

OBJET :

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER

LIEU-DIT « PRÄMERT »

À GOETZINGEN

PARTIE ÉCRITE RÉGLEMENTAIRE
MODIFIÉ SELON AVIS 18280/48C

COMMUNE :

KOERICH

PARCELLES :

12/2080, RESTANT DU N°12/2332 ET PARTIE DU N°12/2331

MAITRES DE
L'OUVRAGE :

PARC GOETZINGEN S.A,
1, RUE DICKS
L-9161 INGELDORF

PROPRIÉTAIRES :

PARC GOETZINGEN S.A,
1, RUE DICKS
L-9161 INGELDORF

DATE :

05 JUILLET 2018

CONCEPTION :

BENG
ARCHITECTES ASSOCIES

Référence: 18.280/48C

Le présent document appartient à ma décision

d'approbation du: 23.10.18

Le Ministre de l'Intérieur


Dan Kersch

**PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
NOUVEAU QUARTIER LIEU-DIT "PRÄMERT"
À GOETZINGEN**

PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE

A. GENERALITES	4
ART A.1 BUT ET PORTEE DU REGLEMENT	4
ART A.2 PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES	4
ART A.3 DEROGATIONS	4
ART A.4 TOPOGRAPHIE	4
ART A.5 AFFECTATIONS	5
ART A.6 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES	5
ART A.7 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS	6
B. MAISONS UNIFAMILIALES (LOTS 01 A 13)	7
ART B.1 IMPLANTATION	7
ART B.2 NIVEAUX	7
ART B.3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	7
ART B.4 FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES	7
ART B.5 CARPORT ET GARAGE	8
ART B.6 ANNEXE (NON SPECIFIE DANS LA PARTIE GRAPHIQUE)	8
C. SERVITUDE	8
ART C.1 SERVITUDE DE TYPE URBANISTIQUE « AMENAGEMENT ESPACE RUE »	8
ART C.2 SERVITUDE DE PASSAGE	8
D. ANNEXE I	9
ART D.1 DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES	9

A. GENERALITES

ART A.1 BUT ET PORTEE DU REGLEMENT

Le projet d'aménagement particulier a pour objet l'exécution du plan d'aménagement général. Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives à la zone concernée en fonction de son mode et degré d'utilisation.

Les dispositions de la partie graphique et écrite du présent plan d'aménagement particulier, dans la mesure où elles dérogent à celles inscrites au plan d'aménagement général et au règlement sur les bâtisses de la commune de Redange, priment et remplacent ces dernières qui restent cependant d'application pour tout ce qui n'est pas spécialement prévu au présent règlement.

ART A.2 PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

En cas de discordance ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les côtes de recul priment sur les côtes de dimensionnement des emprises constructibles.

ART A.3 DEROGATIONS

Conformément à l'article 108bis, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent règlement soumet à dérogation l'**Art.33.2. Les garages et les carports** de la partie écrite du PAG de la commune de Koerich, en autorisant une emprise maximale des garages et des carports suivant la partie graphique du PAP (cf. partie graphique).

Le présent règlement soumet à dérogation l'**Art 2.3.2 Marges de reculement a) Recul avant** de la partie écrite du PAG de la commune de Koerich en réduisant, pour le lot 05, la marge de recul avant à 1.50m.

Le présent règlement soumet également à dérogation- l'**Art. 38.1. Les accès à la voirie** de la partie écrite du PAG de la commune de Koerich en éliminant la largeur maximale de l'accès carrossable pour les lots soumis à la servitude urbanistique

ART A.4 TOPOGRAPHIE

A.4.1 COURBES DE NIVEAUX

- Les courbes de niveaux du terrain existant sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des lignes noires (terrain existant). Ces courbes de niveaux correspondent à la morphologie actuelle du terrain, avant les travaux du projet d'aménagement particulier projeté.
- Les courbes de niveaux du terrain remodelé sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des lignes rouges (terrain remodelé). Ces courbes de niveaux définissent la morphologie projetée du terrain, et les travaux de déblais / remblais projetés lors de l'exécution des travaux.

