

P.A.P. «Fockeschlass»

Commune de Koerich

Partie écrite

Modifié suite à l'avis de la Cellule d'Evaluation du Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région (n° 16902/48C) du 08 novembre 2013

Pour la réalisation d'onze unités d'habitation en habitat unifamilial et d'une extension de la salle des fêtes communale


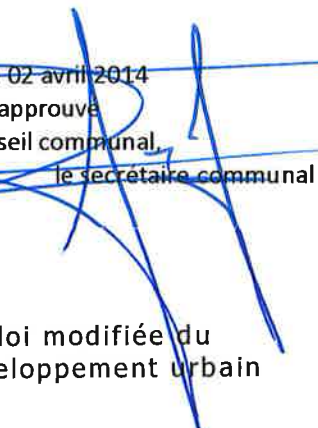
Maître d'ouvrage :
LONGCHAMP s.à r.l.
14, Rue de la Gare, L-7535 Mersch

Maître d'œuvre:
E-cone s.à r.l.
ARCHITECTES – URBANISTES – INGENIEURS CONSEILS
11, Rue de la Gare, L-7535 Mersch

Notre réf : 1602/10

Référence: <u>16902/48C</u>
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: <u>30.06.2014</u>
Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch

Koerich, le 02 avril 2014
Vu et approuvé
pour le conseil communal,
la bourgmestre  le secrétaire communal 

Suivant la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement Particulier (P.A.P.) « Fockeschlass » à Koerich exécute le Plan d'Aménagement Général (P.A.G.) de la Commune de Koerich par la définition :

- d'un morcellement du terrain,
- des alignements obligatoires et maximaux,
- des limitations de surfaces constructibles,
- des restrictions concernant l'aspect des toitures.

Le présent projet a été remanié suite à l'avis n° 16902/48C du 08 novembre 2013 de la Cellule d'Evaluation auprès du Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région.

Suivant le P.A.G. en vigueur de la Commune de Koerich, le présent P.A.P. concerne des terrains classés pour partie en zone d'habitation existante à faible densité et pour partie en zone d'extension immédiate à faible densité.

Le présent P.A.P. déroge ponctuellement aux dispositions réglementaires du P.A.G. en vigueur de la Commune de Koerich, moyennant l'article 108 bis, paragraphe 1 de la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain : « *les plans et projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 peuvent être modifiés et complétés ponctuellement par un 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* ».

Les articles du Règlement sur les bâtisses de la Commune de Koerich, concernés par des dérogations sont les suivants :

- Article 2.33 : *forme et dimensions des parcelles,*
- Article 2.35 : *les marges de reculement,*
- Articles 9 : *hauteur des constructions,*
- Article 15.3 : *aménagement d'emplacements de stationnement pour véhicules à l'intérieur des marges de reculement antérieures et latérales,*
- Article 18.1 : *emplacements de stationnement pour véhicules.*

Pour toutes les dispositions réglementaires qui ne sont pas indiquées ou spécifiées dans la partie écrite du présent P.A.P., il y a lieu de se référer à la partie graphique relative (plans n° 160210-325 et 160210-326) ainsi qu'au Règlement sur les bâtisses de la Commune de Koerich.

La présente partie écrite se réfère à la partie graphique relative (plans n° 160210-325 et 160210-326).

La partie écrite et la partie graphique sont complémentaires et indissociables.

AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

A/ Dérogations et ajustements par rapport au Règlement des bâtisses de la Commune de Koerich :

- concernant la forme et les dimensions des parcelles :

N° article	Dispositions réglementaires	Dérogation	Lots concernés
Art. 2.33	- « Les parcelles devront avoir une forme régulière et des dimensions telles qu'il soit possible, en dehors des reculs sur les limites imposés, d'y construire un bâtiment sur une base rectangulaire avec au moins 7,00 mètres de largeur pour les constructions groupées, 9,00 mètres de largeur pour tout autre type de construction et 10,00 mètres de profondeur au moins. »	- 6,50 m de largeur pour les constructions d'ordre contigu ; - minimum obligatoire de largeur de 6,50 m ; - largeur moyenne de 6,60 m ; - dimensions de la construction suivant partie graphique relative ;	- lot 03 ; - lots 02, 04 à 06 ; - lot 07 ; - lot 03a.

