

04-07-2018
PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER
« Nouveau Quartier »

PAP
« Auf dem Simmerpfad »

À Goetzingen
Commune de Koerich

Partie écrite

Modifiée suite à l'avis n° 18306/48C de la Cellule d'Évaluation du Ministère de
l'Intérieur

Pour la réalisation de 8 unités d'habitation

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

Dossier n° 236416-515

Référence: <u>18306148C</u>
Le présent document appartient à ma décision d'approbation du: <u>23.10.2018</u>
Le Ministre de l'Intérieur
 Dan Kersch

E-cone s.à r.l. ARCHITECTES – URBANISTES – INGENIEURS CONSEILS
11, Rue de la Gare, L-7535 Mersch
Tél. 263 264 1 | Fax. 263 264 548 | info@e-cone.lu



SOMMAIRE

1.	Introduction	3
2.	Aménagement du domaine privé	5
Art. 1	Implantation des constructions	6
Art. 2	Type de toitures	6
Art. 3	Dépendances et emplacements pour stationnement.....	6
Art. 4	Hauteur des constructions	6
Art. 5	Surfaces pouvant être scellées	7
Art. 6	Travaux de déblais et de remblais	8
Art. 7	Servitudes écologiques.....	8
Art. 8	Clôtures.....	8
Art. 9	Installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques	8
Art. 10	Evacuation des eaux de pluie de surface	9
Art. 11	Saillies.....	9
Art. 12	Couleurs et matériaux des façades.....	9
3.	Aménagement du domaine public.....	10
Art. 13	Répartition des surfaces	11
Art. 14	Plantations sur domaine public.....	11
Art. 15	Surfaces perméables sur domaine public	11
Art. 16	Mise en œuvre et exécution du présent plan d'aménagement particulier ...	11
4.	Liste des plantations autorisées	12
Art. 17	Liste des plantations indigènes autorisées	13

1. INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement Particulier (PAP) Nouveau quartier « Auf dem Simmerpfad » à Goetzingen exécute le Plan d'Aménagement Général (PAG) de la Commune de Koerich.

La présente partie écrite se réfère à la partie graphique, plan n°236416-515.

Le présent PAP déroge ponctuellement aux dispositions réglementaires du PAG en vigueur et du Règlement sur les bâtisses 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 ».*

L'article concerné par les dérogations est le suivant :

- Article 32 : *Les annexes et piscines*

En dérogation de cet article, les abris de jardins sont projetés sans recul par rapport à la limite latérale de propriété, en continuité avec les dépendances pour garage (cf. partie graphique).

2. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

Art. 1 Implantation des constructions

Aucun décalage du niveau fini du rez-de-chaussée des constructions jumelées destinées au séjour prolongé des lots 01 et 02, des lots 05 et 06 et des lots 07 et 08 n'est autorisé.

Art. 2 Type de toitures

Les toitures-terrasses des constructions destinées au séjour prolongé peuvent être remplacées par des toitures plates.

Les toitures plates des constructions destinées au séjour prolongé sont à aménager d'une couverture végétale.

Les dépendances, carports et abris de jardin sont à réaliser avec une toiture plate non exploitable.

Art. 3 Dépendances et emplacements pour stationnement

Pour chaque unité d'habitation réalisée, deux emplacements de stationnement sont à réaliser dont au moins un couvert.

La réalisation d'un ou plusieurs garages à l'intérieur de la construction destinée au séjour prolongé est autorisée.

Pour les emplacements de stationnement extérieurs, l'usage de matériaux semi-perméables est obligatoire. L'accès à la dépendance peut servir de stationnement extérieur.

Toutes les dépendances pour stationnement peuvent être réalisés en carports.

Les carports sont obligatoirement en finition bois et doivent être ouverts sur au moins deux côtés.

Art. 4 Hauteur des constructions

La hauteur à l'acrotère des constructions destinées au séjour prolongé est définie par rapport à l'axe la voirie desservante.

