

PARTIE ECRITE DU PAP :

Le présent projet d'aménagement particulier a été élaboré conformément

- à la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain telle qu'elle a été modifiée par la loi du 19 juillet 2005, article 29 (1).
- au règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

Le choix urbanistique retenu pour le présent PAP maintient les prescriptions telles qu'elles sont définies dans le plan d'aménagement général (PAG) et le règlement communal sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (RCBVS) en vigueur dans la commune de Koerich. Les prescriptions du RCBVS non reprises dans cette partie écrite restent valables.

Commune de Koerich : règlement communal sur les bâtisses, les voies publiques et les sites et les règles d'urbanisme du plan d'aménagement général et règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites en date de février 2001

1 Délimitation et contenance des lots et des parcelles initiales et projetées

(RGD art. 4.(1))

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et les tableaux parcellaires produits par les services de l'administration du cadastre et de la topographie.

Ces plans de mesurages servent de fond de plan à la partie graphique du présent PAP, qui exprime également la délimitation et la contenance des lots projetés.

2 Mode d'utilisation du sol (RGD art. 4.(2)a)

Le RCBVS fixe à l'article 6 :

Art. 6 Les zones industrielles

6.1. Caractère de la zone

Les terrains de cette zone sont réservés aux établissements d'industrie légère, artisanaux et commerciaux se conformant à la réglementation en vigueur en matière de lutte contre le bruit, la pollution de l'eau et de l'atmosphère.

Toute nouvelle implantation, extension ou transformation de bâtiments existants feront l'objet d'une procédure commodo-incommodo.

La zone industrielle sera séparée de la zone d'habitation par une zone de verdure de protection conformément à l'art. 10.

Les constructions à usage d'habitation y sont interdites à l'exception de celles destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations.

L'installation d'un tel logement de service devra être soumise à l'autorisation préalable du bourgmestre.

3 Degré d'utilisation du sol (RGD art. 4.(2)b)

Exprimé par le coefficient d'occupation du sol (COS) et le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU).

Suite à une modification récente des points 6.4 et 6.5 du RCBVS, celui-ci fixe le rapport maximal entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle, à soixante pour cent (60%), soit un coefficient d'occupation (COS) de 0,6. Le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) pour les parties du territoire couvertes par le présent PAP est fixé à la valeur de 1,6 et le coefficient d'utilisation du sol (CUS) ne pourra dépasser 5 m³ par m² de surface de parcelle.

6.4. Taux d'occupation de la parcelle

- Le rapport maximum admissible entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle est égal à 60%;

- Le volume hors tout des constructions, calculé à partir du niveau du terrain naturel, ne pourra dépasser 5 m³ par m² de surface de parcelle.

- La densité bâtie maximale autorisée dans cette zone est fixée par les coefficients suivants :

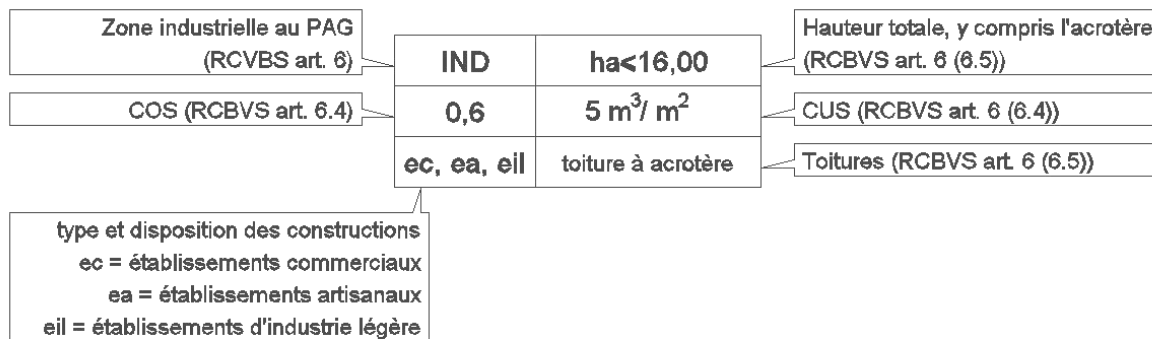
COS : 0,6

CMU : 1,6

CUS : 5 m³ par m²

INDICATIONS SPECIFIQUES

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol (Commune de Koerich)



RCVBS = Règlement communal sur les bâtisses, les voiries et les sites

3.1 Prescriptions spécifiques concernant le degré d'utilisation du sol :

3.1.1 Reculs des constructions par rapport aux limites de parcelles et distances à observer entre constructions (RGD art. 4.(2)b)1.)

