

## 2 Partie écrite

### 2.1 Délimitation et contenance des parcelles

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 0,1257 ha, reprenant la parcelle n°864/3741 de la section B de GOEBBLANGE, de la commune de KOERICH.

### 2.2 Mode d'utilisation du sol admissible

Le présent PAP prévoit la création de 4 lots à bâtir pour des maisons unifamiliales en bande et 1 lot commun pour desservir les logements et accueillir deux dépendances.

La maison du lot 1 peut avoir un logement intégré.

Le mode d'utilisation des dépendances du lot 5 sera une utilisation en copropriété pour le stationnement, les locaux poubelles et les locaux techniques dans les combles (NB : combles non repris dans les surfaces constructibles brutes car ces espaces seront non aménageables et serviront aux locaux techniques).



## **2.3 Degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé**

### **2.3.1 Pour chaque lot**

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

Le corps de logis (lot 1) et l'annexe agricole, subdivisée en trois maisons en bande (lots 2 à 4), sont à conserver et sont marqués comme « éléments bâtis à sauvegarder ». Voir art 2.3.1.8 pour plus de détails quant à la restauration – transformation des lots.

La remise et son annexe situées sur le lot 5, du fait de leur vétusté, sont marquées comme « gabarits à sauvegarder ». Voir art 2.3.1.8 pour plus de détails quant à la restauration – transformation des lots.

Toutes les superficies à respecter sont repris dans la partie graphique du présent PAP.

#### **2.3.1.2 Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions**

Tous les logements devront avoir au minimum deux emplacements de stationnement et un emplacement supplémentaire en cas de logement intégré, soit minimum 9 emplacements de stationnement projeté localisés sur le lot 5.

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

Tous les reculs à respecter sont repris dans la partie graphique du présent PAP.

#### **2.3.1.4 Le nombre de niveaux hors-sol et sous-sol, les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère, le nombre d'unité de logements, le type et la disposition des constructions**

Les maisons seront dans le même concept architectural. Les aménagements des combles auront une superficie maximale de 80% de la superficie d'emprise au sol du volume principal.

Les hauteurs de corniche et de faîtages seront mesurées à partir du niveau de référence de la cour, au milieu des façades tel que défini dans le plan des prescriptions du présent PAP. Les hauteurs de la ferme existantes sont à conserver suivant le levé topographique établis.

\*Li : logement intégré

#### **2.3.1.5 Les formes, pentes et orientations des toitures**

Les toitures existantes du corps de logis et de l'annexe agricoles (lots 1 à 4) sont à conserver en ce qui concernent leur structure principale (charpente), leurs hauteurs à la corniche et au faîte, leur forme et leur pente. Le revêtement des toitures doit être réalisé en ardoises naturelles.

La forme, la pente, ainsi que les hauteurs à la corniche et au faîte de la toiture existante de la remise (lot 5) sont à respecter. Le revêtement des toitures doit être réalisé en ardoises naturelles.

Les toitures terrasses sont proscrites sur les dépendances.

#### **2.3.1.6 Les surfaces destinées à recevoir des plantations**

Les haies et les espaces verts privés devront au minimum répondre à la partie graphique du présent PAP.

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

La zone indicative semi-perméable est reprise dans le plan des prescriptions pour les aménagements extérieurs collectifs dans le lot 5.

Aux endroits indiqués dans la partie graphique, des loggias sont à prévoir jusqu'à la hauteur de la corniche.

Les terrains ne peuvent être entourés que par des haies vives ou des grillages cachés par des plantes grimpantes ou intégrés dans une haie. Les haies doivent être constituées de végétaux d'espèces indigènes à soumettre à l'approbation de la commune. Les conifères sont proscrits.

Les murs de clôtures existants sont à conserver dans leur état et peuvent être restaurés.

Les grillages ne pourront pas dépasser la hauteur totale de 1,2 mètre au-dessus du terrain. Ceux longeant le domaine public seront implantés à 1 mètre de la limite du terrain.

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

Le corps de logis existant (lot 1) sera préservé.

Les façades avant et latérales, le gabarit et la structure de la toiture (charpente) de l'annexe agricole (lot 2-4) sont à conserver. Des percements de façade additionnels peuvent être admis. La façade arrière pourra être reconstruite.

