

MODIFICATION PONCTUELLE

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« Montée Hondsbierg »

Dillingen

Commune de Beaufort

RAPPORT JUSTIFICATIF

OBJET

Modification ponctuelle

Plan d'Aménagement Particulier « Montée Hondsbierg » à Dillingen – Commune de Beaufort

Maître de l'ouvrage/ Initiateur de la Modification ponctuelle :

Majerus Geimer Constructions Sarl

25 Zaer op der Héi

L-9809 Hosingen

Maitre d'œuvre / Modification ponctuelle :

Laruade architecture & urbanisme

24 rue Jean-François Boch

L-1244 Luxembourg

TABLE DES MATIERES

.....	3
1. INTRODUCTION ET CONTEXTE	4
1.1. PAP NQ approuvé et objet de la modification	4
1.2. situation foncière	5
2. CADRE REGLEMENTAIRE.....	6
2.1. Extrait de la partie graphique du PAG APPLICABLE.....	6
2.2. Extrait de la partie écrite du PAG APPLICABLE	7
3. DESCRIPTION DE LA MODIFICATION PONCTUELLE	9
3.1. OBJET DE LA MODIFICATION PONCTUELLE	9
3.1.1. Objectif	9
3.1.2. Descriptif	9
3.2. PORTÉE DE LA MODIFICATION PONCTUELLE	11
3.2.1. Modification de la partie graphique.....	11
3.2.2. Contrôle du scellement au sol	11
3.2.3. Modification de la partie écrite : Article2.5	12
4. ANNEXES.....	13
4.1. CERTIFICAT OAI.....	13
4.2. CADASTRE du 02 05 2023	13
4.3. SCHEMA DIRECTEUR.....	13
4.4. PARTIE GRAPHIQUE PAP approuvé « Montée Hondsbierg »	13
4.5. PARTIE ECRITE PAP approuvé « Montée Hondsbierg ».....	13
4.6. RAPPORT JUSTIFICATIF PAP approuvé « Montée Hondsbierg »	13
4.7. MOPO PARTIE ECRITE – Version non coordonnée	13

1. INTRODUCTION ET CONTEXTE

Au nom et pour le compte de la société Majerus Geimer Constructions Sarl, le bureau Laruade architecte et urbaniste présente ci-après les éléments nécessaires à la modification ponctuelle du PAP NQ approuvé « Montée Hondsbierg » à Dillingen commune de Beaufort, conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

1.1. PAP NQ approuvé et objet de la modification

La présente modification ponctuelle a pour objet principal la modification du mode d'organisation des emplacements de stationnement automobile sur le domaine privé.

