

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« COMPLEXE RESIDENTIEL A GOETZINGEN »

COMMUNE DE KOERICH

PARTIE ECRITE

Référence: 19090/48C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 25/10/2021
La Ministre de l'Intérieur

Talna Bofferdig

Objet :

Plan d'Aménagement Particulier « COMPLEXE RESIDENTIEL A GOETZINGEN »

Commune :

KOERICH

2, Rue du Château

L-8385 KOERICH

Date :

Juillet 2021

Parcelle :

12/2330 et 12/2331 Section C de GOETZINGEN

Maître de l'ouvrage :

SEGOSA représentée par Mr KRUSIC G.

35, Rue J.F. Kennedy

L-7327 Steinsel

Tél : 621 363 499

Réalisation du Plan d'Aménagement Particulier :

BOITO Architectes sàrl

153-155 B, rue de Kiem

L-8030 Strassen

Tel : +352/26 45 99 90

Fax : +352/26 25 99 91

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER « COMPLEXE RESIDENTIEL A GOETZINGEN »

COMMUNE DE KOERICH

SOMMAIRE

PAGE

1.	Portée du règlement	4
2.	Mode d'utilisation du sol	4
3.	Degrés d'utilisation du sol	4
4.	Type et disposition des constructions	5
5.	Nombre d'unité de logement	5
6.	Reculs et saillies	5
7.	Niveaux	5
8.	Hauteur des constructions	5
9.	Façades	6
10.	Toitures	6
11.	Places de stationnement privées	6
12.	Constructions et éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir	6
13.	Surfaces scellées	7
14.	Remblais/déblais	7
15.	Gestion des eaux usées et pluviales	7
16.	Domaine public	7
17.	Aménagement des surfaces d'intérêt public et des espaces vert antérieur	8
18.	Dérogations	8

1. Portée du règlement

L'application du présent règlement se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

Le PAP prend en compte le nouveau PAG de la commune de Koerich datant de 2020, et aussi l'ancien de l'année 2013.

La partie écrite du plan d'aménagement général et le règlement sur les bâtisses de la Ville de Koerich sont applicables dans la mesure où ils comportent des dispositions qui ne sont pas définies par le présent règlement.

Les terrains situés à l'intérieur du présent plan d'aménagement particulier sont classés dans la zone centrale (secteur mixte) dans l'ancien Plan d'Aménagement Général (2013) et dans la zone mixte villageoise dans le nouveau Plan d'Aménagement Général (2020) de la Ville de Koerich.

La présente partie est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plan n° PAP-001 du PAP).

2. Mode d'utilisation du sol

La zone couverte par le présent PAP est destinée à l'aménagement d'un immeuble d'habitation collectif, de maisons unifamiliales et d'un appartement.

Des activités ne gênant pas l'habitat sont admises.

3. Degrés d'utilisation du sol

Le degré d'utilisation du sol est repris dans la partie graphique du présent PAP.

La surface brute du PAP est de 2448 m² [100%].

La surface nette du PAP est de 2405.75 m² [98.27%].

La surface cédée du PAP est de 42.25 m² [1.73%].

La surface d'emprise au sol de la construction envisageable est de maximum 876.64m² [COS = 0,36].

La surface constructible brute est de maximum 2276 m² [CUS = 0,93].

La surface scellée maximum est de 1656.21 m² [CSS = 0,69]

4. Type et disposition des constructions

La zone couverte par le présent PAP est destinée à l'aménagement d'un complexe résidentiel comprenant ;

- 5 maisons (3 en bande côté Rue de Windhof, 2 jumelées côté Rue Principale),
- la rénovation de la maison existante en 3 appartements,
- une construction comprenant au rez-de-chaussée le garage collectif ainsi qu'un appartement à l'étage.
- La bande de terrain intitulée lot 14 PAP 18280/48C ne fait pas partie du présent P.A.P. mais fait partie intégrante cadastralement du lot 6.

5. Nombre d'unités de logement

Le nombre maximum d'unité de logement est fixé à 9 [DL = 36.76].

6. Reculs et saillies

Les reculs (antérieur, latéraux et postérieur) et dimensions maximales sont fixés dans la partie graphique du présent PAP.