Pour des raisons de sécurité et de vétusté de l'ancienne remise (lot 5), celle-ci sera démolie et reconstruite en respectant le gabarit du volume existant. L'annexe de l'ancienne remise sera démolie et reconstruite en respectant l'emprise au sol du volume existant et respectera le gabarit de l'ancienne remise.

En cas de discordance ou en cas de différences dans les dimensions des bâtiments existants inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments nationaux et des parcelles prévues par le présent PAP, les limites et dimensions des parcelles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des bâtiments existants inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments nationaux ; les cotes des bâtiments existants inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments nationaux priment sur les côtes de dimensionnement des parcelles.

### 2.3.1.9 L'aménagement des dépendances et abris de jardin

Aucun abri de jardin indépendant n'est autorisé dans le jardin.

### 2.3.1.10 L'esthétique, la couleur et les matériaux

Les couleurs de parement seront le plus semblable possible au bâti existant du présent PAP.

Les couleurs et matériaux feront l'objet d'un accord des sites et monuments et d'une autorisation de bâtir.

## 2.4 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet

### 2.4.1 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet

La viabilisation du projet se fera par l'intermédiaire de la Rue Principale et du chemin de la Chapelle. L'accès se fera par la rue Principale.

Ces voiries reprendront tous les réseaux techniques tels que la Post, Créos, eau potable, eaux usées, eaux pluviales...

### 2.4.2 Fonds destinés à être cédés au domaine public

Le PAP est composé de la parcelle suivante :

#### **terrain existant**

surface PAP	0,1257	ha
surface privée	0,1257	ha

#### **terrains projetés**

surface brute	0,1257	ha	100,00%
surface nette	0,1254	ha	99,76%
surface cédée	0,0003	ha	0,24%

surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)

surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre 20km/h

surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)

surface destinée au stationnement public

surface destinée à l'espace vert public

surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public

**TOTAL A CEDER**

/
/
0,0003
/
/
/
<b>0,0003</b>

### 2.4.3 Gestion des eaux pluviales et usées, bassins de rétention, et l'aménagement des espaces verts et plantations

Les aménagements des espaces verts seront réalisés en pelouse et des arbres hautes tiges seront à planter tel que défini dans le plan des prescriptions du présent PAP.

L'aménagement des réseaux d'eaux usées et pluviales, ainsi que l'éventuel bassin de rétention devront respecter l'autorisation délivrée par l'Administration de la gestion de l'eau.

## Remarques

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable à la partie graphique constituée des plans des prescriptions référencés RED483-3-01-AUT-PLANS-101.E.

### **Demandes de dérogations au PAG en vigueur – règlement des bâtisses en vigueur**

L'ancienne ferme est inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments nationaux. Lors de la réhabilitation en logements du corps de logis et de l'annexe agricole, tous les gabarits des constructions doivent être conservés impliquant des dérogations nécessaires au RBVP en vigueur. De même, la remise et son annexe sont réhabilitées en dépendances. Par conséquent, conformément à l'article 108bis (1)§2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent règlement soumet à dérogation les articles :