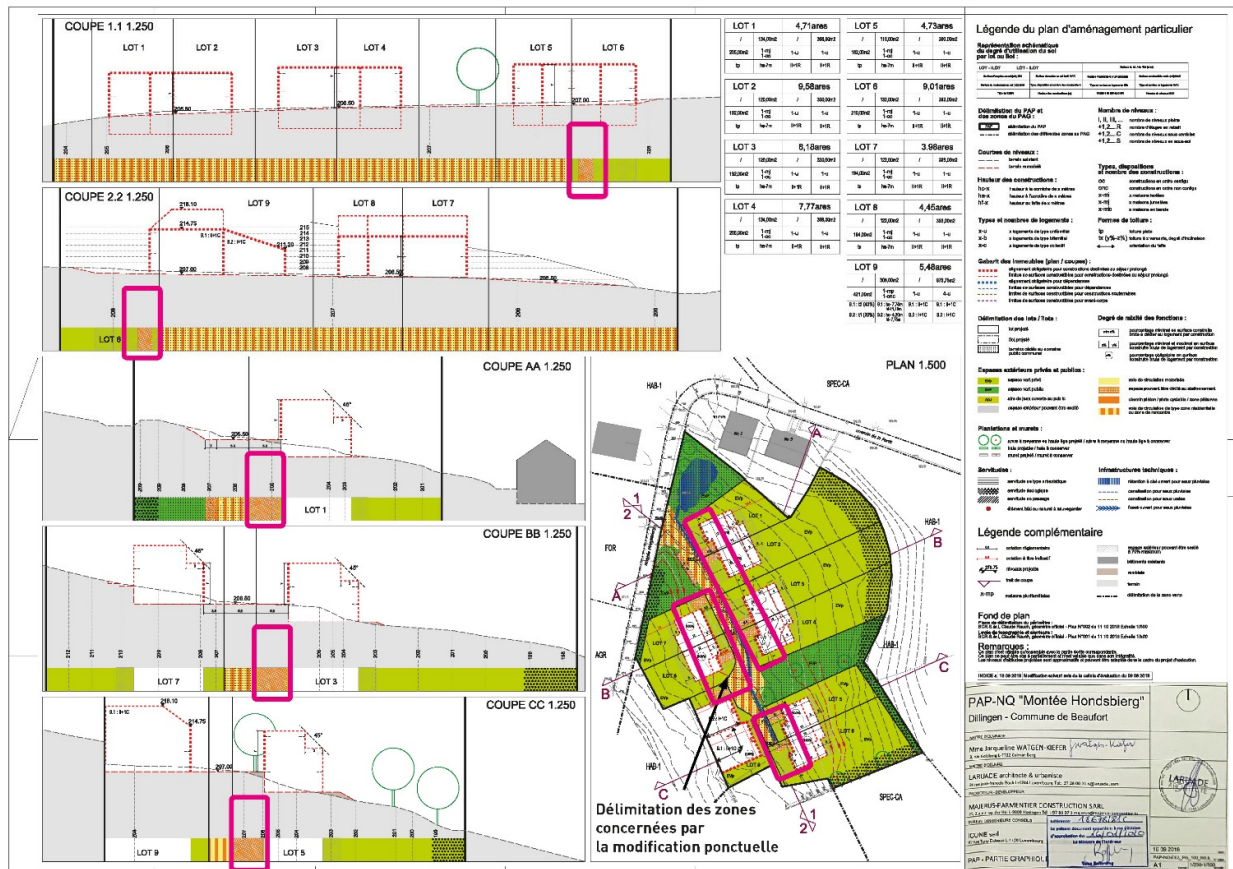


Figure 01 : partie graphique du PAP NQ approuvé « Montée Hondsbierg », avec repérage des modifications à entreprendre - Source Laruade architecte et urbaniste