Ces courbes de niveaux du terrain remodelé, telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier, sont à respecter avec une tolérance de 0,50 mètre au maximum pour les parcelles privées.

Concernant le modelage topographique du terrain, les talus, murs de soutènement et la combinaison des éléments précités sont admis avec une hauteur maximale de 1.50m.

Lorsque le modelage topographique est réalisé sous forme d'une combinaison de différents types d'aménagements admis, la hauteur cumulée de tous les types d'aménagements mis en oeuvre ne peut être supérieure à hauteurs maximales fixées ci-avant.

ART A.5 AFFECTATIONS

Le projet d'aménagement particulier prévoit les constructions suivantes, réservées à l'habitat :

- 3 maisons unifamiliales isolées avec garage ou carport dans le recul latéral,
- 1 maison unifamiliale jumelée avec garage ou carport dans le recul latéral,
- 1 maison unifamiliale jumelée avec garage ou carport dans le recul avant,
- 2 maisons unifamiliales jumelées avec garage intégré,
- 4 maisons unifamiliales en bande avec garage intégré,
- 1 maison unifamiliale jumelée avec garage avant,
- 1 maison unifamiliale jumelée avec garage ou carport dans le recul latéral.

ART A.6 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES

A.6.1 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Dans le cadre du présent projet d'aménagement particulier, il est requis :

- deux emplacements pour véhicules automobiles par unité de logement unifamilial,

Les dimensions minimales d'un emplacement privé sont fixées comme telles :

- Emplacement = 5,00 mètres (longueur) x 2,50 mètres (largeur)

A.6.2 MATERIAUX

Les différents matériaux sont à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation de bâtir ainsi que la présentation de plusieurs échantillons au service technique communale avant toute mise en œuvre.

Les matériaux de façade devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

Les toitures des bâtiments construits doivent toutes être réalisées en ardoise ou en zinc.

A.6.3 PLANTATIONS DANS LES ESPACES VERTS PRIVES

Seules sont autorisées des espèces de plantes indigènes en ce qui concerne les haies, les arbres et les arbustes. Une plantation d'arbre indigène est recommandée pour chaque parcelle. Les plantations sont à indiquer lors de la demande d'autorisation de bâtir.

A.6.4 CLOTURES

Les types de clôture admis sur le PAP peuvent être composés de grillages, haies, éléments ajourés, murets ou une combinaison des éléments précités.

Les clôtures peuvent atteindre une hauteur maximale de 2m à la limite séparative entre deux lots ou une hauteur maximale de 1.20m sur les limites séparatives du domaine public et des lots privés.

Les clôtures à l'arrière des lots des maisons sont à réaliser en créant une transition paysagère dominée par la verdure. (cf rapport justificatif : Aménagement des espaces privés)

ART A.7 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS

A.7.1 GENERALITES

Le présent projet d'aménagement particulier prévoit une cession égale 18.90 ares soit 25.0 % de la surface du PAP.

L'aménagement d'espaces publics, aux endroits prévus par le présent projet d'aménagement particulier, fera l'objet de plans ultérieurs détaillés dans le projet d'exécution.

Le lotisseur se conformera strictement aux prescriptions des instances compétentes¹ pour la construction des voiries, l'aménagement des parkings, des places de verdure, de l'aire de jeux, des canalisations, l'installation de l'éclairage public, la mise en souterrain des réseaux électriques, de téléphone, d'antenne collective et de gaz. À cet effet, la position et la délimitation exacte des zones à céder du projet d'aménagement particulier au domaine public seront adaptées en fonction des besoins rencontrés lors de la demande d'autorisation pour les infrastructures, la gestion de l'eau, l'environnement et la permission de voirie. Le dossier d'exécution du présent projet d'aménagement particulier définira précisément les équipements et infrastructures publics.

