

CLAUDE LAGODA

MODIFICATION PONCTUELLE DU PLAN D'AMENAGEMENT  
PARTICULIER « KAPELLEBIERG » BECKERICH-SCHWEICH

PARTIE ECRITE – VERSION COORDONNÉE



Vu et approuvé,

*[Signature]* Beckerich, le 24.11.2017 (N°8)  
Le Conseil communal

COMMUNE DE BECKERICH  
LOCALITE DE SCHWEICH

SEPTEMBRE 2017



CO3 s.à r.l.  
3, bd de l'Alzette  
L-1124 Luxembourg

Concepts, Conseil, Communication en  
urbanisme, aménagement du territoire et  
environnement

tel : 26.68.41.29  
fax : 26.68.41.27  
mail : [info@co3.lu](mailto:info@co3.lu)

## SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>COMPOSITION DU DOSSIER .....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>CHAMPS D'APPLICATION.....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>ORGANISATION SPATIALE .....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>RÈGLES D'URBANISME .....</b>	<b>7</b>
	4.1 MODE D'UTILISATION DU SOL.....	7
	4.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL .....	7
	4.3 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES/ DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	10
	4.4 TABLEAU RÉCAPITULATIF.....	12
<b>5.</b>	<b>ANNEXES .....</b>	<b>13</b>

## 1. COMPOSITION DU DOSSIER

La présente modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier « Kapelleberg » est composé des textes et plans suivants :

- Rapport justificatif - Modification ponctuelle du PAP « Kapelleberg » à Beckerich-Schweich (à caractère explicatif)
- Partie écrite version coordonnée, annexes – Modification ponctuelle du PAP « Kapelleberg » à Beckerich-Schweich (à caractère réglementaire)
- Plan n° 0913\_02 : Partie graphique – Modification ponctuelle du PAP « Kapelleberg » à Beckerich-Schweich (à caractère réglementaire), éch. 1/500

## 2. CHAMPS D'APPLICATION

Le présent projet d'aménagement particulier concerne les parcelles ou parties de parcelles suivantes :

N° de parcelle	Propriétaire	Remarque
51/2107	Seyler, Albertine Christiane	Surface totale : 1.015 m <sup>2</sup>
51/2113	Lagoda, Claude	Surface totale : 1.016 m <sup>2</sup>
51/2104	Lagoda, Thierry	Surface totale : 1.014 m <sup>2</sup>
51/2112	Faber, Juliette Catherine Marguerite; Seyler, Albertine Christiane; Seyler, Myriam Marie-Paule Nicole	Surface totale : 10 m <sup>2</sup>
51/2106	Faber, Juliette Catherine Marguerite; Seyler, Albertine Christiane; Seyler, Myriam Marie-Paule Nicole	Surface totale : 64 m <sup>2</sup>

Source : ACT, 20.06.2017

Le projet est situé dans la commune de Beckerich, lieu-dit « Kapelleberg », Section B de Schweich.

Les parcelles concernées sont situées à l'intérieur du périmètre d'agglomération dans une zone d'habitation 1 (Art. 7, PAG en vigueur) soumise à l'élaboration d'un projet d'aménagement particulier (Art. 11, PAG en vigueur).

Le projet d'aménagement particulier se base sur le PAG en vigueur de la commune de Beckerich (approuvé le 04 août 2006 par le Ministre de l'Intérieur).

La base de plan est constituée par un levé topographique et un mesurage établis en 2010 par GEOCAD s.à r.l. et un mesurage établi par l'ACT (n° 1040).

Une « autorisation d'établir un PAP » signée par les propriétaires des terrains concernés est reprise en annexe de la présente partie écrite.

Tous ce qui n'est pas réglé au niveau du présent PAP est régi par le PAG en vigueur de la commune de Beckerich.