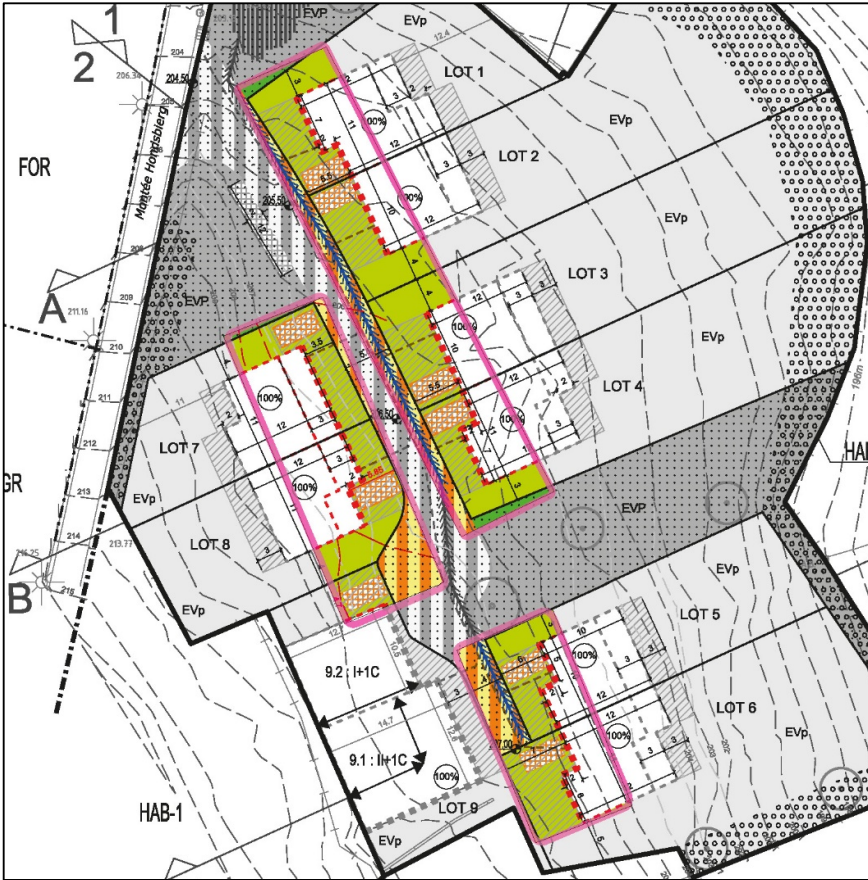
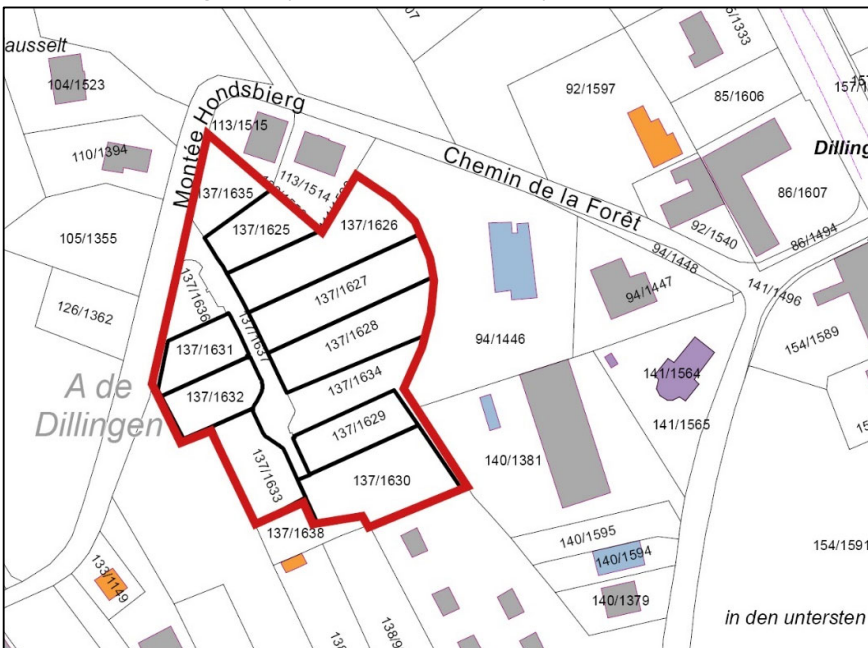


Figure 02 : zoom sur les zones concernées par la modification ponctuelle du PAP NQ approuvé « Montée Hondsbierg »

Source : Laruade architecte et urbaniste

1.2. situation foncière

Le PAP approuvé « Montée Hondsbierg » couvre des fonds inscrits au cadastre de la commune de Beaufort, section A de Dillingen. La présente modification ponctuelle concerne les fonds privés suivants :



- parcelle n°137 1625 (lot 1)
- parcelle n°137 1626 (lot 2)
- parcelle n°137 1627 (lot 3)
- parcelle n°137 1628 (lot 4)
- parcelle n°137 1629 (lot 5)
- parcelle n°137 1630 (lot 6)
- parcelle n°137 1631 (lot 7)
- parcelle n°137 1632 (lot 8)
- parcelle n°137 1633 (lot 9)

Figure 03 :
Extrait cadastral du
02/05/2023
Source : Administration du
cadastre et de la topographie

2. CADRE REGLEMENTAIRE

Le cadre réglementaire applicable pour le PAP initial reste d'application pour la présente modification ponctuelle.