Pour les lots 01, 02 et 03, la hauteur des constructions destinées au séjour prolongé est définie selon le schéma ci-dessous :

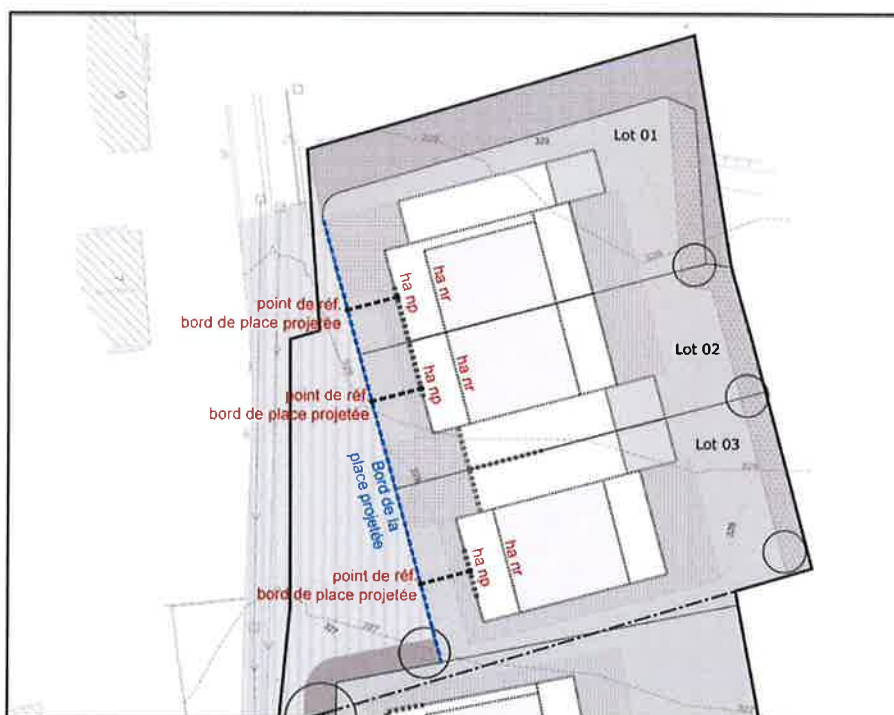


Image 1 : Croquis explicatif pour la définition de la hauteur à l'acrotère des lots 01, 02 et 03

La hauteur maximale à l'acrotère des dépendances et des carports est de 3,50 m hors sol, mesurée depuis la façade antérieure du garage ou du carport par rapport au terrain fini (cf. croquis ci-dessous).

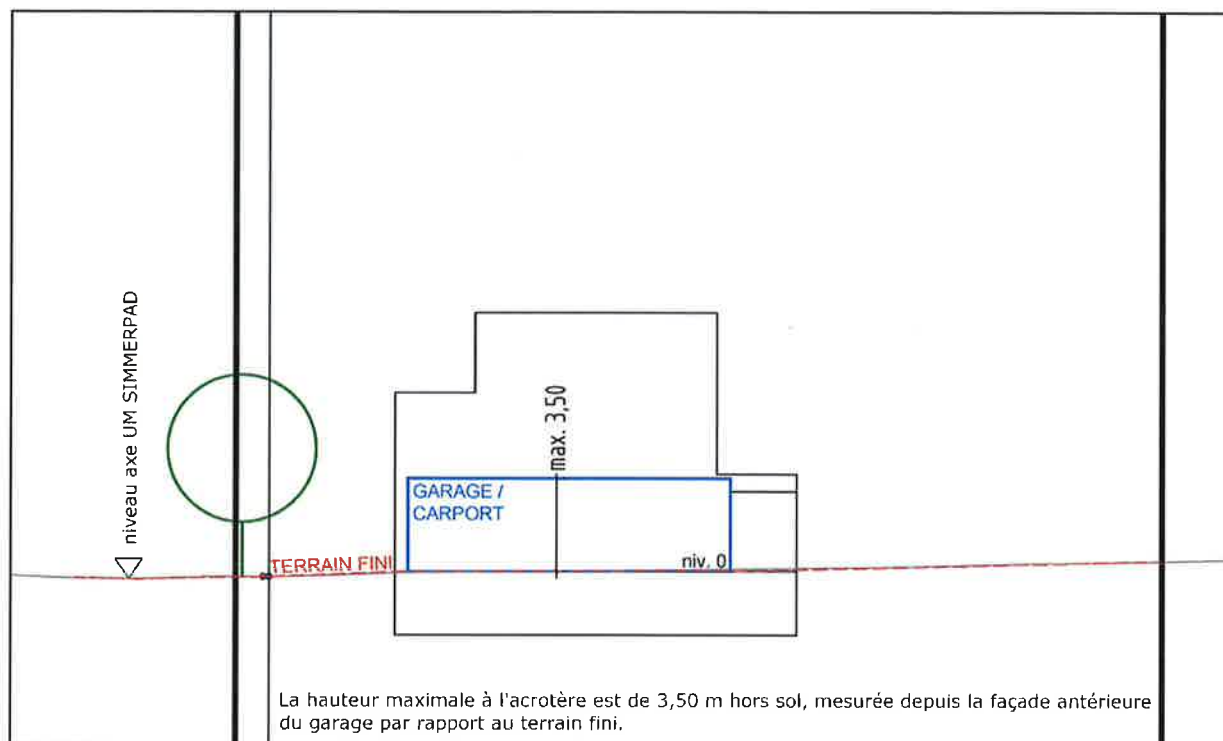


Image 2 : Croquis explicatif pour la définition de la hauteur à l'acrotère des garages/carports

La hauteur maximale à l'acrotère des abris de jardin est de 3,00 m hors tout.