En ce qui concerne le recul postérieur du lot 07 nous pensons nécessaire de continuer l'alignement du volume voisin pour avoir une harmonie dans la continuité de la façade et de la toiture.

Cette continuité implique un recule de 3,86 m d'un côté du bâtiment et de 5 m de l'autre côté, étant donné que la parcelle n'est pas rectiligne.

Les corps avancés et éléments saillant (balcons) ne sont pas admis.

7. Niveaux

Le nombre maximum de niveaux est fixé dans la partie graphique du présent PAP.

8. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des bâtiments est fixée dans la partie graphique du présent PAP.

9. Façades

Les façades des constructions doivent présenter des tonalités usuelles dans la commune (couleur sable ou brune sablonneuse). Le blanc est proscrit.

10. Toitures

Les toitures seront toutes à double pente compris entre 30° et 42° pour les lots 01, 02, 03, entre 30° et 38.1° pour les lots 05, 06. Pour le lot 04 la pente de la toiture sera à conserver. Dans les lots 01, 02, 03, les lucarnes du versant arrière pourraient avoir une largeur de la moitié de la largeur de la façade et positionnées à une distance d'au moins un mètre de la mitoyenneté. Dans le lot 07 la pente sera dans la continuité du bâtiment adjacent et les lucarnes du côté du versant antérieur (orienté du côté du lot 9) doivent avoir des proportions verticales, du côté arrière ils pourront être plus larges que hautes sans dépasser 1/3 de la longueur de la façade. Les toitures plates ne sont pas admises excepté au niveau des volumes annexes des lots 01 à 03, 05 et 06.

11. Places de stationnement privées

Deux emplacements de stationnement par logement sont à prévoir, plus un emplacement supplémentaire pour visiteurs par tranche de 2 unités de logement qui est requis dans le cas des maisons plurifamiliales à partir de 3 logements pour un total de 19 emplacements.

Les lots 05 et 06 disposeront de leurs emplacements propres à l'intérieur de chaque bâtiment.

Les autres lots sont dépourvus de garage dans le volume de construction principal ils bénéficient d'emplacements de stationnements répartis comme suit :

- 6 emplacements regroupés sous forme d'un garage collectif dans le lot 07.
- 3 carports dans le lot 08 (structure légère bois ajouré) bois / métal
- 6 emplacements ouverts dans le lot 04

12. Constructions et éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir.

Les constructions existantes à démolir sont fixées dans la partie graphique du présent PAP.

Dans le lot 04 la maison de maître est à préserver ainsi que les murs longeant la voirie.

13. Surfaces scellées

Les surfaces scellées sont fixées dans la partie graphique du présent PAP.

Les matériaux et couleurs des surfaces scellées à l'avant des constructions doivent être tout similaires à ceux utilisés dans le domaine public immédiatement adjacent.

Il est interdit l'aménagement des espace verts sous forme de « jardin de pierres » ou surfaces recouvert de graviers.

14. Remblais / déblais

Le niveau du terrain projeté peut être modifié de manière harmonieuse vis-à-vis des parcelles voisines, le cas échéant moyennant des murets de soutènement.

15. Gestion des eaux usées et pluviales

L'évacuation des eaux se fera en système séparatif ainsi que des points ouverts à chaque descente d'eau comme contrôle visuel des eaux de pluie.

16. Domaine public

Le projet se situe sur des fonds uniquement privés et raccordables aux infrastructures existantes dans la rue Principale et rue de Windhof.

Le PAP prévoit la cession de terrain à la commune (en total 42.25m² soit 1.73%) sous forme de chemin piéton.

- COPROPRIETE LOTS 10

Celle-ci sert d'accès aux jardins et pour évacuer les déchets jardiniers des lots 02 et 03 (p.4 pt.b3 avis cellule d'évaluation du 1^{er} juin 2021).

- SERVITUDE DE PASSAGE LOT 09

Celle-ci sert d'accès aux 6 parkings regroupés sous forme d'un garage collectif dans le lot 07, aux 3 carports dans le lot 08 et pour les 6 emplacements ouverts dans le lot 04.

- LOT 8

Le lot 08 fait partie d'une copropriété entre les lots 01, 02, 03, 04 et 07.