2.1. Extrait de la partie graphique du PAG APPLICABLE

Le site couvert par le présent projet est classé en « Zone d'habitation 1 (HAB-1) » superposée d'une « Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ».

En complément,

- Il est indiqué que le présent PAP est couvert de biotopes protégés et d'habitats d'espèces protégées en application des articles 17 et 20 de la loi du 5 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (Loi PNRN).

- À titre indicatif, la zone comprenant l'ancienne bâtisse est désignée comme « terrains avec des vestiges archéologiques connus ».

Le schéma directeur SD D03 oriente le développement de la zone.

Les coefficients applicables à ce PAP NQ sont ceux repris dans l'extrait de plan ci-dessous :

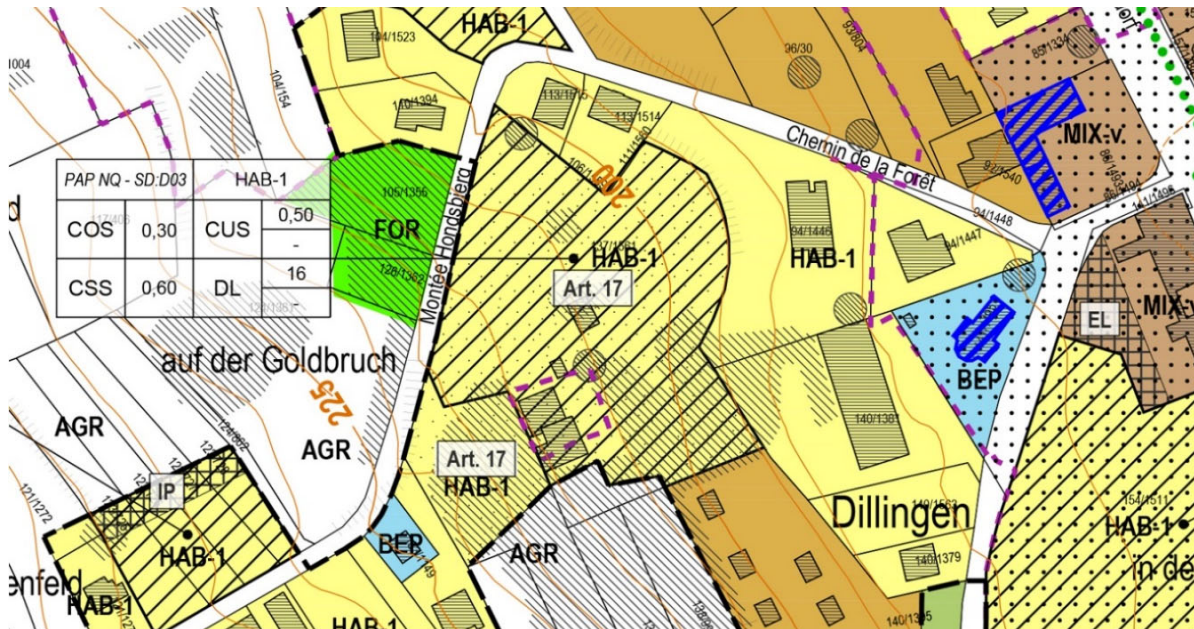


Figure 04 : Extrait du PAG en vigueur, Source : Commune de Beaufort

LEGENDE PAG

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- HAB-1 Zone d'habitation 1
- MIX-v Zone mixte villageoise
- BEP Zone de bâtiments et équipements publics
- ECO-c1 Zone d'activités économiques communale type 1

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Réf. SD	Caractéristiques de la ou des zones		Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"	
COS	max.	CUS	max.	min.
CSS	max.	DL	max.	min.