Art. 5 Surfaces pouvant être scellées

Sur les lots privés, les surfaces désignées comme pouvant être scellées peuvent accueillir des aménagements extérieurs tels que des accès garages, des emplacements de stationnement extérieurs. Sur les lots privés, seul les accès carrossables aux dépendances tels qu'indiqués sur la partie graphique relative ainsi que les emplacements de stationnement extérieurs et les murs de soutènement peuvent être réalisés en matériaux imperméables.

Toutes les autres surfaces privées extérieures telles qu'accès piétons, terrasses non couvertes, les murs décoratifs, hors espace vert privé, peuvent être scellées sur au maximum 50% par rapport à l'emprise définie par la partie graphique relative.

Pour les constructions jumelées destinées au séjour prolongé, la réalisation d'une coupure visuelle sur la limite latérale de la terrasse non couverte mur, paroi en bois) est admise. La hauteur de la coupure visuelle est comprise entre minimum 1,80 m et maximum 2,20 m.

Concernant les lots 01 à 03, les revêtements extérieurs des surfaces pouvant être scellées côté espace public, doivent présenter des textures et couleurs similaires à celles de l'espace-rue adjacent, dans le cas présent la placette.

Art. 6 Travaux de déblais et de remblais

Pour des raisons techniques, des travaux de déblai et de remblai supplémentaires par rapport aux aménagements déjà prévus par la partie graphique peuvent être réalisés. Une marge d'environ $\pm 1,00$ mètre par rapport au terrain remodelé est tolérée.

Tout éventuel remodelage du terrain doit s'opérer de manière à ne pas léser les parcelles voisines.

Ces modelages topographiques peuvent se faire sous forme de talus ou de paliers délimités par des constructions de soutènement comme suit :

- des murs en pierre sèche, des gabions, des blocs de roches de la région ;
- des murs en béton;
- des talus plantés à maximum 45°.

Des escaliers et/ou rampes peuvent être aménagés pour rejoindre les différents niveaux et permettre des accès piétons.

Les murs ou éléments de maçonnerie ont une hauteur maximum de 1,20 mètre, hors sol.

Art. 7 Servitudes écologiques

Une servitude écologique est définie dans le recul postérieur des lots 01, 02 et 03 avec une profondeur minimale de 2,00 m. Cette servitude doit rester sans modification du terrain naturel, tous déblais et remblais sont interdits sur cette partie du terrain.

A l'exception de clôtures, ces servitudes sont interdites de toute construction, y compris les constructions légères, terrasses non-couvertes ou autres.

Ces servitudes peuvent être interrompues ponctuellement pour la réalisation de chemins ou accès piétons.

En limite arrière des lots 01 à 03, au minimum un bosquet, composés d'arbres et buissons doit être implanté par parcelle. Ce bosquet doit être composé au minimum de trois buissons indigènes (cf. article 17 liste des plantations indigènes autorisées) et situé à minimum un mètre de toutes limites (postérieure et latérales).

Art. 8 Clôtures

Les clôtures dans le recul antérieur, entre l'alignement de façade et l'alignement du domaine public, sont interdites.

Les clôtures dans le recul postérieur des lots sont à planter à minimum 1,00 m par rapport à la limite de propriété. Ces clôtures (des clôtures châtaigner) peuvent être combinées avec des plantations.

Art. 9 Installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques

L'installation de panneaux solaires est autorisée uniquement sur les constructions destinées au séjour prolongé et les dépendances destinées aux garages.

Les installations solaires sur toitures plates doivent être placées de manière à respecter des reculs minimaux de 2,00 mètres par rapport au bord de l'alignement avant de la façade principale et de 0,50 mètre par rapport aux bords latéraux et postérieurs de la construction. En hauteur, les installations solaires ne peuvent pas dépasser de plus de 1,50 m la hauteur à l'acrotère.

Art. 10 Evacuation des eaux de pluie de surface

Pour toutes les eaux de surface qui ne peuvent pas être raccordées par un système d'évacuation à ciel ouvert, celle-ci peuvent être raccordées par une canalisation (non indiquée sur la partie graphique relative), ou le cas échéant par pompes de relevage.