- concernant les marges de reculement :

N° article	Dispositions réglementaires	Dérogation	Lots concernés
Art. 2.35	- « Le recul des constructions sur la limite postérieure de la parcelle sera 1 ½ fois la hauteur du bâtiment mais au moins cinq mètres. (...) Les constructions auront un recul sur la limite latérale correspondant à la moitié de la hauteur du bâtiment, mais au moins trois mètres, à moins que les deux propriétaires ne s'engagent par écrit à construire aux limites latérales. »	- constructions implantées sur la limite de propriété latérale ; - constructions implantées sur la limite de propriété postérieure ; - constructions implantées sur les limites de propriété latérale et postérieure ;	- lots 02 (volume principal), 08 et 12 - lot 02 (garage). - Lots 01 et 03a.

- concernant la hauteur des constructions :

N° article	Dispositions réglementaires	Dérogation	Lots concernés
Art. 9	- « La hauteur des constructions est la différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voirie desservante et le niveau de la corniche principal ou le bord supérieur de la façade ».	- la hauteur des constructions (hauteur à la corniche) est à mesurer par rapport au bord de la voirie desservante ;	- lots 08 à 12 ;

Les constructions d'un même groupe doivent présenter une ligne de corniche continue, si elles possèdent le même nombre de niveaux.

- concernant l'aménagement d'emplacements de stationnement :

N° article	Dispositions réglementaires	Dérogation	Lots concernés
Art. 15.3	- « Il est interdit d'aménager des emplacements de stationnement pour véhicules à l'intérieur des marges de reculement antérieures et latérales ».	- les allées carrossables peuvent être utilisées comme emplacement de stationnement ;	- lots 02 à 12.

- concernant les emplacements de stationnement pour véhicules :

N° article	Dispositions réglementaires	Dérogation	Lots concernés
Art. 18.1	- « Sont à considérer comme emplacement minimum : a) un emplacement par logement, b) un emplacement par tranche de 50 m ² de surface d'étage pour les bureaux, administration, commerces, cafés et restaurants (...) »	- aucun emplacement de stationnement prévu ;	- lot 01.

B/ Ajustements et précisions par rapport au Règlement des bâtisses de la Commune de Koerich :

- **concernant l'implantation des constructions projetées :**

Par groupe de constructions (maisons en bande, maisons jumelées, garages jumelés entre eux), les niveaux rez-de-chaussée doivent se situer à la même altitude pour l'ensemble des constructions du groupe.

Les groupes de constructions concernés sont les suivants :

- maisons en bande des lots 02 à 04,
- maisons jumelées des lots 05 et 06,
- maisons en bande des lots 08 à 10,
- maisons jumelées des lots 11 et 12,
- garages jumelés des lots 02 et 03a,
- garages jumelés des lots 04 et 05,
- garages jumelés des lots 06 et 07.

Pour des raisons de raccordement à la voirie desservante, tous les garages en dépendance peuvent accuser un décalage d'altitude au niveau rez-de-chaussée par rapport à la maison relative suivant indications de la partie graphique relative (plans n° 160210-325 et 160210-326).

- **concernant la réalisation de niveaux habitables :**

Selon le projet d'exécution du P.A.P., la réalisation de niveaux semi-enterrés (au-dessous du niveau de la voirie desservante) et de demi-niveaux est autorisée.

Les espaces aménagés comme habitables aux niveaux semi-enterrés doivent répondre aux normes établies en termes d'ouverture (éclairage naturel) et d'isolation.