Le RCBVS prévoit pour les marges de reculement :

6.2.Marges de reculement

Les marges de reculement par rapport aux limites latérales et à la limite arrière seront égales ou supérieures à 5 m.

La même distance est à observer entre les bâtiments implantés sur la même parcelle.

La marge de reculement avant par rapport à la limite de propriété sera au minimum de 10 m (comprenant 4 m minimum de bande de protection).

Pour les bâtiments se situant sur des parcelles en coin de rues, le recul avant est obligatoire aux deux limites donnant sur la voirie.

3.1.2 Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol

(R.G.D art. 4.(2)b)2.)

Voir le point 3.1.1

6.7.Réseaux

Les entreprises seront obligatoirement raccordées au réseau d'égout conformément à l'article 53 du règlement

Dans tous les cas, les eaux usées et les eaux superficielles provenant des plates-formes doivent être récupérées.

3.1.3 Nombre d'étages pleins (RGD art. 4.(2)b)3.)

Le RCBVS n'impose pas un nombre d'étage plein minimum ou maximum pour les zones industrielles. Les constructions sont libres quant au nombre d'étages qu'elles abritent, dans le respect des hauteurs de construction.

3.1.4 Hauteurs des constructions à la corniche, à l'acrotère, respectivement au faîte (RGD art. 4.(2)b)4.)

Le RCBVS détermine à l'article 6.5 les prescriptions concernant la hauteurs des constructions :

6.5. Hauteur des constructions

Les bâtiments seront du type toiture à acrotères. La hauteur totale, y compris l'acrotère, est fixée au maximum à 16 m.

4 Prescriptions supplémentaires du projet d'aménagement particulier

(RGD art. 4.(3))

4.1 Forme et pente des toitures (RGD art. 4.(3)1)

Voir le point 3.1.4

4.2 Emplacement de stationnement en surface et souterrains

(RGD art. 4.(3)2)

Le RCBVS fixe à l'article 33 les dispositions suivantes :

Art. 33 Les emplacements de stationnement pour véhicules

33.1. *Le présent article indique le nombre minimum de places privées, de stationnement ou de garages pour voitures qui doivent être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privé en cas de nouvelles constructions, reconstructions, changements de destination et transformations augmentant la surface d'utilisation d'au moins 25 m carrés, proportionnellement à l'importance et à la destination des nouvelles constructions.*

33.2. *Dans le cas de transformation, cette obligation ne vaut que pour les surfaces nouvelles dépassant les 25 m².*

33.3. *Les emplacements et le calcul de leur nombre doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation.*

33.4. *Le dossier de demande d'autorisation de bâtir indiquera clairement le calcul du nombre de voitures et leur emplacement exact. il n'est pas impératif que l'ensemble du programme soit réalisé en première étape.*

33.5. *Doivent au minimum être réalisés:*

(...)

- un emplacement par tranche de 50 m² de surface d'étage pour les bureaux administration, commerces, cafés et restaurants

- un emplacement par tranche de 50 m² de surface d'étage ou un emplacement par tranche de 5 salariés pour les établissements industriels et artisanaux

(...)

33.6. *Les établissements commerciaux, artisanaux et industriels doivent en outre, prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour tous leurs véhicules utilitaires.*

Les véhicules utilitaires peuvent stationner uniquement près du commerce sur le domaine privé.

33.7 *Par 20 places de stationnement, un emplacement réservé aux handicapés est à aménager.*

S'il s'avère impossible d'implanter ces emplacements de stationnement sur le même bien-fonds que la construction à laquelle ils se rapportent, ils peuvent être aménagés sur des terrains situés dans un rayon de 200 m, appartenant au même propriétaire.

Les terrains perdent leur constructibilité dès lors qu'ils sont affectés au stationnement de véhicules. Les mêmes emplacements ne pourront être mis en compte que pour un seul immeuble.

4.3 Accès carrossable à la parcelle, aux emplacements de stationnement, aux garages ainsi que les voies de circulation (RGD art. 4.(3)3)

Le RCBVS détermine à l'article 33.8 :

33.8. *Les emplacements de stationnement doivent avoir des accès faciles à la voie publique en tenant compte des impératifs de sécurité de la circulation.*

Lorsque plus de deux emplacements sont aménagés sur une même parcelle, ils auront un accès collectif sur la voirie.

Les zones réservées au stationnement devront dans la mesure du possible être traitées de façon à y maintenir une perméabilité maximum au sol (emploi de matériaux présentant un coefficient d'infiltration élevé).