Art. 11 Saillies

Aucune saillie (auvents, balcons, etc.) n'est autorisée à l'extérieur du gabarit maximal des constructions destinées au séjour prolongé dans les façades avant et latérales.

Les retraits (loggias, etc.) sont autorisés à l'intérieur de ces gabarits maximaux.

Art. 12 Couleurs et matériaux des façades

Les matériaux pouvant être utilisés en façade sont les suivants : crépis, béton, bardage bois, panneaux stratifiés ou similaires.

Dans le cas de crépis, en façade, deux couleurs différentes sont autorisées par bâtiment en plus d'un matériau additionnel. La dépendance peut être d'une couleur différente des deux couleurs de la construction principale. La couleur blanche est proscrite.

Le nuancier des couleurs de crépis doit se situer dans les couleurs KEIM suivantes :

9053, 9055, 9057, 9058, 9075, 9076, 9077, 9078, 9091, 9092, 9095, 9096, 9097, 9112, 9115, 9117, 9129, 9132, 9135, 9136, 9137, 9153, 9154, 9156, 9157, 9171, 9174, 9176, 9176, 9177, 9187, 9190, 9192, 9195, 9197, 9210, 9213, 9215, 9229, 9249, 9251, 9253, 9255, 9271, 9274, 9276, 9292, 9294, 9295, 9296, 9298, 9310, 9312, 9314, 9317, 9332, 9335, 9337, 9339, 9351, 9354, 9357, 9375, 9389, 9392, 9395, 9396, 9398, 9410, 9412, 9456, 9529, 9531, 9533, 50006, 50007, 50008, 50010, 50011, 50012, 50013, 50016, 50017, 50018, 50019, 50020, 50022, 50023.

D'autres références peuvent être utilisées mais les gammes de couleur doivent correspondre.

3. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

Art. 13 Répartition des surfaces

Dans le cadre du présent projet, les fonds destinés à être cédés au domaine public de l'Administration Communale de Koerich s'élèvent à environ 5 a 29 ca, soit 13,66% de la surface totale du PAP.

Ces surfaces sont réparties comme suit :

- délimitation du PAP : 3873,00 m² (100,00%) ;
- fonds à céder au domaine public 529,00 m² (13,66%) :
 - rue, placettes, stationnements, trottoirs : 509,00 m² (13,15%),
 - espaces verts et aire de jeux : 20,00 m² (0,51 %),
- domaine privé : 3344,00 m² (86,34%).

Art. 14 Plantations sur domaine public

Les arbres projetés sur domaine public sont à choisir parmi les essences locales.

L'arbre projeté devant le lot 04 et qui marque la place, doit être un arbre à haute tige.

Art. 15 Surfaces perméables sur domaine public

Les surfaces perméables prévues sur le domaine public doivent l'être en moyenne sur toute la profondeur du complexe de fondation.

Art. 16 Mise en œuvre et exécution du présent plan d'aménagement particulier

Les prescriptions de la partie graphique et de la partie écrite concernant le domaine public peuvent être ponctuellement adaptées, respectivement précisées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent plan d'aménagement particulier, et ce en concertation étroite avec les services compétents de la Commune de Koerich et/ou tout service de l'état concerné.

4. LISTE DES PLANTATIONS AUTORISÉES

Art. 17 Liste des plantations indigènes autorisées

➤ Arbres à haute tige

- Acer platanoides
- Betula pendula
- Carpinus betulus
- Fagus sylvatica
- Prunus avium
- Quercus robur
- Salix sp.
- Tilia cordata

➤ Arbres à tige moyenne

- Acer campestre
- Amelanchier ovalis
- Juglans regia
- Malus sylvestris
- Prunus padus
- Sorbus aria
- Sorbus aucuparia
- Sorbus torminalis
- Taxus baccata

➤ Arbustes

- Berberis vulgaris
- Carpinus betulus
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Crataegus monogyna
- Crataegus laevigata
- Cytisus scoparius
- Daphne mezereum
- Euonymus europaeus
- Frangula alnus
- Ilex aquifolium
- Juniperus communis
- Ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum
- Prunus spinosa
- Rhamnus catharticus
- Rosa canina, Rosa glauca, Rosa rugosa
- Salix sp.
- Sambucus nigra
- Sambucus racemosa
- Viburnum lantana
- Viburnum opulus

➤ Arbres fruitiers

- Mespilus germanica
- Pyrus communis
- Ribes rubrum, Ribes nigrum, Ribes uva-crispa.