Pour chaque construction, le nombre de niveaux est défini par rapport à la voirie desservante, le niveau rez-de-chaussée (niveau 0) correspondant au niveau de la voirie desservante.

Le nombre maximal admissible de niveaux par construction est donné dans la partie graphique relative (plans n° 160210-325 et 160210-326).

- **concernant le type et la pente des toitures :**

Pour les toitures à deux pentes, l'angle de chaque pan est fixé à 35°. Un dépassant de corniche de maximum 0,20 m est autorisé des deux côtés de la toiture.

Pour les toitures plates et les toitures-terrasses, des acrotères et garde-corps sont autorisés comme suit :

- maximum 0,30 m pour les acrotères à partir du niveau fini (toitures plates et toitures-terrasses),
- maximum 1,20 m pour les garde-corps à partir du niveau fini (toitures-terrasses).

Au besoin, les acrotères peuvent être surmontés d'un garde-corps.

Les toitures d'un même groupe de constructions contiguës (maisons en bande et maisons jumelées) doivent avoir les mêmes types de recouvrement de la toiture. La première habitation construite du groupe détermine le type de recouvrement pour les autres constructions du groupe.

Concernant la construction du lot 01, pour les deux toitures définies à deux versants (cf. partie graphique relative), tout autre type de toiture (toiture plate, toiture-terrasse) est autorisé à condition de ne pas dépasser un volume théorique défini par une toiture à deux versants d'une pente fixe de 35°.

La définition du volume théorique se fait en suivant les prescriptions de la partie graphique, notamment en ce qui concerne l'orientation du faîte.

A l'intérieur de ce volume théorique, il est autorisé la combinaison de plusieurs types de toiture (toiture à deux versants à pente de 35° fixe, toiture plate, toiture-terrasse).

La toiture du bâtiment du lot 01 peut être dépassée par des installations techniques propres au fonctionnement du bâtiment (ascenseurs, ventilation, etc.).

- **concernant les façades et l'apparence extérieure des constructions projetées :**

Le matériau de base de la façade est le crépis, le béton, le bois, les plaques de bardage ou le métal. Un autre matériau additionnel est autorisé à raison d'un seul matériau additionnel. Le matériau additionnel s'étendra sur maximum 20% de la surface de la façade concernée.

Pour les façades, la couleur dominante pour les parties en crépis s'étend sur une plage de couleur allant du blanc au gris foncé. Ponctuellement, une couleur additionnelle est admissible à raison d'une couleur additionnelle par maison sur au maximum 20% de la façade concernée. L'emploi de couleurs criardes n'est pas autorisé.

L'application d'une couleur additionnelle n'entre pas en contradiction avec l'application d'un matériau additionnel.

Le choix des couleurs et des matériaux extérieurs se fera en harmonie avec ceux des façades des constructions voisines.

Pour les couleurs et matériaux de façades, les constructions en bande de trois unités doivent faire l'objet d'un même concept architectural.

Les couleurs et matériaux principaux et additionnels sont à indiquer sur la demande d'autorisation de bâtir.

- **concernant le stationnement privé :**

Pour chaque unité d'habitation (UH), deux emplacements de stationnement sont obligatoires, dont au moins un couvert.

Dans le cadre du présent projet, en dérogation de l'article 18.1 du Règlement sur les bâtisses, aucun emplacement de stationnement n'est prévu pour la construction du lot 01, projetée comme extension de la salle des fêtes communale.

Pour les constructions des lots 02 à 07, la réalisation d'emplacements couverts autres que les garages projetés est interdite. Les emplacements à ciel ouvert pour les constructions précitées sont à aménager dans la marge de reculement antérieure des garages correspondants.

Pour la construction du lot 03, les deux emplacements de stationnement (couvert et à ciel ouvert) sont à réaliser sur le lot 03a.

Pour les constructions des lots 11 et 12, un décrochement obligatoire dans la façade principale au niveau rez-de-chaussée permettra l'aménagement d'un emplacement de stationnement à l'intérieur de la construction et d'un emplacement à ciel ouvert dans l'allée carrossable ainsi créée.