Zone verte

- AGR Zone agricole
- FOR Zone forestière (3)

--- Délimitation de la zone verte

Zones superposées

- 05 PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur, à titre indicatif
- / / / / Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- / / / / Zone d'aménagement différé
- / / / / Zone de servitude "urbanisation"
- CN Servitude "urbanisation - camping à caractère naturel"

- CV Servitude "urbanisation - coulée verte"
- EC Servitude "urbanisation - espace culturel"
- EL Servitude "urbanisation - espace libre"
- EN Servitude "urbanisation - éléments naturels"
- IP Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
- P Servitude "urbanisation - stationnement à ciel ouvert"

Indications complémentaires (à titre indicatif)

- ⊙ Biotopes protégés (relevé non exhaustif) (11)
- Art17-20 Habitats d'espèces protégées Art 17 / Art 20 (relevé non exhaustif) (12)
- / / / / Terrains avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés monument national ou en cours de classement (13)
- / / / / Terrains avec des vestiges archéologiques connus (13)

2.2. Extrait de la partie écrite du PAG APPLICABLE

Chapitre 1 Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art. 1 Zone d'habitation 1 [HAB-1]

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui, par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux maisons d'habitation uni- et bifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande et aux immeubles avec 6 unités au maximum.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins 60 pour cent des logements est de type maison unifamiliale. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 75 pour cent au minimum.

Art. 10 Emplacements de stationnement

a) Pour les constructions nouvelles, reconstructions et changements d'affectation le nombre minimal d'emplacements de stationnement est défini par le présent article.

b) Les emplacements de stationnement sont aménagés sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent. S'il s'avère impossible d'implanter ces emplacements de stationnement sur la parcelle à construire, ils peuvent être aménagés sur des terrains situés dans un rayon de 300 mètres, appartenant au même propriétaire. Les mêmes emplacements ne peuvent être mis en compte que pour un seul immeuble.

Dans les zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) suivant l'Art. 16, les emplacements de stationnement peuvent être regroupés sur une parcelle différente de celle de l'immeuble concerné.

c) Sont à considérer comme minimum:

- » 2 emplacements par **unité de logement** de type maison unifamiliale ou de type collectif,
- » 1 emplacement supplémentaire par **logement intégré**.
- » un emplacement par tranche de 50 m² de surface hors œuvre pour les **administrations, commerces, cafés et restaurants** ;
- » un emplacement par tranche de 50 m² de surface hors œuvre pour les **établissements artisanaux** ;
- » un emplacement par tranche de 15 sièges pour les **salles de réunions** ;
- » un emplacement par tranche de 3 lits pour les **constructions hôtelières** ;
- » un emplacement par tranche de 5 enfants pour les **crèches**, avec un minimum de trois emplacements.

d) Les établissements artisanaux et industriels doivent prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements pour leurs véhicules utilitaires, avec un minimum de deux emplacements réservés à ces fins.

e) Les dispositions du présent article sont également applicables en cas d'une transformation et / ou d'un changement d'affectation. Toutefois l'obligation d'aménager des emplacements de stationnement ne vaut que pour la surface nouvelle ainsi créée dépassant 25,0 m² respectivement pour tout logement dépassant le nombre initial d'unités de logement.

Chapitre 2 Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art. 11 Prescriptions générales

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS), par le coefficient de scellement du sol (CSS) ainsi que par la densité de logements (DL). Les valeurs maxima sont inscrites sur la partie graphique par quartier.

Les définitions de la terminologie utilisée à l'alinéa qui précède sont reprises à l'Annexe qui fait partie intégrante du présent règlement.

Chapitre 4 Les zones superposées

Art. 16 Zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » [PAP NQ]

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ).

Y peuvent être autorisées, maintenues et entretenues des dépendances (p.ex. abri de jardin, serre ou similaire), sous condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.