Conformément aux conditions de l'approbation du Ministère de l'Environnement Réf. 63085 JPF/ah du 21 novembre 2006 :

Les parkings surfaciques, les bandes de stationnement le long des chemins, des parties de trottoirs seront réalisées en concassé, en pavés non posés dans le béton, ou en systèmes alvéolaires, c'est-à-dire dans les substrats susceptibles de se couvrir spontanément de végétation herbacée naturelle et permettant la croissance des arbres et des arbustes. L'ordre interne des surfaces à garer sera déterminé par la façon de disposer des arbres et des poteaux en bois dans le concassé ou dans les pavés non posés dans le béton. Pour favoriser l'apparition de transitions fluides, les arbres et les arbustes seront plantés, non pas dans les plates-bandes remplies de terre organique et délimitées par des bordures, mais dans le concassé, dans les pavés non posés dans le béton, ou dans les systèmes alvéolaires.

4.4 Surfaces destinées aux plantations et restant libres de toute construction (RGD art. 4.(3)4)

6.3. Surfaces libres

- Une surface égale à au moins un dixième (1/10) de la superficie de la parcelle devra être réservée à la plantation d'arbres et d'arbustes et entretenue comme telle.

Ces surfaces de plantations se trouveront de préférence dans les marges de reculement qui ne pourront en aucun cas, être utilisées comme dépôts de matériaux, ni comme aire de stationnement.

- Un plan de plantation devra obligatoirement être joint à la demande de bâtir.

(...)

6.6. Dépôts

- Si une activité nécessite une mise en dépôt de matériaux à ciel ouvert celle-ci devra se faire hors de portée de vue du public, soit cachée par un bâtiment soit par un écran de verdure d'une largeur de 3 m et d'une hauteur de 2m en bordure de la parcelle;

- En aucun cas le dépôt à ciel ouvert ne se fera dans la marge de reculement avant.

Pour des raisons de sécurité, toute possibilité d'accès du public au dépôt est proscrite. La clôture du dépôt est obligatoire (clôture d'une hauteur minimum de 2 m).

4.5 Plantations (RGD art. 4.(3)5)

Conformément aux conditions de l'approbation du Ministère de l'Environnement Réf. 63085 JPF/ah du 21 novembre 2006 :

Les plantations existantes seront intégrées dans la mesure du possible dans les espaces verts à aménager autour des constructions. Il en est ainsi des haies, des arbres solitaires, mais aussi des végétations herbacées en particulier celles des talus, des parties à pente raide et des terrains humides.

Les plantations nouvelles se feront exclusivement au moyen d'essences indigènes. Il sera renoncé au recouvrement du sol avec des copeaux d'écorce ou moyennant de plantes couvre-sol artificielles.

Un plan de plantation sera élaboré en concertation avec le Service Conservation de la nature de l'Administration des Eaux et Forêts.

Les zones de verdure feront l'objet d'un entretien extensif. Un plan de gestion spécifique sera élaboré.

L'ensemble de la zone d'activités sera intégré dans le paysage moyennant un important écran de verdure d'une largeur de 10 m au minimum, exception faite d'une bande d'environ 85 mètres de long sur la limite nord du présent PAP, où cette largeur peut être réduite à 1 mètre. Cet écran de verdure est représenté sur la partie graphique par des hachures en surimpression.

4.6 Dimensions des aménagements extérieurs, remblais et déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées (RGD art. 4.(3)6)

Le RCB fixe à l'article 27 les dispositions suivantes :

Art 27 Travaux de terrassement

27.1. Toutes les modifications apportées au niveau naturel des terrains sont sujettes à autorisation et doivent être indiquées dans les plans de construction.

27.2. Tous les travaux de déblai et de remblai peuvent être interdits, s'ils risquent de gêner le voisinage, l'aspect du quartier ou du site ou d'entraver la sécurité de la circulation.

27.3. Les matériaux utilisés pour les remblais de terrains, tels que décombres, sable, graviers ou terre, ne peuvent contenir ni matières organiques, ni autres matières putrescibles ou polluantes.

27.4. Les terrains voisins doivent toujours être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux.

Les ouvrages en talus ou de soutènement pourront être interdits s'ils risquent de gêner le voisinage, l'aspect du quartier, du site ou d'entraver la sécurité de la circulation.

4.7 Volumes ou gabarits à sauvegarder et volumes à démolir (RGD art. 4.(3)6)

Le site est, à l'heure du projet d'aménagement, vierge de constructions ayant un intérêt particulier.