A.7.2 AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PUBLICS

Les espaces verts publics sont caractérisés par l'interdiction de bâtir. Seules y sont autorisées des constructions légères en rapport direct avec la destination de la zone (par exemple, l'implantation d'éléments concernant les infrastructures techniques du quartier).

Les plantations projetées telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier imposent la plantation d'arbres à moyenne ou haute tige. Pour ces plantations, la profondeur minimale de substrat est d'1,50 mètre. Cette profondeur doit être maintenue sur un rayon minimum de 1,00 mètre.

¹ Administration des Ponts et Chaussées, Administration de la Gestion de l'Eau, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, Ministère de l'Intérieur, Administration Communale de Koerich, et les différents gestionnaires pour les réseaux d'infrastructures.

B. MAISONS UNIFAMILIALES (LOTS 01 A 13)**ART B.1 IMPLANTATION**

Les limites maximales de surface constructible sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. partie graphique).

Les profondeurs (minimales et/ou maximales) sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. partie graphique).

Les distances de recul minimales (antérieures, postérieures et latérales) des constructions sont fixées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. partie graphique).

ART B.2 NIVEAUX

La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise pour chaque lot les nombres de niveaux suivants :

CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

- II + 1C + 1S définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau sous combles + 1 sous-sol

ART B.3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONSCONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

La hauteur à la corniche est de :

- 7,00 mètres maximum à partir du niveau de la voie desservante

La hauteur de la corniche du retrait arrière est de :

- 3,50 mètres maximum à partir du niveau du terrain remodelé côté jardin

La hauteur au faitage est de :

- 11,50 mètres maximum à partir du niveau de la voie desservante

On entend par hauteur au faitage la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et la ligne d'intersection des deux versants de la toiture (le plan extérieur de la toiture, couverture incluse) dont les pentes sont opposées ; mesurée au milieu de la toiture de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur au faitage est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

B.3.1 CARPORT ET GARAGE

La hauteur hors-tout d'un carport ou d'un garage est de 3,50 mètres maximum.

ART B.4 FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES**B.4.1 CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE**

Les toitures des constructions seront définies en :

- Toiture à deux versants (t2), avec une pente minimale de 30° et maximale de 38°, disposée conformément à la direction du faîte précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

B.4.2 CARPORT ET GARAGE

Les carports et les garages auront une toiture plate.

ART B.5 CARPORT ET GARAGE

Les carports et garages tels que précisés dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. partie graphique) servent à abriter le ou les véhicules en stationnement et pourront servir d'abri de jardin.

ART B.6 ANNEXE (NON SPECIFIE DANS LA PARTIE GRAPHIQUE)

Une annexe pourra être implantée sur chaque lot privé sous respect des conditions du PAG.

C. SERVITUDE**ART C.1 SERVITUDE DE TYPE URBANISTIQUE « AMENAGEMENT ESPACE RUE »**

La servitude de type urbanistique « aménagement espace rue », telle que délimitée dans la partie graphique (cf. planche graphique n°01), doit être pensée comme une entité homogène type usoir, avec une concordance des matériaux et une harmonie de la végétation. Les matériaux et les plantations utilisés aussi bien sur le domaine public que privé, sont à indiquer sur les plans d'autorisation.

ART C.2 SERVITUDE DE PASSAGE

La servitude de passage, telle que délimitée dans la partie graphique (cf. partie graphique n°01), garantit l'évacuation des eaux de pluie des lots privés jusqu'au domaine public.

D. ANNEXE I**ART D.1 DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES****D.1.1 PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER**

Document à caractère réglementaire (cf. partie graphique) présentant le projet d'aménagement particulier, et les règles d'urbanisme concordantes.

D.1.2 COUPES SIGNIFICATIVES

Document à caractère réglementaire (cf. partie graphique) présentant l'aménagement en profils des lots privés et du domaine public.