Pour l'ensemble des lots, les accès carrossables (accès garage, allée garage, emplacements extérieurs) doivent respecter une pente maximale de 12% par rapport à l'axe de la voirie desservante.

- **concernant la réalisation de terrasses non-couvertes :**

Le présent projet autorise la réalisation de terrasse non-couvertes comme indiqué dans la partie graphique relative (plans n° 160210-325 et 160210-326).

Dans le cas où la profondeur des constructions est inférieure à la limite maximale de surface constructible, l'emplacement de la terrasse doit s'adapter au projet d'architecture et ne peut être séparé par un vide avec la construction principale. Tous les aménagements extérieurs (coupure visuelle, murs/murets, escaliers, talus, etc.) accompagnant les terrasses non-couvertes sont aussi à adapter en fonction du projet d'architecture.

- **concernant la réalisation de coupure visuelle pour terrasses non-couvertes et toitures-terrasses :**

Pour toutes les surfaces définies en tant que terrasses non-couvertes et toitures-terrasses sur la partie graphique relative, la réalisation d'une coupure visuelle est obligatoire. La coupure visuelle peut être réalisée en construction légère (par exemple, paroi en bois) et doit respecter une hauteur comprise entre minimum 1,80 m et maximum 2,20 m.

Suivant la partie graphique, pour certaines terrasses non-couvertes et toitures-terrasses, respectivement des abris de jardin en construction légère et des volumes habitables font office de coupure visuelle. Au cas où ces constructions ne sont pas réalisées, la mise en place de coupure visuelle, par exemple en construction légère (par exemple, paroi en bois), est obligatoire. La coupure visuelle doit respecter une hauteur comprise entre minimum 1,80 m et maximum 2,20 m.

Pour les lots concernés par la réalisation d'un abri de jardin en construction légère, au cas où les abris de jardin ne sont pas réalisés, une coupure visuelle entre les terrasses non-couvertes ou par rapport au domaine public attenant (lot 02) est à réaliser. La coupure visuelle peut être réalisée en construction légère (par exemple, paroi en bois) et doit accuser d'une hauteur comprise entre minimum 1,80 m et maximum 2,20 m.

- **concernant la réalisation d'abris de jardin :**

Le présent projet autorise la réalisation d'abris de jardin en construction légère pour les constructions des lots 02 et 03, 08 à 12.

Les abris de jardins projetés doivent respecter les indications dimensionnelles (gabarit constructible, forme et pente de la toiture, niveaux admissibles) et d'implantation renseignées sur la partie graphique relative (cf. plans n°160210-325 et 160210-326).

Les abris de jardin doivent respecter une hauteur à la corniche de minimum 1,80 m et de maximum 2,20 m.

Les abris de jardins doivent faire objet d'un même concept architectural avec le groupe de maisons auquel ils se réfèrent (maisons en bande, maisons jumelées).

Pour les constructions des lots 04 à 07, un espace de stockage faisant office d'abris de jardin est prévu au niveau sous-sol (niveau -1) des garages. Un accès direct vers le jardin depuis le niveau -1 des garages est garanti.

L'emprise au sol et le gabarit constructible des abris de jardin en construction légère ne sont pas à prendre en compte dans le calcul des valeurs maximales d'emprise au sol et de surface construite brute des lots concernés.

- **concernant les murs et murets :**

Le présent projet prévoit la réalisation de murs et murets sur le domaine privé et le domaine public comme indiqué sur la partie graphique relative (plans n° 160210-325 et 160210-326).

Tous les murs peuvent être surplombés d'une haie ou d'une clôture.

Le mur projeté en arrière des lots 02 à 07 et longeant directement le chemin public doit respecter une hauteur maximale de 1,20 m par rapport au niveau fini du chemin public.

