du possible. La construction est à intégrer le plus possible dans la topographie naturelle du site. Les niveaux de terrain figurant en partie graphique sont indiqués en coordonnées nationales, ils sont à respecter avec une tolérance de 50cm.

Pour les lots qui ne sont pas représentés sur les plans en coupe, un remblai de terre jusqu'à 1 mètre au-dessus ou un déblai jusqu'à 1 mètre en dessous du terrain naturel est autorisé.

2.10 Accès au rez-de-jardin

Les constructions doivent prévoir un accès direct vers le jardin et dans la mesure du possible du jardin vers le domaine public.

2.11 Dépendance / Abri de Jardin

La zone PAG étant trop proche de la zone Natura 2000, l'installation d'une dépendance est interdite.

2.12 Constructions légères fixes

La zone PAG étant trop proche de la zone Natura 2000, l'installation d'une construction légère dans le recul arrière des constructions est interdite.

2.13 Pares-vues, clôtures et murs de soutènement

Une coupure visuelle mitoyenne (pare-vue, panneau de bois, ...) d'une hauteur maximale de 3,00 mètres et d'une profondeur maximale de 4,00 mètres est admise entre les terrasses adjacentes des maisons en bande ou jumelées.

Les espaces latéraux et postérieurs peuvent être clôturés comme suit :

- Par des socles ou des murets d'une hauteur de maximum 0,80 mètres ;
- Par une clôture en grillage transparent à minimum 85 %, d'une hauteur de maximum 1,45 mètres ;
- Par une haie vive indigène plantée en espalier et d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Les espaces libres devant les maisons ne peuvent pas être clôturés.

Les murs de soutènement doivent respecter une hauteur de maximum 0,80 mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

2.14 Infrastructures et installations techniques

a) Installations techniques

Les infrastructures techniques, tels que pompe à chaleur ou autres, sont soit intégrées dans le bâtiment, soit implantées à l'arrière des constructions principales, avec un recul de minimum 1,90 mètres par rapport aux limites de propriété.

b) Installations solaires et/ou photovoltaïques

Les panneaux solaires et/ou photovoltaïques doivent être installés sur les toitures des constructions.

c) Dispositifs techniques pour les installations photovoltaïques

Les habitations doivent prévoir un conduit pouvant accueillir ultérieurement un câblage électrique adapté pour une installation photovoltaïque :

- Entre chaque surface de toiture techniquement exploitable et l'endroit potentiel pouvant accueillir les onduleurs d'une telle installation ;
- Entre l'endroit prémentionné et le tableau de distribution principal respectivement l'armoire de comptage.

d) Dispositifs de charge pour voitures électriques ou hybrides rechargeables

Les emplacements de stationnement doivent être conçus et équipés de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un dispositif de charge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Chaque emplacement de stationnement doit disposer d'un précâblage approprié ou de deux conduits selon le concept de câblage prévu. Un de ces conduits devra pouvoir accueillir ultérieurement un câble électrique menant au tableau de distribution principal et l'autre conduit devra pouvoir accueillir un câble pour la transmission de données menant vers l'armoire de comptage ou vers l'emplacement du système de gestion de la puissance de charge.

2.15 Espaces soumis à des servitudes de passage

Les lots 3,4,5 et 6 disposent d'une servitude de passage via le lot 8 qui est commun, afin de pouvoir accéder de façon adéquate aux différentes maisons, ainsi qu'aux emplacements de stationnement. Les dimensions de cette servitude de passage sont indiquées dans la partie graphique.

3. Aménagement de l'espace public

3.1 Espace vert public

Des arbres d'essence indigène sont à planter dans l'espace vert public. La localisation exacte est à fixer lors du projet d'exécution.

3.2 Infrastructures

Dans le cadre d'un projet distinct, le réseau d'égouts local de Bech est en cours de rénovation. Ce projet prévoit l'évacuation des eaux par un système séparatif.

Pour le PAP « Schneckelsbiert » les installations suivantes sont prévues :

- canal pour eaux usées
- canal pour eaux pluviales
- rigole à ciel ouvert

Les eaux provenant des toitures et allées sont transportées jusqu'à la limite des propriétés à travers les caniveaux. Celles-ci sont ensuite acheminées vers l'égout pluvial projeté via les avaloirs de rue.

Devant les allées des lots 1 et 2, l'évacuation de l'eau se fera en limite de propriété via un drain. Le réseau d'eau pluviale des deux propriétés sera connecté au nouveau réseau projeté de la rue "Neidiirfchen".

Un égout pluvial sera posé sur le lot 8, dans la zone de construction des lots 3-4. Celui-ci sera relié par la rue "Schneckelsbiert" au futur réseau d'eau pluvial.

Une rigole à ciel ouvert est prévue à l'arrière des parcelles (zone extérieure). Celle-ci récupère l'eau pluviale qui est amené via la rue "Schneckelsbiert" vers le futur réseau d'eau pluvial projeté.

L'emplacement exacte des canalisations eaux usées et pluviales sera fixé lors du projet d'exécution.

Une étude a été réalisée par le bureau d'étude BEST. Celle-ci est complémentaire et indissociable à ce PAP.

3.3 Cession de terrain

Le PAP prévoit une cession de 0,20% de terrain privé au domaine public (parcelle n°141 / 3703).

Kayl, le 18 juin 2021

TAF Architecture S.à r.l.
Urbanisme – Architecture

Frédéric Tavares