

# Projet d'aménagement particulier

Commune de Bech

Localité d'Altrier

« Op der Schanz »

**VU ET APPROUVE**

Bech, le 26 AVR. 2017

LE CONSEIL COMMUNAL

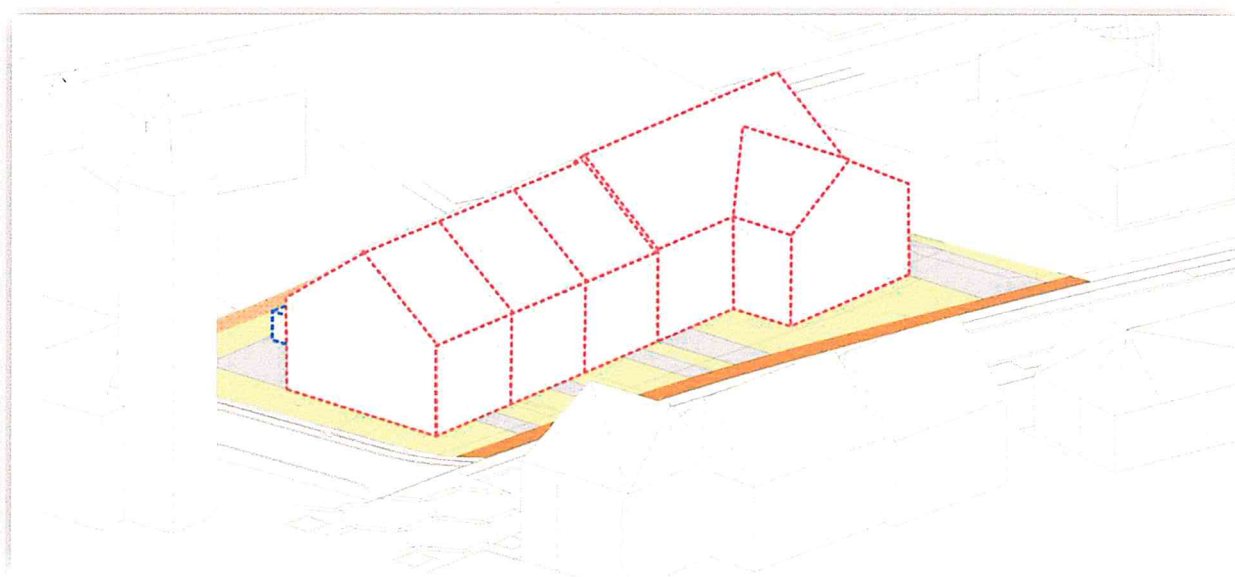
Pour expédition conforme - Bech, le 02.05.17

Le Bourgmestre,

Le Secrétaire,

**PARTIE ECRITE**  
**PARTIE GRAPHIQUE**

La présente partie écrite est indissociable à la partie graphique du projet d'aménagement particulier.



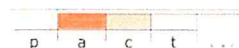
avril 2017

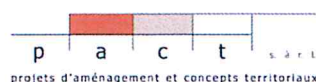
adapté suite à l'avis de la Cellule d'évaluation et d'une réclamation

**JMS PROMOTIONS**



Commune de Bech



**Elaboré par:**

pact s.à r.l.  
58 rue de Machtum  
L-6753 Grevenmacher  
Tél: 26 45 80 90  
Fax: 26 25 84 86  
Email: mail@pact.lu

**Demandeur :**

JMS PROMOTIONS

3 rue de Hollenfels  
L-7481 Tuntange

**Grevenmacher, le 13.04.2017**

Le présent dossier a été élaboré :

- Conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (mouture 2011)*
- Conformément au *règlement grand-ducal (RGD) 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.*

**Sauf indication contraire, toutes les prescriptions de la présente partie écrite sont conformes au contenu de la partie écrite du PAG communal en vigueur au moment de l'élaboration du PAP actuel.**