17. Aménagement des surfaces d'intérêt public et des espaces vert antérieur

- L'accès au parking collectif, lot 09, ainsi que le chemin piéton seront aménagés sous la forme d'un espace de rencontre en pavé béton de teinte claire.
- Il est interdit l'aménagement des espaces verts sous forme de « jardin de pierres » ou surfaces recouvert de graviers.
- Il est prohibé l'aménagement de grillages ou de clôtures rigides ou souples autour des jardin antérieures.

18. Dérogations

Règlement sur les bâtisses (version coordonnée Octobre 2015)

A. Article 2.4.2 Marges de reculement

a) Recul avant :

Le recul de toute construction par rapport à l'alignement de voirie peut varier entre 1,50m au minimum et 6m au maximum.

Dans le cas d'une construction projetée sur une parcelle bordée sur ses deux côtés de terrains occupés par des constructions existantes, la façade avant de la construction projetée doit être implantée à l'intérieur d'une bande d'alignement de façade avant déterminée par l'alignement des deux façades avant des constructions adjacentes ; la bande d'alignement de façade pourra être dépassée de 0m50 sans que le recul avant ne puisse être inférieur à 1m50 ni supérieur à 6m.

b) Recul latéral :

Le recul de toute construction par rapport à la limite latérale de propriété est égal ou supérieur à 3m.

Ce recul peut être nul dans le cas de maisons jumelées ou groupées en bande ou si une construction existante sur le terrain adjacent n'accuse aucun recul.

c) Recul postérieur :

Le recul des constructions sur la limite postérieure de la parcelle est égal ou supérieur à 5 mètres.

Dans le cas d'une construction projetée sur une parcelle bordée sur ses deux côtés de terrains occupés par des constructions existantes, la façade postérieure de la construction projetée doit être implantée à l'intérieur d'une bande d'alignement de façade postérieure déterminée par l'alignement des deux façades postérieures des constructions adjacentes ; la bande d'alignement de façade pourra être dépassée de 0m50 sans que le recul postérieur ne puisse être inférieur à 5m.

d) Les constructions en seconde position sont interdites.

Cette interdiction vaut également pour les situations de mise en deuxième ligne d'une construction existante par l'implantation en première ligne d'une nouvelle construction.

e) En dehors des marges de reculement ci-avant définies, toute construction servant au séjour prolongé de personnes est interdite. Seules y sont admises les annexes et les piscines dans les conditions reprises à l'Art. 32 ci-après ainsi que les garages et carports dans les conditions reprises à l'Art. 33 ci-après.

Plans d'aménagement particulier « quartier existant » (Février 2020)

A. Article 14) Disposition des constructions

b) Recul sur limites de propriété :

Recul antérieur :

Le recul de toute nouvelle construction par rapport à la limite antérieure de propriété peut varier entre 1m50 au minimum et 6m au maximum. Au droit de tout accès carrossable la façade doit obligatoirement présenter un recul de 6m min. Dans le cas d'une construction projetée sur une parcelle bordée sur ses deux côtés de terrains occupés par des constructions existantes, la façade avant de la construction projetée doit être implantée à l'intérieur d'une bande d'alignement de façade avant déterminée par l'alignement des deux façades avant des constructions adjacentes ; la bande d'alignement de façade pourra être dépassée de 0m50 sans que le recul avant ne puisse être inférieur à 1m50 ni supérieur à 6m00.

Recul latérale

Le recul de toute nouvelle construction principale par rapport à la limite latérale de propriété est égal ou supérieur à 3m.

Ce recul peut être nul dans le cas de maisons jumelées ou groupées en bande ou encore si une construction existante sur le terrain adjacent n'accuse aucun recul.

Recul postérieur

Le recul de toute nouvelle construction principale par rapport à la limite postérieure de propriété située en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, est en tout point égal ou supérieur à 5m.

Dans le cas d'une construction projetée sur une parcelle bordée sur ses deux côtés de terrains occupés par des constructions existantes, la façade postérieure de la construction projetée doit être implantée à l'intérieur d'une bande d'alignement de façade postérieure déterminée par l'alignement des deux façades postérieures des constructions adjacentes ; la bande d'alignement de façade pourra être dépassée de 0m50 sans que le recul postérieur ne puisse être inférieur à 5m.