4.8 Tableau récapitulatif

indiquant les caractéristiques essentielles du projet d'aménagement particulier

Prescriptions réglementaires		
	RCBVS KOERICH	PAP
a) Prescriptions dimensionnelles		
Marges de reculement :	10 m. min.	Respect du RCBVS
- par rapport à la limite avant	(comprenant 4m. de zone de protection)	
- par rapport aux limites latérales et arrière	Égale ou supérieure à 5 m.	Respect du RCBVS
Distance entre deux bâtiments sur la même parcelle	Égale ou supérieure à 5 m.	Respect du RCBVS
Hauteur maximale des bâtiments	16 m., y compris l'acrotère	Respect du RCBVS
CMU (*)	1,6	Respect du RCBVS
COS (*)	0,6	Respect du RCBVS
CUS (*)	5 m ³ / m ²	Respect du RCBVS
b) Autres prescriptions réglementaires		
Affectations	Etablissements d'industrie légère, artisanaux et commerciaux.	Respect du RCBVS
Nombre d'étages pleins	/	Non imposé
Forme des toitures	Toiture à acrotère	Respect du RCBVS
Surfaces minimales destinées aux plantations	1/10 de la surface parcelle	Respect du RCBVS
Stationnement min.	1/50 m ² de surface d'étage; ou 1/ 5 salariés	Respect du RCBVS

(*) cf point 5. Terminologie.

Répartition des surfaces	
Numéros et (contenances en ares) des parcelles initiales	1243/2025(1689,40)
Emprise totale du projet (**)	153 ares
Superficies des lots créés (**)	153 ares
Cessions de fonds réservés à des aménagements publics (**) (***)	0 ares, soit 0% de la superficie (la totalité du PAP couvre un terrain privé)

(**) surfaces indicatives. Seuls les services du cadastre sont habilités à déterminer les emprises exactes et officielles, lors d'un mesurage ultérieur.

(***) Conformément à la loi du 19 juillet 2004, art 34 " (2) La commune peut cependant renoncer à la cessation à titre gratuit d'un terrain telle que prévue par l'alinéa précédent et exiger du propriétaire le paiement d'une indemnité compensatoire." et conformément à la circulaire 2485 du 21 mars 2005 (page 342 du Mémorial) "Le lotisseur pourra, dès lors, viabiliser à 100% les terrains pour ses propres besoins".

5 Terminologie (annexe 1 du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune) :

A. COEFFICIENT MAXIMUM D'UTILISATION DU SOL

On entend par coefficient maximum d'utilisation du sol le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net.

CMU = surface construite brute de la construction / surface du terrain à bâtir net

B. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface d'un terrain à bâtir net.

COS = surface d'emprise au sol de la construction / surface du terrain à bâtir net

C. CALCUL DU TERRAIN À BÂTIR NET

Le calcul du terrain à bâtir net compris dans un plan d'aménagement particulier est effectué en déduisant du terrain à bâtir brut correspondant la surface de toutes les emprises et de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation. Les emprises en question englobent les fonds réservés à des aménagements publics tels que définis à l'article 34 de la loi concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

D. TERRAIN À BÂTIR BRUT

On entend par terrain à bâtir brut une ou plusieurs parcelles ou partie de parcelle ne comportant aucun équipement et devant être aménagée avant d'être viabilisée et subdivisée en nouvelles parcelles cadastrales.

E. SURFACE D'EMPRISE AU SOL

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors oeuvre.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemins d'accès, etc.), les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons), les perrons, les seuils, les terrasses non couvertes. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

F. SURFACE CONSTRUITE BRUTE

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux. Les combles et les surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface brute construite. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

G. COEFFICIENT D'UTILISATION DU SOL

L'utilisation maximale admissible de parcelles à usage industriel peut également être exprimée par le coefficient d'utilisation du sol (CUS) qui exprime le rapport entre le volume de la construction et la surface du terrain à bâtir net.

CUS = volume de la construction / surface du terrain à bâtir net

H. SURFACE CONSTRUCTIBLE

La surface constructible se calcule en appliquant à la surface du terrain le coefficient d'occupation des sols défini. Il s'agit d'un maximum théorique, car d'autres règles (implantation des immeubles, types et dispositions des constructions, etc.) peuvent s'opposer à la construction effective de la totalité de la surface théorique.

I. REcul

Le recul mesuré au milieu de et perpendiculairement à la façade longeant la limite concernée.

J. HAUTEUR À LA CORNICHE

La hauteur à la corniche est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection du plan de toit et du plan de la façade donnant sur rue. Elle est mesurée dans l'axe de la construction.

K. HAUTEUR À L'ACROTÈRE

La hauteur à l'acrotère est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et la limite supérieure de l'acrotère.

L. HAUTEUR AU FAÎTE

La hauteur au faîte est la différence entre le niveau du faîte et le niveau de la voie desservante, mesurée dans l'axe de la maison.

M. ETAGES PLEINS

Sont considérés comme étages pleins, les étages situés entre le niveau de la voie desservante et la ligne de corniche et ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m.

N. PLACE DE STATIONNEMENT

On entend par place de stationnement, un emplacement réservé et accessible pour le stationnement de véhicules.