Les murs mitoyens à réaliser entre les terrasses non-couvertes peuvent être réalisés en construction légère (par exemple en paroi en bois). Leur hauteur doit être comprise entre minimum 1,80 m et maximum 2,20 m.

L'emplacement des murs projetés sur la partie graphique peut être adapté en fonction du projet d'architecture de la construction concernée à condition de respecter la logique de leur implantation initiale.

Suivant le projet d'exécution du P.A.P., pour des raisons techniques, des murs et murets supplémentaires par rapport aux aménagements déjà prévus par le P.A.P. peuvent être réalisés, conformément aux prescriptions du Règlement sur les bâtisses de la Commune de Koerich.

- **concernant les travaux de déblai et de remblai**

Au vu de la topographie du site du projet, les travaux de déblai et de remblai sont à accompagner par des structures de soutènement (mur, talus) à ériger sur le terrain d'exécution des travaux de déblai et de remblai.

Suivant le projet d'exécution du P.A.P., pour des raisons techniques, des travaux de déblai et de remblai supplémentaires par rapport aux aménagements déjà prévus par le P.A.P. peuvent être réalisés, conformément aux prescriptions de la Commune de Koerich.

- **concernant la réalisation d'abris poubelles :**

Le présent projet prévoit la réalisation d'abris poubelles pour les lots 02 à 06 en construction légère.

La toiture est facultative.

Les abris de poubelles auront une superficie maximale de 3,00 m² et ne dépasseront pas 1,20 m en hauteur.

Afin de garantir une harmonie architecturale dans le futur lotissement, les locaux-poubelles doivent être intégrés au projet architectural des constructions concernées.

- **concernant l'installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques :**

Tous les lots sont susceptibles d'accueillir des installations solaires (thermiques et photovoltaïques).

- **concernant la plantation d'arbres et d'arbustes sur le domaine privé :**

La plantation d'arbres et d'arbustes sur les lots privés, telle qu'indiquée sur la partie graphique relative (plans n°160210-325 et 160210-326) est obligatoire. Le choix des essences doit se faire parmi les essences indigènes.

- **concernant la surface consolidée :**

Pour l'ensemble des lots privés, à l'exception des surfaces couvertes par la servitude urbanistique, l'usage de matériaux semi-perméables (pavés drainants par exemple) pour les surfaces indiquées comme pouvant être scellées est recommandé.

Les surfaces couvertes par la servitude urbanistique doivent faire l'objet d'un aménagement d'ensemble avec la place publique (lots 07 à 12).

AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

A/ Cession des fonds au domaine public :

Suivant l'article 30 portant sur la cession des fonds réservés à des aménagements public de la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, les terrains compris dans les plans d'aménagement particuliers et qui sont réservés à des constructions ou aménagement public propres au plan d'aménagement particulier doivent être cédés à la commune.

Dans le cadre du projet d'aménagement particulier « Fockeschlass », la surface à céder à l'Administration Communale de Koerich s'élève à environ 12,50 ares, soit +/- 25,00% de la surface totale du P.A.P.. Les fonds à céder au domaine publics seront destinés à la réalisation des chemins piétons, de la placette publique, des raccordements carrossables sur le Chemin de la Fontaine et vers la rue Fockeschlass, et les espaces de verdure.

B/ Aménagement de la place carrossable, délimité par les lots 07 à 12 :

Afin de créer une liaison entre le domaine public et le domaine privé, les entrées carrossables et piétonnes des habitations des lots 07 à 12 seront couvertes en partie d'une servitude urbanistique.

Les fonds couverts par la servitude urbanistique et la placette publique feront l'objet d'un aménagement d'ensemble.

C/ Aménagement de l'espace vert public :

La plantation d'arbres et d'arbustes sur le domaine public, telle qu'indiquée sur la partie graphique relative (plans n°160210-325 et 160210-326) est obligatoire.

Le choix des arbres et arbustes doit être fait parmi les essences locales.

Leur emplacement peut varier en fonction du projet d'exécution du présent P.A.P..