**La partie écrite du PAG et le règlement communal des bâtisses, des voies publiques et des sites en vigueur de la commune de Bech sont à respecter pour tous les points qui ne sont pas prescrites par la présente partie écrite.**

En orange souligné : Dérogation du PAP par rapport au PAG, conformément à l'article 108bis (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004

« Les plans ou projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 précitée peuvent être également modifiés et complétés ponctuellement par un plan d'aménagement particulier dont le contenu des parties graphique et écrite correspond à celui du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier" établi conformément à la procédure prévue à l'article 30, à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du plan d'aménagement particulier. »

Voir le rapport justificatif pour l'argumentation.

## Table des matières

<b>1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Mode d'utilisation du sol .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Degré détaillé d'utilisation du sol .....</b>	<b>4</b>
3.1. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés .....	4
3.2. Les emplacements de stationnement en surface et souterrains.....	4
3.3. Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions .....	5
3.4. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol.....	5
3.5. Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère.....	5
3.6. Le nombre d'unités de logement par construction.....	5
3.7. Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol .....	5
<b>4. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP .....</b>	<b>6</b>
4.1. Les formes, pentes et orientations des toitures .....	6
4.2. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation.....	6
4.3. Les surfaces destinées à recevoir des plantations .....	6
4.4. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées.....	6
4.5. Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir .....	7
4.6. L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin .....	7
<b>5. Prescriptions par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux.....</b>	<b>7</b>
<b>6. Partie graphique du PAP.....</b>	<b>7</b>



## 1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (1)

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et le relevé parcellaire (RP) officiels joint en annexe I. Un levé topographique de la situation existante, ainsi qu'un mesurage cadastral N°627 servent de fond de plan pour la partie graphique du présent PAP. Celle-ci contient aussi la délimitation et la contenance des lots projetés.

La surface totale du PAP s'élève à environ 16,52 ares.

Parcelles initiales	Surface cadastrale
429/2119	16 ar 26 ca
429/2122	00 ar 07 ca
429/2123	00 ar 19 ca
<b>TOTAL</b>	<b>16 ar 52 ca</b>

Lots du PAP	Surface
Lot 1	3,00 ares
Lot 2	2,13 ares
Lot 3	2,21 ares
Lot 4	8,17 ares
Surface publique – chemins piétons (cédé à la commune)	1,00 ares
<b>TOTAL</b>	<b>16,52 ares</b>

La cession des fonds réservés à des aménagements publics se fera conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 et s'élève à environ 1,00 ares, ce qui correspond à environ 6,1 % de la surface totale du projet et à environ 5,2 % de la surface privée initiale.

## 2. Mode d'utilisation du sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (2)

Le mode d'utilisation du sol est défini par des bâtiments d'habitations unifamiliales et plurifamiliales groupés, aux édifices et aménagements servant aux besoins propres de ce secteur et aux établissements ne gênant pas l'habitat

## 3. Degré détaillé d'utilisation du sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3)

### 3.1. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. a)

Le degré d'utilisation du sol pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP est représenté sur la partie graphique du PAP.

### 3.2. Les emplacements de stationnement en surface et souterrains

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. b)

Sont à aménager sur les fonds privés deux emplacements par logement à l'intérieur de la construction principale.

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

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. c)

Les reculs des constructions et les distances à observer entre les constructions sont définis sur la partie graphique du PAP.

#### Dérogation du PAP par rapport au PAG

Pour des raisons urbanistiques (reprise de la forme du bâtiment existant) :

- le recul avant pour la *limite de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé* est ponctuellement réduit de 6 à 4 mètres
- la bande de construction de seize mètres de profondeur parallèle et distante de six mètres de l'alignement de la rue est ponctuellement augmenté.

### 3.4. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. d)

Le nombre maximal des niveaux hors sol est fixé à 2 étages plein et 1 comble aménageable.

En sous-sol le nombre maximal des niveaux est fixé à 1.