Dérogation : Les marges de reculement devront être respectées conformément à la partie graphique du P.A.P.

Règlement sur les bâtisses (version coordonnée Octobre 2015)

2.4.3 Gabarit des constructions

b) Hauteur

Les hauteurs à la corniche, le cas échéant les hauteurs à l'acrotère, des constructions à ériger sont déterminées par les hauteurs à la corniche des constructions adjacentes sans toutefois être inférieures à 5m50, ni supérieures à 9m dans la localité de Koerich et 7m dans les localités de Goeblange et Goetzingen.

Les hauteurs au faîtage des constructions à ériger sont déterminées par les hauteurs au faîtage des constructions adjacentes sans toutefois pouvoir dépasser 13m50m dans la localité de Koerich et 11m50 dans les localités de Goeblange et Goetzingen.

La différence entre la hauteur au faîtage et la hauteur à la corniche doit être inférieure à la hauteur à la corniche.

Lorsque les corniches / les faîtages des bâtiments voisins se trouvent plus ou moins à la même hauteur : la corniche/ le faîtage projeté(e) peut se trouver 0m50 en-dessous ou au-dessus de la ligne visuelle créée par les corniches / faîtages voisins(es) existants(es).

Plans d'aménagement particulier « quartier existant » (Février 2020)

Article 15) Gabarit des constructions

b) Hauteur des constructions

· La hauteur à la corniche des constructions principales est de 7m au maximum, sans être inférieure à 5m50.

· La hauteur au faîtage des constructions principales est fixée à 11m50 maximum.

· Dans le cas des constructions secondaires comportant une toiture plate (voir l'art. 16 « Toitures »), leur hauteur maximale à l'acrotère est de 7m00, sans être inférieure à 5m50, et sans dépasser la hauteur à la corniche de la construction principale.

Dans tous les cas, la différence entre la hauteur au faîtage et la hauteur à la corniche doit être inférieure à la hauteur à la corniche.

La hauteur de la construction dépassant la profondeur de 15m, dans le cadre d'un rez-de-chaussée ayant autre usage que l'habitat, est limitée à 5m hors tout (garde-corps et autres élévations inclus) mesurés par rapport au niveau rez-de-chaussée de la construction principale.

Dérogation : Les hauteurs de corniches définies pour les lots 05 et 06 ont été définies sur base d'une moyenne entre la maison à conserver (lot 04) et le P.A.P. 18280/48 C voisin. Les cotes devront être respectées conformément à la partie graphique du présent P.A.P.

Règlement sur les bâtisses (version coordonnée Octobre 2015)

2.4.3 Gabarit des constructions

c) Profondeur

Toute partie de construction dépassant de plus de 4m la façade postérieure de la construction sise sur le terrain directement adjacent, s'agissant de constructions contiguës, doit respecter un recul latéral de 3m min par rapport à la limite de propriété voisine.

Plans d'aménagement particulier « quartier existant » (Février 2020)

Article 41) Constructions contiguës

Les constructions jumelées ou en bande doivent former une entité harmonieuse. En ce sens, elles présentent des hauteurs similaires ainsi que le même type de toiture et les mêmes caractéristiques de pente.

Toute partie de construction dépassant la façade postérieure de la construction sise sur le terrain directement adjacent, doit respecter un recul latéral de 3m min par rapport à la limite de propriété voisine à partir d'un dépassement de profondeur de 4m.

Dérogation : Les reculs latéraux devront être respectés conformément à la partie graphique du P.A.P.

Règlement sur les bâtisses (version coordonnée Octobre 2015)

2.4.4 Toitures

a) Forme des toitures

Les bâtiments sont à couvrir de toitures à deux versants, avec ou sans croupes ou demi-croupes. Les pentes des toitures doivent être comprises entre 30° et 42°.

Les toitures plates ou à un seul versant (pente de toiture limitées à 15°) ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- Pour les parties de construction, sur 30% au maximum de la surface d'emprise au sol ;
- Sur la partie du rez-de-chaussée dépassant la profondeur maximale de 15m ;
- Pour les annexes, garages et car-port.
- L'acrotère doit toujours se situer à une cote d'altitude inférieure à celle de la corniche.

Sont interdits :

- Les toitures plates sur des constructions situées dans un rayon de 150m mesurés à partir du centre de l'église de Koerich ou de l'église de Goetzingen, ou du centre de la chapelle de Goeblange ou encore à partir du centre du château de Koerich; toute parcelle située dans cette emprise, même partiellement, est concernée par la présente mesure ;

Plans d'aménagement particulier « quartier existant » (Février 2020)

Article 16) Toitures

a) Forme des toitures

Les constructions principales peuvent être couvertes de toitures à deux versants avec ou sans croupes ou demi-croupes dont la pente est comprise entre 30° et 42°.

Les toitures plates ou à un seul versant (pentes de toiture limitées à 15°) sont autorisées uniquement :

- Sur les dépendances ;

- Sur une construction secondaire destinées au séjour prolongé, uniquement pour les parties en excroissance par rapport à la construction principale et selon les conditions suivantes :

Elles doivent être situées dans le recul arrière de la construction principale et au-delà d'une profondeur de 7m, et/ou dans le recul latéral de la construction principale sur au maximum 30% de la longueur totale en façade avant (dépendances incluses) et sur au maximum 7m de longueur

Elles doivent être situées dans l'alignement ou en retrait de la façade avant de la construction principale

Elles doivent représenter au maximum 30% de la surface totale d'emprise au sol de la construction principale, secondaire et de ses dépendances.

Les toitures plates doivent être végétalisées et/ou aménagées sous forme de terrasse.

L'acrotère doit toujours se situer à une cote d'altitude égale ou inférieure à celle de la corniche.

Les toitures sont réalisées avec des débordements de 0m10 max sur le pignon et 0m20 max sur les autres façades, égouts de toitures non compris, et à condition que les rives et les chenaux restent discrets.

Les toitures à la Mansart ainsi que toute autre toiture brisée sont strictement interdites à l'exception des toitures existantes qui peuvent être maintenues, rénovées ou remplacées.

Dérogation : Les toitures devront respecter la partie graphique du P.A.P.

Règlement sur les bâtisses (version coordonnée Octobre 2015)

Art. 14. Changement d'affectation ou de destination d'un bâtiment

Un changement d'affectation ou de destination d'un bâtiment revient à en changer l'usage ou la fonction.

Ce changement concerne également la conversion d'une maison unifamiliale en immeuble d'habitation de 3 unités ou plus.

Tout changement d'affectation d'un bâtiment implique que soit respecté l'ensemble des prescriptions dimensionnelles fixé pour la zone concernée.

Plans d'aménagement particulier « quartier existant » (Février 2020)

Art. 56) Dispositions transitoires et dérogatoires

b) Dispositions dérogatoires

en cas de reconstruction d'un bâtiment existant autorisé selon des dispositions légales antérieures, la reconstruction dans un gabarit identique est possible, sous réserve de ne pas changer l'affectation ;

Pour tous travaux portant sur des constructions existantes situées hors bande de construction, le bourgmestre peut accepter de déroger aux dispositions du présent règlement sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol et que l'affectation soit inchangée ;

Dérogation : Le Lot 04 fera l'objet d'une rénovation et transformation en 3 unités d'habitation, au maximum, sous forme d'appartements.

Règlement sur les bâtisses (version coordonnée Octobre 2015)

Art. 34. Les Clôtures

34.1 Les espaces libres entre les alignements de façade et les alignements de la voie pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0,50 mètre, par des haies vives ou des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 1m20.

Plans d'aménagement particulier « quartier existant » (Février 2020)

Art. 48) Murs et clôtures

a) Les clôtures sont autorisées sous réserve de respecter ce qui suit : Seuls sont admis les types de clôture suivants :

- les clôtures légères ou ajourées dont la hauteur totale est limitée à 2m ;
- les haies vives ou taillées constituées principalement d'essences indigènes dont la hauteur est limitée à 2m.

Dérogation : Les murs existants le long du domaine public et la propriété de la maison de maître sont à préserver.

Vote définitif du conseil communal- Commune de Koerich	Approbation du Ministre de l'intérieur