Chapitre 6 Indications complémentaires

Art. 25 Sites archéologiques

loi modifiée du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux

On distingue les sites archéologiques suivant, qui sont indiqués comme tels sur la partie graphique :

- » Terrains avec potentialité archéologique (englobent l'ensemble du territoire communal) ;
- » Terrains avec des vestiges archéologiques connus ;
- » Terrains avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés monument national ou en cours de classement.

3. DESCRIPTION DE LA MODIFICATION PONCTUELLE

3.1. OBJET DE LA MODIFICATION PONCTUELLE

3.1.1. Objectif

La présente modification ponctuelle du PAP NQ approuvé « Montée Hondsbierg » porte sur la modification du mode d'organisation des emplacements de stationnement automobile sur le domaine privé.

Objectif : permettre à l'extérieur de la construction l'aménagement des 2 emplacements de stationnement à prévoir par unité d'habitation individuelle.

Portée : La présente modification concerne la partie graphique et la partie écrite du PAP NQ approuvé « Montée Hondsbierg ».

Cette modification, détaillée dans le paragraphe suivant, ne met pas en cause la structure générale et les orientations du PAP initial. Par conséquent, il est proposé d'entamer une procédure allégée selon l'article 30bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, prévu en cas de modification ponctuelle d'un PAP NQ.

3.1.2. Descriptif

Conformément à l'article 10 de la partie écrite du PAG de la commune de Beaufort et telque précisé dans la partie écrite du PAP NQ approuvé « Montée Hondsbierg », 2 emplacements de stationnement minimum sont exigés par unité d'habitation.

L'article 2.5, de la partie écrite du PAP NQ approuvé « Montée Hondsbierg », règlemente le mode d'organisation sur fond privé de ces 2 emplacements de stationnement.

L'article impose que au moins une place de stationnement soit intégrée au bâtiment et précise la position des emplacements extérieurs en renvoyant vers leur représentation dans la partie graphique.

Article 2.5 du PAP NQ approuvé :

2.5 Emplacements de stationnement automobile en surface et à l'intérieur des constructions

Les emplacements extérieurs pour véhicules 4 roues sont représentés dans la partie graphique du PAP.

Chaque unités de logement dispose de deux emplacements, obligatoirement organisés sur le domaine privé.

Une place de stationnement au moins devra être intégrée au bâtiment.

La largeur minimale nette d'un emplacement de stationnement est de 2,50m et la profondeur de 5,00m.

Les garages sont à aménager obligatoirement au niveau de la voirie desservante.

Ces dispositions ont pour conséquences :

- L'obligation de réaliser un garage fermé dans l'enveloppe de la maison.
- La localisation imposée des emplacements extérieurs

Après analyse architectural du projet, le constructeur souhaiterait proposer des maisons compactes sans obligation de garage intérieur.

En effet, sortir la voiture de l'enveloppe bâti de la maison permet un aménagement des rez de chaussée de plus grande qualité avec une destination entièrement voué à l'habitation.

De plus un volume compact sans garage intérieur est beaucoup plus économe en énergie.

L'étude architectural du projet montre que le stationnement de 2 véhicules dans la zone d'avant jardin est réalisable sans modifier le gabarit ni l'implantation des constructions.
En vue d'une plus grande liberté dans la conception architectural des maisons, le constructeur, initiateur de la présente modification ponctuelle, souhaiterait lever ces contraintes.



Figure 05 : Projet d'aménagement « Montée Hondsbierg » Source : Laruade architecte et urbaniste

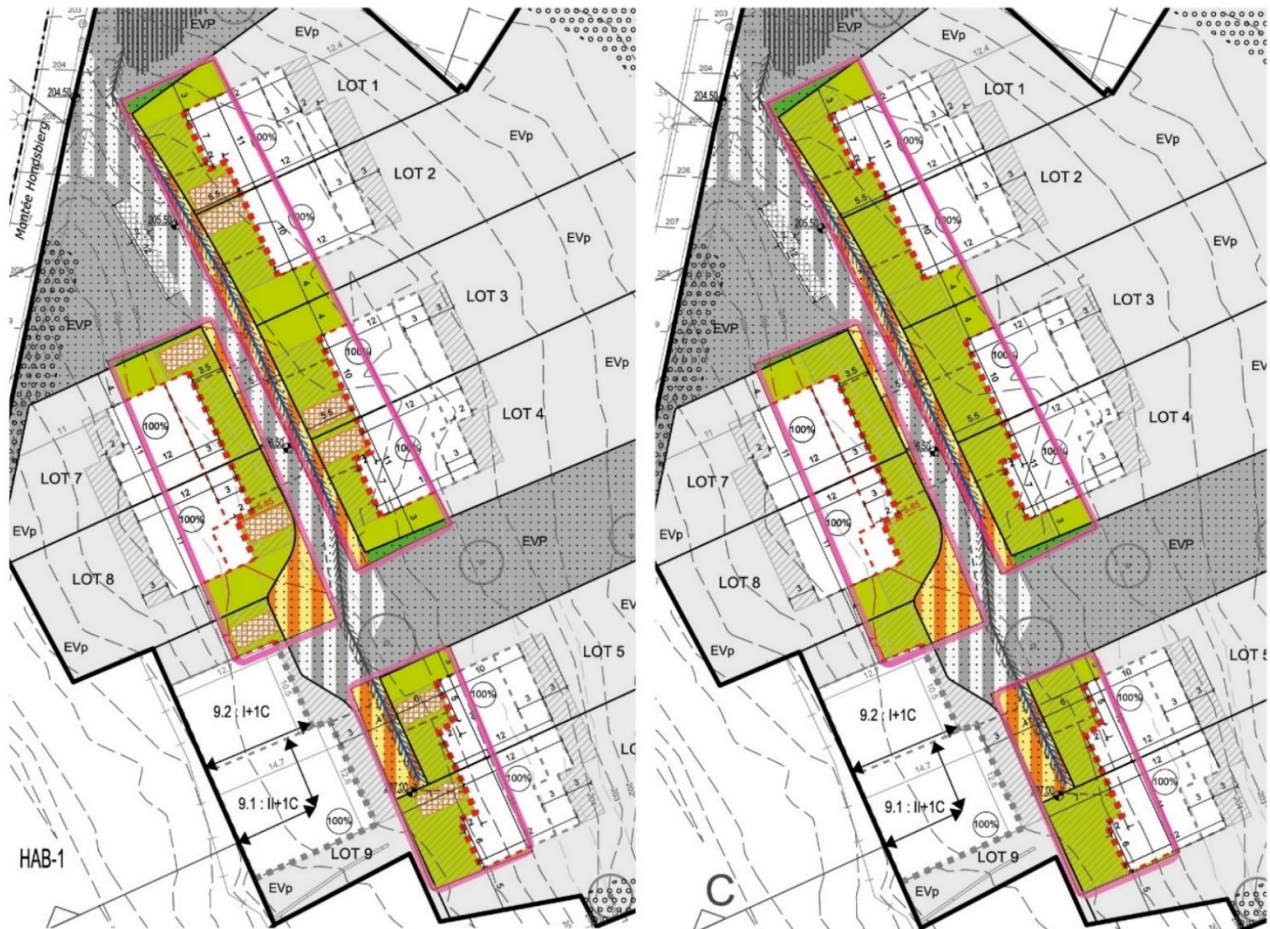
3.2. PORTÉE DE LA MODIFICATION PONCTUELLE

3.2.1. Modification de la partie graphique

La présente modification ponctuelle porte essentiellement sur le traitement de la marge de recul entre la limite de la voirie et la construction.

L'objectif étant de donner plus de souplesse à l'aménagement de cette zone :

- la position imposée de la place de stationnement est levée
- la surface de scellement à 70% est étendue sur l'ensemble du linéaire de voirie



situation suivant le PAP NQ approuvé

situation projetée
par la présente modification ponctuelle

Figure 06 : Extrait de la partie graphique de la Modification ponctuelle du PAP, Source : Laruade architecte et urbaniste

3.2.2. Contrôle du scellement au sol

Un contrôle du scellement au sol a été effectué, prenant en compte l'extension des zones de scellement à 70% sur les bords latéraux des parcelles.

Ce calcul donne la surface du scellement au sol minimale nécessaire par lot.

Le résultat par lot reste inférieur à la surface du scellement au sol inscrite dans les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

CALCUL DES SURFACES DE SCELLEMENT AU SOL MINIMUM

terrasse retrait		toiture				aménagement extérieur		Total	Surface scellement au sol PAP NQ approuvé	
Surface terrasse retrait	surface scellée à 100%	toiture non végétalisée (60%)	surface scellée à 100%	toiture végétalisée (40%)	surface scellée à 85%	Surface terrasse et avant jardin	surface scellée à 70%	Surface scellement au sol minimum		
LOT 1	33	33	60,6	60,6	40,4	34,34	106,5	74,55	202,49	205
LOT 2	30	30	54	54	36	30,6	104,00	72,8	187,4	192
LOT 3	30	30	54	54	36	30,6	109	76,3	190,9	192
LOT 4	33	33	60,6	60,6	40,4	34,34	94,5	66,15	194,09	205
LOT 5	30	30	48	48	32	27,2	91,5	64,05	169,25	182
LOT 6	30	30	59,4	59,4	39,6	33,66	103,3	72,31	195,37	210
LOT 7	33	33	53,4	53,4	35,6	30,26	95	66,5	183,16	187
LOT 8	33	33	53,4	53,4	35,6	30,26	106,2	74,34	191	194
LOT 9	0	0	305	305	0	0	90	63	368	431

Détail du calcul des surfaces de scellement au sol suivant la situation projetée par la présente modification ponctuelle
Source : Laruade architecte et urbaniste

3.2.3. Modification de la partie écrite : Article 2.5

Version non coordonnée de l'article modifié :

<p>2.5 Emplacements de stationnement automobile en surface et à l'intérieur des constructions</p> <p>Les emplacements extérieurs pour véhicules 4 roues sont représentés dans la partie graphique du PAP.</p> <p>Chaque unités de logement dispose de deux emplacements, obligatoirement organisés sur le domaine privé.</p> <p>Une place de stationnement au moins devra être intégrée au bâtiment.</p> <p>La largeur minimale nette d'un emplacement de stationnement est de 2,50m et la profondeur de 5,00m.</p> <p>Les garages emplacements de stationnement sont à aménager obligatoirement au niveau de la voirie desservante.</p>

Version coordonnée de l'article modifié :

<p>2.5 Emplacements de stationnement automobile</p> <p>Chaque unités de logement dispose de deux emplacements, obligatoirement organisés sur le domaine privé.</p> <p>La largeur minimale nette d'un emplacement de stationnement est de 2,50m et la profondeur de 5,00m.</p> <p>Les emplacements de stationnement sont à aménager obligatoirement au niveau de la voirie desservante.</p>

4. ANNEXES

- 4.1. CERTIFICAT OAI**
- 4.2. CADASTRE du 02 05 2023**
 - extrait cadastral
 - relevé parcellaire
- 4.3. SCHEMA DIRECTEUR**
- 4.4. PARTIE GRAPHIQUE PAP approuvé « Montée Hondsbierg »**
- 4.5. PARTIE ECRITE PAP approuvé « Montée Hondsbierg »**
- 4.6. RAPPORT JUSTIFICATIF PAP approuvé « Montée Hondsbierg »**
- 4.7. MOPO PARTIE ECRITE – Version non coordonnée**