<p><b>Art. 2.4.2. Marges de reculement - Dérogations :</b> « <i>lors de la reconstruction d'un bâtiment existant autorisé selon des dispositions légales antérieures sous réserve que le gabarit du bâtiment reconstruit soit identique au gabarit du bâtiment détruit et que l'affectation soit inchangée.</i> »</p>	<p><b>Concerne :</b> le changement d'affectation de l'annexe agricole en plusieurs logements unifamiliaux.  <b>Motivation :</b> en raison de l'inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments nationaux et de la demande des Monuments et Sites de préserver au maximum les gabarits existants, une dérogation est demandée en ce qui concerne les marges de recul pour la reconstruction du volume de la grange en habitation et pour celle de la dépendance.</p>
<p><b>Art. 2.4.3. Gabarit des constructions - Largeur :</b> « <i>La largeur minimale d'une construction est définie comme suit :</i>  - 7m par unité de construction pour des constructions groupées en bande ; ... »</p>	<p><b>Concerne :</b> les constructions des lots 2 à 4.  <b>Motivation :</b> afin de pouvoir aménager des logements bien proportionnés tout en les inscrivant de façon harmonieuse dans le rythme de la façade existante à conserver, une dérogation est demandée pour des constructions d'une largeur inférieure à 7 m (environ 6,50 m en l'occurrence).</p>
<p><b>Art. 2.4.3. Gabarit des constructions - Hauteur :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « <i>Les hauteurs à la corniche [...] sans toutefois être inférieures à 5m50, [...] ; ...</i> »</li> <li>- « <i>Les hauteurs du faîtage [...] sans toutefois pouvoir dépasser 11m50 dans les localités de Goebblange et Goetzingen. ...</i> »</li> </ul>	<p><b>Concerne :</b> la hauteur à la corniche de la dépendance inférieure à 5m50 et la hauteur du faîtage des constructions principales des lots 01 et 04 supérieur à 11m50.  <b>Motivation :</b> en raison de l'inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments nationaux et de la demande des Monuments et Sites de préserver au maximum les gabarits existants, une dérogation est demandée en ce qui concerne la hauteur à la corniche pour la reconstruction de la dépendance et les hauteurs du faîtage pour la reconstruction du volume de la grange. Hauteurs reprises sur la partie graphique du présent PAP.</p>
<p><b>Art. 14. Changement d'affectation ou de destination d'un bâtiment :</b> « <i>...Tout changement d'affectation d'un bâtiment implique que soit respecté l'ensemble des prescriptions dimensionnelles fixé pour la zone concernée.</i> »</p>	<p><b>Concerne :</b> le respect des prescriptions dimensionnelles et le changement d'affectation de l'annexe agricole en plusieurs logements unifamiliaux.  <b>Motivation :</b> tout comme pour les marges de recul, il est demandé que soit considéré le fait que le bâtiment est inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments nationaux et que le projet de PAP veut respecter au mieux les gabarits et implantation existants.</p>

<p><b>Art. 15. Hauteur des constructions :</b> « La hauteur à la corniche est la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. ... »</p>	<p><b>Concerne :</b> Les niveaux de référence pour mesurer la hauteur de la construction.  <b>Motivation :</b> il est demandé que soit considéré les niveaux de référence pour mesurer les hauteurs de la construction, les niveaux en pied de mur des constructions existantes pour respecter au mieux les typologies existantes dans le souci de la préservation du patrimoine.  Niveaux de référence repris sur la partie graphique.</p>
<p><b>Art. 33. Les garages et les carports :</b> « Tout stationnement, y compris sous forme de garages et de carports, est interdit dans le recul postérieur.  Les garages sont interdits dans le recul avant des constructions principales.  Les garages et carports ne peuvent pas dépasser la façade arrière de la construction principale.... »</p>	<p><b>Concerne :</b> l'ensemble des emplacements de stationnement sont prévus sur le lot 5, dont cinq emplacements à l'intérieur de la dépendance.  <b>Motivation :</b> compte tenu du respect des configurations et volumétries existantes et du fait que la parcelle est en contact direct avec le domaine public sur 2 de ses 3 côtés, il est demandé une dérogation pour que l'ensemble des emplacements de stationnement se situent dans la cour et dans la dépendance suivant partie graphique du présent PAP.</p>
<p><b>Art.35. Les murs de soutènement :</b> « La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1m50. ... »</p>	<p><b>Concerne :</b> la hauteur du mur de soutènement existant.  <b>Motivation :</b> demande d'autorisation pour une hauteur de mur supérieure à 1.50m en raison de la hauteur du mur existant qui excède cette mesure et du fait que ce mur est conservé sans modification.</p>
<p><b>Art.38. Les accès à la voirie :</b> « Toute construction destinée au séjour prolongé de personnes doit disposer d'un accès relié à une voie desservant, dont la largeur n'excédera pas 5m par parcelle... »</p>	<p><b>Concerne :</b> l'unique accès carrossable depuis la Rue Principale vers le lot commun 5 où se situent les stationnements en commun.  <b>Motivation :</b> en raison de la configuration de la parcelle et en vue de préserver au mieux la situation actuelle sans créer une multitude d'accès du PAP vers le domaine public, il est demandé l'autorisation de conserver l'unique entrée existante et de concentrer les places de stationnement au centre du PAP.</p>
<p><b>Art.64.1. L'implantation des constructions existantes :</b> « En présence de constructions existantes et excepté dans le cas d'un changement d'affectation, seules les transformations et agrandissements sont soumis aux dispositions du présent règlement, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol. »</p>	<p><b>Concerne :</b> les reculs postérieurs et latéraux de la grange dans le cadre de sa réaffectation.  <b>Motivation :</b> une dérogation est demandée en raison de la préservation du gabarit existant appartenant à un ensemble protégé en position stratégique dans le noyau villageois.</p>