### 3. ORGANISATION SPATIALE

#### Répartition des surfaces

<b>surface privée totale (100 %)</b>	<b>3.119</b>
dont lot 1	1.015
dont lot 2a	540
dont lot 2b	550
dont lot 3	1.014
<b>surface totale du PAP</b>	<b>3.119</b>

*Remarque :*

*Les surfaces privées et publiques sont des surfaces approximatives planimétrées sur base du levé topographique et du mesurage du ACT. Les surfaces exactes des lots projetés (publics et privés) seront définies après finalisation des travaux d'infrastructures par un géomètre agréé.*

Le projet prévoit la construction de 2 maisons isolées avec, au maximum, 2 unités de logements par construction et de 2 maisons unifamiliales jumelées. La densité maximale est de 19 logements/ha, la densité minimale de 13 logements/ha.

## 4. RÈGLES D'URBANISME

### 4.1 MODE D'UTILISATION DU SOL

**a).** Zone d'habitation 1 (Art. 7 PAG en vigueur)

Le mode d'utilisation du sol est défini par le PAG de la commune de Beckerich. La zone est située en « zone d'habitation 1 » soumise à l'élaboration d'un projet d'aménagement particulier.

« La zone d'habitation 1 comprend les parties du territoire communal réservées aux maisons à caractère uni- et bifamilial et aux immeubles à plusieurs logements avec un maximum de 6 unités. Y sont autorisées des constructions isolées ou groupées, les édifices et aménagements servant aux besoins propres à cette zone, pour autant que ces fonctions soient compatibles entre elles et ne gênent pas l'habitat... »

Les prescriptions du PAG en vigueur sont précisées comme suit :

Seules sont autorisées les maisons unifamiliales et bifamiliales isolées et les maisons unifamiliales jumelées.

### 4.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

Remarque préliminaire :

La zone concernée par le présent PAP est située en zone d'habitation 1 soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier.

L'Art. 11 du PAG en vigueur « Zones soumises à un plan d'aménagement particulier » prévoit une certaine liberté pour les zones soumises à PAP :

...un plan d'aménagement particulier formant une entité indépendante et non incluse dans un pâté de maisons resp. quartier d'habitation existant est libre quant à sa conception urbanistique et architecturale. Cette optique permettra de promouvoir des conceptions contemporaines et innovatrices...

**a).** Coefficient d'occupation du sol – COS

Le coefficient maximum d'occupation du sol est fixé à 0,3.

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface d'un terrain à bâtir net.

On entend par la surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors œuvre.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemin d'accès etc.), les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons), les perrons, les seuils, les terrasses non couvertes.

Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol.

Le terrain à bâtir net correspond à la surface totale du lot privé y inclus espaces de verdure privés.

Le COS est une valeur maximale qui peut être restreinte par d'autres prescriptions réglementaires.

#### Dépendances accolées aux constructions principales

Pour les dépendances accolées aux constructions principales :

- la hauteur maximale à la corniche est fixée à 4,50m,
- la hauteur maximale au faîtage est fixée à 7,00m,
- la hauteur maximale à l'acrotère est fixée à 4,50m.

Les hauteurs des corniches / faîtes / acrotères des dépendances jumelées peuvent se situer à un écart maximal de 1,00m.

#### e). Surface maximale constructible pour constructions principales

La surface maximale constructible pour constructions principales est délimitée au niveau de la partie graphique du présent PAP. Il s'agit de la limite de surface constructible pour constructions principales hors sol et en sous sol. Les saillies sur les alignements de façades se situeront à l'intérieur de la surface maximale constructible.

#### f). Surface maximale constructible pour dépendances

La surface maximale constructible pour dépendances est délimitée au niveau de la partie graphique du PAP. Les dépendances sont constituées par les garages.

Les surfaces maximales constructibles pour constructions principales et pour dépendances se recouvrent partiellement, laissant ainsi la liberté d'intégrer les dépendances (soit les garages) complètement ou partiellement dans la construction principale ou de les accoler à la construction principale.

Pour les volumes accolés aux constructions principales, les prescriptions relatives aux dépendances accolées aux constructions principales sont à respecter.

Pour les dépendances intégrées dans la construction principale et situées à l'intérieur de la surface maximale constructible pour constructions principales, les prescriptions relatives aux constructions principales sont à respecter.

#### g). Surface maximale constructible pour volumes secondaires

La surface maximale constructible pour volumes secondaires est délimitée au niveau de la partie graphique du PAP (plan n° 0913\_02).

Les volumes secondaires font partie des surfaces habitables et se situeront en prolongation des constructions principales.

Pour les volumes secondaires un seul niveau est autorisé. Ce niveau sera en continuité avec le plein pied côté jardin (rez-de-chaussée).

Les volumes secondaires seront en harmonie avec le volume de la construction principale.

Seuls sont autorisés les toits plats et les toits à pente unique, la pente maximale étant de 15°.

La couverture des toitures est constituée exclusivement de matériaux mats, non brillants. Les toits végétalisés, les toitures terrasses et les toits vitrés sont autorisés.

Les volumes secondaires sont autorisés, soit à l'intérieur de la surface maximale constructible pour constructions principales, soit à l'intérieur de la surface maximale constructible pour volumes secondaires.

#### h). Alignements et reculs des constructions

Les alignements et reculs des constructions sont fixés sur la partie graphique du présent PAP (plan n° 0913\_02). Le recul des constructions sur les limites de propriété est mesuré à partir de la surface finie de la façade, en milieu de façade et perpendiculairement à la limite de propriété.

Le recul sur la limite latérale est soit nul, soit de 2m au minimum.

Les reculs sur les limites postérieures, côtés sur la partie graphique du présent PAP (plan n° 0913\_02) sont à considérer en tant que valeurs minimales à respecter avec une tolérance de 5%.

**e).** Espace vert privé

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

Sont autorisées des constructions légères, tels qu'abris de jardin, en rapport direct avec l'espace vert ainsi que des terrasses stabilisées non couvertes.

Les abris de jardin sont régis par l'art. 30 « Dépendances » du PAG en vigueur.

Au niveau du recul avant (espace vert privé), l'aménagement d'accès aux garages, d'accès piétons, de surfaces multifonctionnelles (cours) et de places de stationnement est autorisé. Les accès aux garages ainsi que les autres surfaces stabilisées seront réalisés avec un matériau perméable à l'eau (p.ex. pavés non joints au ciment).

La plantation d'arbres et de haies comprenant des espèces indigènes adaptées au site est conseillée.

**f).** Emplacements de stationnement / accès carrossables aux parcelles

Un accès carrossable aux parcelles est présenté (à titre indicatif) au niveau de la partie graphique du PAP (plan n° 0913\_02).

Les accès aux garages ainsi que les places de stationnement seront réalisés avec un matériau perméable à l'eau (p.ex. pavés non joints au ciment). Ils sont autorisés au niveau de l'espace vert privé.

Par unité de logement, 2 emplacements de stationnement, dont obligatoirement un garage, sont à réaliser.

Les garages en sous-sol sont autorisés. Leur hauteur libre sous plafond est limitée à 2,30m.

Les accès aux garages présenteront une pente maximale de 15 %.



## 5. ANNEXES

- ▶ plan de situation générale du cadastre (1/5000)
- ▶ extrait cadastral (1/2500) et listing des propriétés
- ▶ extrait du P.A.G. (partie graphique y compris légende, s.é.
- ▶ extrait du P.A.G. (partie écrite)
- ▶ Dossier du PAP approuvé (cf. CD)
- ▶ autorisation d'établir un PAP
- ▶ certificat OAI
- ▶ documentation photographique du site
- ▶ Concept d'Assainissement (cf. CD)
- ▶ plan de mesurage cadastral
- ▶ plan de levé topographique (cf. CD)