

Projet d'aménagement particulier

VU ET APPROUVE

Commune de Bech

Bech, le 14 OCT. 2015

Localité d'Altrier

« Becherwee »

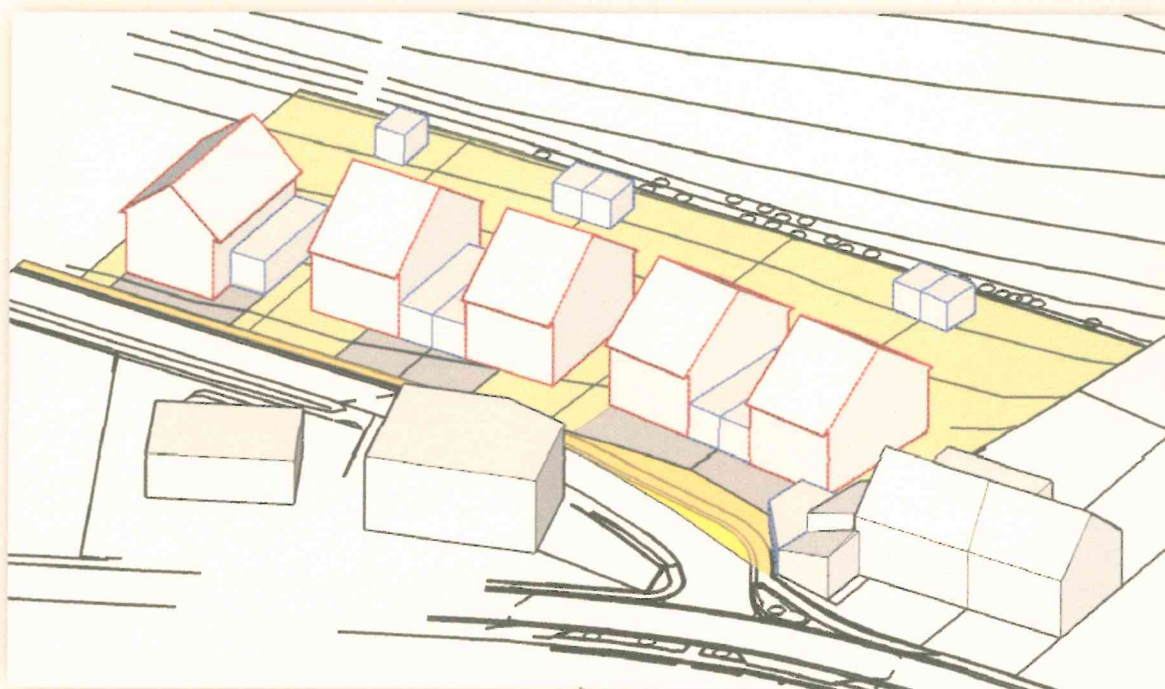
LE CONSEIL COMMUNAL
Pour expédition conforme - Bech, le 16.10.2015
Le Bourgmestre,

Le Secrétaire,



PARTIE ECRITE PARTIE GRAPHIQUE

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

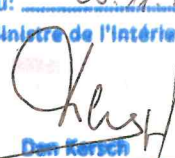


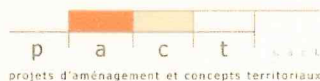
Version septembre 2015
adapté conformément à l'avis de la Cellule d'évaluation
(Dossier initial introduit septembre 2014)

ACRES 1010 SA



AC de Bech

Référence: 17252/105C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 09.11.2015
Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch

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 :

ACRES 1010 SA
4, rue Henri Schnadt
L-2530 Luxembourg

Grevenmacher, le 27.09.2015

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

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles.....	4
2. Mode d'utilisation du sol	4
3. Degré détaillé d'utilisation du sol	5
3.1. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés.....	5
3.2. Les emplacements de stationnement en surface et souterrains.....	5
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
4. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP	6
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.....	7
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
4.7. Façades et valeurs architecturales.....	8
5. Partie graphique du PAP.....	8

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°17848 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 35,35 ares.

Parcelles initiales	Surface cadastrale	Surface dans le PAP
20/2288	49 ar 99 ca	35,35 ares
TOTAL		35,35 ares

Parcelles de PAP	Surface
1	7,05
2	5,99
3	6,43
4	6,54
5	7,35
Surface publique – trottoir et voirie (cédé à la commune)	1,98
TOTAL	35,35 ares

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 1,98 ares, ce qui correspond à environ 5,60 % de la surface totale du projet.

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 isolés ou 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.

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 et topographiques, le recul avant pour la *limite de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé* est réduit pour les lots 1, 4 et 5.

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 faîte, 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 5,50 m au minimum et de 6,50 m au maximum.

La hauteur maximale du faîtage des constructions principales est de 11,50 m.

3.6. Le nombre d'unités de logement par construction

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

Est admis une unité de logement par construction.

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.

Ouvertures dans la toiture

- a) Côté rue, la surface totale des ouvertures dans la toiture (frontons, lucarnes, châssis rampants – est considéré la surface de l'ouverture dans le pan de toiture) ne peut dépasser 50% (cinquante pour-cent) de la surface du pan de toiture dans lequel ils sont situés.
- b) Côté rue, la corniche ne pourra être interrompue que sur une largeur maximale de 2,50m, mais, dans tous les cas, inférieure au 1/3 (un tiers) de la longueur de la façade.

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 aux parcelles (garages et stationnements privés) se font à partir du domaine public. Les accès définitifs peuvent être définis lors de l'élaboration du projet architectural. Tous les accès peuvent être scellés.

Tous les emplacements doivent avoir des accès faciles et permanents à la voie publique et tenant compte des impératifs de sécurité de la circulation.

Les accès aux parcelles 4 et 5 sont à aménager en « usoir » et à exécuter dans les mêmes matériaux et le même aspect que l'espace public et le trottoir à cet endroit.

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 de préférence 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)

TRAVAUX DE REMBLAI ET DE DEBLAI

En tout état de cause, les terrains contigus devront être protégés des travaux de déblai ou de remblai par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant.

Le modelage du terrain est réalisé par le promoteur pour l'ensemble des fonds privés et publics, ceci afin d'assurer une bonne intégration de l'intervention dans le paysage et de permettre une utilisation cohérente des aménagements et infrastructures. La configuration topographique du terrain naturel à l'arrière des constructions sera conservée.

Les murs de soutènement, dépassant la hauteur de quatre-vingt-dix centimètres, sont subordonnés à des conditions d'ordre esthétique et d'intégration.

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.

Des clôtures plus hautes peuvent être autorisées par le bourgmestre pour des raisons de destination du terrain, à condition que leur hauteur et leur aspect ne soulèvent pas d'objections d'ordre esthétiques et de sécurité de la circulation.

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)

Le site ne dispose pas de constructions et éléments naturels à conserver ou à démolir.

Il serait souhaitable d'indiquer les vestiges romains par un calepinage des dalles de recouvrement du domaine public.

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 parcelles, des abris de jardin peuvent être autorisées à l'intérieur *des limites de surfaces constructibles pour dépendances* sous les conditions suivantes :

- Elles ne peuvent en aucun cas être aménagées pour servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle
- Elles ne dépassent pas 3 mètres de hauteur à l'acrotère, mesurée à partir du terrain naturel.

La toiture plate d'un garage ne pourra en aucun cas être aménagée en terrasse.

4.7. Façades et valeurs architecturales

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

L'ensemble du concept urbanistique est à réaliser de façon à former un ensemble harmonieux.

Les maisons jumelées sont à aménager de façon à former un ensemble homogène du point de vue esthétique et conception architecturale. La réalisation des maisons jumelées 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.

5. Partie graphique du PAP