### 3.5. Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faite, soit à l'acrotère

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. e)

La hauteur des constructions est mesurée au milieu de la façade à partir du niveau de l'axe de la rue desservante jusqu'au niveau supérieur de la corniche.

La hauteur à la corniche des constructions principales à respecter est de

- 5,20 m au minimum et de 6,20 m au maximum pour les lots 1-3
- 5,50 m au minimum et de 6,50 m au maximum pour le lot 4

La hauteur maximale du faîtage des constructions principales est de

- 11,20 m pour les lots 1-3
- 11,50 m pour le lot 4

### 3.6. Le nombre d'unités de logement par construction

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. f)

Sur chacun des lots 1-3 est admise au maximum 1 (une) unité de logement.

Sur le lot 4 sont admises au maximum 6 unités de logement.

### 3.7. Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. g)

Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol sont définis sur la partie graphique du PAP.

La partie graphique définit les *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé*, ainsi que les *limites de surfaces constructibles pour dépendances*.

Les *limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines* sont identiques aux *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé*.

Les *limites de surfaces constructibles* représentent le maximum de surfaces constructibles qui peuvent être restreintes par d'autres prescriptions réglementaires.



## 4. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP

*Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4.*

### 4.1. Les formes, pentes et orientations des toitures

*Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. a)*

#### Forme et pente

Les toitures des constructions principales seront en croupe et auront une pente entre 30 et 40 degrés.

Les toitures plates ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) sont obligatoires pour toutes les dépendances.

#### Combles

- a) L'aménagement des combles doit se faire à l'intérieur de la toiture.
- b) Les étages aménagés dans les combles devront avoir la hauteur imposée sur au moins la moitié de leur surface.

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

*Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. b)*

Les accès piétonniers aux parcelles se font à partir du domaine public. Les accès définitifs peuvent être définis lors de l'élaboration du projet architectural.

L'accès au garage souterrain se fera par le lot 4 pour tous les lots du projet.

Tous les accès peuvent être scellés.

### 4.3. Les surfaces destinées à recevoir des plantations

*Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. c)*

Les surfaces destinées à recevoir des plantations sont représentées sur la partie graphique du PAP.

L'espace vert privé est destiné principalement aux plantations et à l'aménagement de jardins.

Les arbres et arbustes sont à choisir entre les espèces indigènes.

### 4.4. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

*Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. d)*

#### MURS, CLOTURES

La conception de l'aménagement extérieur à l'arrière des parcelles doit être fondé sur la base d'éviter des murs de soutènement.

Les parcelles peuvent être clôturées par des murets, dont la hauteur ne peut dépasser de plus de cinquante centimètres, et, respectivement ou par des haies et des grillages, dont la hauteur ne peut dépasser de plus d'un mètre, le niveau du trottoir.

#### 4.5. Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. e)

La construction existante est à démolir.

Il n'y a pas d'éléments naturels à conserver sur le site.

#### 4.6. L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. f)

A l'arrière des lots, des abris de jardin à toiture plate peuvent être implantés à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour dépendances* avec une hauteur maximale de 3 mètres.

Toutes les dépendances doivent être réalisées en bois apparent.

Dans la prolongation de la rampe d'accès sur le lot 4, les *limites de surfaces constructibles pour souterraines* sont destinées à recevoir un local poubelle.

#### 5. Prescriptions par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 5.

La réalisation du projet doit se faire en une seule phase de construction.

Les toitures seront couvertes obligatoirement et exclusivement de matériaux durs, gris foncé ou noir et mat.

Les couleurs pour les façades et le revêtement du sol de l'ensemble du projet sont à réaliser de façon à former une unité homogène et un ensemble harmonieux du point de vue esthétique. Une palette des couleurs à choisir parmi les teintes de la région est à présenter dans le cadre de l'autorisation de construire.

Le bourgmestre peut demander un avis au service des sites et monuments dans le cadre du projet architectural.

#### 6. Partie graphique du PAP

Référence: 177701105C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 06/07/2017
Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch