

A2	Partie écrite : SOMMAIRE
----	--------------------------



## A2. 1. CONTENU

A2. 1.	DONNEES GENERALES .....	8
A2. 1.1.	GENERALITES .....	8
A2. 1.2.	DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES.....	9
A2. 1.3.	SERVITUDES .....	9
A2. 2.	MODE D'UTILISATION DU SOL .....	11
A2. 2.1.	AFFECTATION .....	11
A2. 2.2.	LOGEMENTS A COUT MODERE .....	11
A2. 3.	AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE .....	12
A2. 3.1.	PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES.....	12
A2. 4.	PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES DU PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER .....	14
A2. 4.1.	ACCES .....	14
A2. 4.2.	AMENAGEMENTS EXTERIEURS.....	14
A2. 4.3.	INSTALLATIONS TECHNIQUES et antennes .....	14
A2. 4.4.	CLOTURES .....	15
A2. 4.5.	ESTHETIQUE, COULEUR ET EMPLOI DES MATERIAUX.....	17
A2. 5.	AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC .....	18
A2. 5.1.	TERRAIN A CEDER DU DOMAINE AU PUBLIC .....	18
A2. 5.2.	VOIES, PLACES ET EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT.....	18
A2. 5.3.	ESPACES VERTS ET PLANTATIONS (BASSIN ET FOSSE DE RETENTION) .....	18
B.	RAPPORT JUSTIFICATIF .....	33
B.1	EXTRAIT DU PAG .....	33
B.2	SCHEMA DIRECTEUR.....	36
B.3	DESCRIPTION DE LA PARTIE URBANISTIQUE .....	37
B.4	PLAN ET COUPES D'ILLUSTRATION DU PAP (AXONOMETRIE) .....	40
B.5	ANNEXE I : TABLEAU RECAPITULATIF .....	42
B.6	ANNEXE II : FICHE DE DONNES STRUCTURANTES .....	43
C.	DOCUMENTS SUPPLEMENTAIRES .....	44

## A2. 1. DONNEES GENERALES

### GENERALITES

#### BUT DU REGLEMENT

Le présent règlement particulier fixe les règles destinées à assurer un aménagement harmonieux du PAP tant du point de vue urbanistique et architectural que du point de vue environnemental.

#### PORTEE DU REGLEMENT

L'application du présent règlement se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant d'organes officiels gouvernementaux ainsi que de la partie écrite du règlement communal sur les bâtisses, les voies publiques et les sites relatifs au plan d'aménagement général de la Commune de Koerich.

Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives aux zones concernées.

Le présent projet d'aménagement particulier a été élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (mouture 2019) ;
- au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement nouveau quartier ;
- au projet du PAG actuellement en vigueur ;
- au plan d'aménagement général de la commune de Koerich actuellement en vigueur ;
- au règlement des bâtisses (RBVS) de la commune de Koerich actuellement en vigueur.

Le territoire couvert par le présent PAP est classé dans le PAG de la commune de Koerich en « d'habitation 1 (HAB-1) » ainsi qu'en « Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier (GOET13 NORD-EST) ».

Le présent règlement particulier s'applique exclusivement aux parcelles concernées par le PAP « **Beim Grossen Pull/Unter Kirbent** » à Goetzingen de la commune de Koerich.

## DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES

La délimitation et la contenance des lots projetés sont reprises dans la partie graphique et sont exprimées sur l'extrait cadastral et les tableaux parcellaires produits par les services de l'administration du cadastre et de la topographie.

Servent de fond de plan à la partie graphique du présent PAP :

- Le plan de mesurage cadastral référence 182170 du 07/06/2021 de la commune de GEOLUX G.O.
- Le plan de levé topographique et du mesurage cadastral référence 7-512141-SIE-1 indice H du 01/10/2021, élaboré par le bureau d'ingénieurs-conseils Geolux 3.14 S. A.

## SERVITUDES

### SERVITUDE « URBANISATION – COURS D'EAU » :

Les lots 14, 22, 28-30 et 42 sont greffés d'une servitude « urbanisation - Cours d'eau » pour garantir la continuité écologique des cours d'eau et la protection des milieux naturels qui les bordent, en assurant, sur la largeur de 15,00m de part et d'autre de l'axe du cours d'eau.

A l'intérieur de cette servitude, aucune construction ne sera autorisée.

### SERVITUDE D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE :

Les lots 01, 02, 03, 04, 05 et 06 sont greffés d'une servitude d'intégration paysagère tel qu'indiqué dans la partie graphique.

Création d'une interface en limite « Nord » avec la campagne environnante par la plantation d'une haie arbustive d'essences indigènes en fond des jardins privés.

Cette haie est à implanter dans le recul postérieur des lots 01-05 et dans le recul latéral du lot 06.

### SERVITUDE FORTES PLUIES :

Cette servitude, consécutive aux risques de fortes pluies, est liée au nombre de niveaux, hauteur des constructions et modelage du terrain.

## DEROGATION PORTENT SUR LES ARTICLES DU PAG

Sur base de l'article 108bis de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain tel qu'il a été modifié par la suite, le PAP demande les dérogations suivantes pour améliorer la qualité urbanistique du PAP.

- Dérogation par rapport à l'article 2.3.1 - Mode d'utilisation :
- Dérogation par rapport à l'article 2.3.2 - Reculs :
- Dérogation par rapport à l'article 2.3.3 - Niveaux :
- Dérogation par rapport à l'article 2.3.4 - Toiture :
- Dérogation par rapport à l'article 33 – Garage/Carports :

## A2. 2. MODE D'UTILISATION DU SOL

### AFFECTATION

L'affectation des différents lots est indiquée dans la représentation schématique insérée dans la partie graphique

- Les lots 01 est réservé pour une bi familiale et les lots 17-18 sont réservés à l'habitat de type maison plurifamiliale.
- Les lots 02 à 16, et 19-40 sont réservés à l'habitat de type isolé, jumelé ou en bande.
- Les lots 41 à 47 sont réservés aux cars-ports, pour garantir le nombre minimal de stationnement des lots 09-19,22-30 et 32-35. Le nombre minimal de stationnement est réglé dans l'article « A2. 3.7. EMBLEMENTS DE STATIONNEMENT EN SURFACE ET A L'INTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ».

### LOGEMENTS A COUT MODERE

Etant donné que le PAP a un nombre de logements supérieur à 25 unités, l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain prévoit la réservation de 10% de la surface construite brute pour la réalisation de logements à coût modéré.

Le PAP « Beim Grossen Pull/Unter Kirbent » a une surface construite brute de 9875,09m<sup>2</sup>, 10% de cette surface construite brute devront être réservés pour les logements à coût modéré : cela correspond à une surface construite brute de 987,51m<sup>2</sup>.

Les lots suivants sont destinés à recevoir un logement à coût modéré : Lots 01, 17,23 et 26.

## A2. 3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

### PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES

#### MARGES DE RECuLEMENT

Les marges minimales de reculemEnt avant, latérales et arrières sont indiquées dans la partie graphique.

Les marges de reculemEnt indiquées dans la partie graphique sont les minimas à respecter et elles priment sur l'emprise au sol maximaleMent constructible.

#### NOMBRE DE NIVEAUX HORS SOL ET SOUS-SOL

Le nombre de niveaux est fixé dans la partie graphique.

La construction d'un sous-sol n'est pas autorisée pour les lots concernés par la servitude de « fortes pluies ».

Le niveau du rez-de-chaussée correspond à la cote de l'axe de la voie desservante ou dépasse cette cote au maximum de 1,50m.

Les constructions principales peuvent être réalisées en demi-niveau ou « split level ». Le décalage entre les deux plans d'un « split level » ne peut pas dépasser 1,50m vers le bas ou/et vers le haut.

Les limites des surfaces constructibles souterraines sont déterminées dans la partie graphique.

Lorsque la délimitation des constructions souterraines n'est pas fixée sur la partie graphique, elle coïncide à la délimitation des surfaces constructibles pouvant accueillir une construction principale.

Les eaux usées et les eaux de pluie doivent être évacuées par gravité dans les réseaux publics.

Au cas où celles-ci ne peuvent pas être évacuées par gravité, une dérogation peut être accordée par le Bourgmestre pour autoriser une autre solution technique pour évacuer les eaux usées respectivement les eaux de pluie dans les réseaux publics.

Dans tous les cas il faudra prévoir des clapets anti-retours dans les regards à l'intérieur des habitations. Un regard de contrôle sera toujours à poser à l'extérieur des habitations, et ceci de préférence dans les accès de garage.

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale admissible des constructions est mesurée au milieu de la façade avant de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. La hauteur à la corniche est la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse).

Les hauteurs maximales admissibles des constructions sont indiquées dans la partie graphique.

Les lots concernés par la servitude de « fortes pluies » n'ont pas de sous-sol et sont construits sur des pilotis. Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel est indiqué dans la partie graphique (hr).

#### FORMES, PENTES ET ORIENTATIONS DES TOITURES

Les formes, pentes et orientations des toitures sont indiquées dans la partie graphique.

## SAILLIES EN FACADE

### AVANT-CORPS

Les avant-corps doivent respecter les marges de reculement de la construction principale.

### ELEMENTS PARE-VUE

Lorsqu'ils se situent au rez-de-chaussée, les éléments pare-vue peuvent être en saillie de maximum 3,00 m par rapport à la façade et accuser une hauteur maximale de 2,00 m.

Les éléments pare-vue peuvent dépasser les limites des surfaces constructibles.

### AUVENTS

Les auvents peuvent être en saillie de maximum 2,00 m par rapport aux façades et sont admis uniquement au rez-de-chaussée.

Les auvents peuvent dépasser les limites des surfaces constructibles.

### LOGGIAS

Les loggias sont admissibles sur toutes les façades.

Des panneaux ou murs destinés à la protection des vues directes entre deux unités de logement ou unités de propriété peuvent être intégrés aux loggias.

## EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT EN SURFACE ET A L'INTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Chaque maison unifamiliale disposera au minimum de deux (2) emplacements de stationnement pour voiture dont au minimum un (1) emplacement à l'intérieur des constructions principales ou dans un car-port.

La résidence disposera, au minimum, de deux (2) emplacements de stationnement pour voiture par unité de logement, dont un (1) au moins à l'intérieur des constructions ou dans un car-port. Pour les studios des résidences le nombre de parking est diminué à un (1) seul parking. Un (1) emplacement supplémentaire pour visiteurs par tranche de 2 unités de logement est requis dans le cas des maisons plurifamiliales à partir de 3 logements. De plus, la résidence disposera au minimum, d'un (1) emplacement de stationnement pour vélo par unité.

Les lots qui n'ont pas leur parking sur leur propre lot auront leur parking sur un lot commun qui garantit le parking. Ces parkings sont liés directement à une unité d'habitation et ne pourront en aucun cas être séparés.

## MODELAGE DU TERRAIN

Le remodelage du terrain des lots concernés par la servitude de « fortes pluies » est interdit.

Les coupes de la partie graphique reprennent sommairement les remblais et déblais projetés.

## A2. 4. PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES DU PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

### ACCES

Les entrées de garages et les emplacements privés sont indiqués dans la partie graphique. L'accès devant la porte de garage, uniquement pour les maisons unifamiliales, peut être utilisé pour des fins de stationnement privé.

La distance de la porte de garage par rapport à la voirie ne peut pas être inférieur à 6,00m.

La largeur maximale des accès de garage est limitée à 6,00m de largeur.

La pente des accès de garage sera inférieure ou égale à 6% et devra garantir l'évacuation gravitaire des eaux pluviales vers la voirie.

Le revêtement des entrées de garages, des parkings privés et de l'entrée principale sera réalisé de façon homogène avec les façades et des matériaux perméables (par ex. « Ökopavé » ou similaire) de teinte claire sont à choisir.

### OUVERTURES DANS LESTOITURES ET SUPERSTRUCTURES

Les ouvertures sont implantées avec un recul minimal de 0,60m par rapport aux limites cadastrales, aux arêtes et aux noues de la toiture.

La largeur d'une ouverture ne peut pas dépasser 4,00m. Le cumul des largeurs des ouvertures ne peut pas dépasser deux tiers de la longueur de la façade.

### AMENAGEMENTS EXTERIEURS

#### TERRASSES

L'emplacement possible des terrasses en dehors des zones construites est indiqué dans la partie graphique, le recul latéral coté voisin est de minimum 1,90m. Les terrasses seront réalisées de préférence en matériaux perméables.

#### ESPACE VERTS PRIVES

Aucune construction n'est admise dans les espaces verts privés, à l'exception d'une dépendance, ou d'une installation technique, d'une piscine ou de murets.

L'entrée des constructions principales peut être intégrée dans l'espace vert privé du coté voie desservante, tant que le degré de scellement est respecté et qu'un recul latéral coté voisin de minimum 1,90m est maintenu.

Les aménagements minéraux (« Kies ») et les gazons synthétiques ne sont pas autorisés.

La surface de celle-ci doit être intégrée dans le calcul des surfaces de scellement par lot.

#### GESTION DES DECHETS

Les immeubles doivent être conçus et gérés de manière que les poubelles n'encombrent pas le domaine public les jours de collecte : un espace de taille suffisante est à aménager sur la même parcelle.

Pour les lots 01 à 03, 09 à 16, 18 à 21 et 29-34 une aire de collecte des déchets est prévue à l'entrée de la voirie résidentielle, car le camion des services d'hygiène n'accèdera pas à la voie desservante de ces lots. La zone est matérialisée dans la partie graphique du PAP.



## INSTALLATIONS TECHNIQUES ET ANTENNES

### INSTALLATIONS TECHNIQUES IMPLANTEES SURE LE TERRAIN MEME

Les installations techniques implantées sure le terrain même, doivent :

- être installées à l'arrière des constructions principales, en dehors de la bande de construction ;
- respecter un recul de min. 1,90m aux limites parcellaires ;
- respecter une hauteur de max. 3,00m au-dessus du niveau du terrain aménagé.

### INSTALLATIONS TECHNIQUES SUR LA FACADE AVANT

Sur la façade orientée vers la voie desservante des constructions principales et des dépendances, seuls les systèmes pour la sécurité sont admis.

Les installations techniques telles que notamment les édicules d'ascenseurs, les souches de cheminées, les conduits d'approvisionnement en air frais et d'évacuation d'air, de fumée ou de vapeur, les appareils de climatisation et d'aération ainsi que les pompes à chaleur, sont interdites.

Les collecteurs solaires y sont également admis, si le concept énergétique de la construction le justifie.

### INSTALLATIONS TECHNIQUES INTEGREES AUX CONSTRUCTIONS

Les installations techniques telles que notamment les édicules d'ascenseurs, les souches de cheminées, les conduits d'approvisionnement en air frais et d'évacuation d'air, de fumée ou de vapeur, les appareils de climatisation et d'aération ainsi que les pompes à chaleur, doivent être obligatoirement :

- apposées, accolées ou intégrées aux constructions principales ou
- disposées en toiture des constructions principales ou des dépendances autres que garages et cars-ports.

En aucun cas, une installation technique ne doit pas être installée à moins de 1,90m de la limite séparative.

### INSTALLATIONS TECHNIQUES EN TOITURES

Les installations techniques disposées en toiture doivent :

- être habillées à l'aide de matériaux s'accordant à ceux utilisés pour les façades ou les toitures ;
- se trouver à une distance de minimum 1,00m par rapport aux bords de la toiture et du faîte pour les toitures inclinées ;
- ne pas dépasser de plus de 1,00m les hauteurs finies des constructions.

En aucun cas, une installation technique ne doit pas être installée à moins de 1,90m de la limite séparative.

### ASCENSEURS POUR PERSONNES A MOBILITÉ RÉDUITE

Dans le cas d'une construction principale existante, un ascenseur pour personnes à mobilité réduite peut être autorisé dans un des reculs latéraux imposés. Ce recul peut alors être réduit à 1,00m par rapport à la limite parcellaire séparative afférente, le long de la cage d'ascenseur. La partie de la cage d'ascenseur extérieure à la construction principale, doit respecter une emprise au sol de maximum. 2,00m sur 2,00m.

Si un seul recul latéral existe, l'ascenseur pour personnes à mobilité réduite ajouté à la construction principale existante, doit être réalisé à l'arrière de cette construction, à l'intérieur de la bande de construction.

Les ascenseurs pour personnes à mobilité réduite, sont interdits à l'avant des constructions.

### ANTENNES

Les antennes individuelles des maisons plurifamiliales, sont interdites sur la façade avant. Elles doivent être regroupées et disposées :

- en toiture ou
- sur le terrain même, à l'arrière des constructions principales.

Le recul des poteaux, mâts et pylônes aux limites parcellaires, doit correspondre à minimum leur hauteur finie, antennes comprises.

## CLOTURES

### TYPE DE CLOTURES

Les clôtures rigides le long du domaine public et entre parcelles privatives sont interdites.

Seule des clôtures souples de type ganivelle « Staketenzaun » sont autorisées.

### HAUTEURS DES CLOTURES

Les limites de propriété latérales et postérieures peuvent être clôturées jusqu'à une hauteur maximale de 2,00 mètres. La hauteur des murs en limite de parcelle est limitée à 0,80 m. Les hauteurs sont mesurées par rapport au niveau du terrain sur la parcelle voisine.

## DÉPENDANCES

### TYPES DE DEPENDANCES

L'alignement et la profondeur maximale des dépendances de type « car port ou garage » sont indiqués dans la partie graphique. Ces types de dépendances servent uniquement pour le stationnement des voitures ou vélo et ne peuvent pas être utilisé comme débarras. Les lots 42, 45 et 47 sont entièrement construit sur des pilotis (dépendances et dalle d'accès).

Peuvent être construites, en dehors du gabarit autorisé pour la construction principale, sans préjudice d'autres dispositions légales en la matière :

Les dépendances autres que « car port ou garage » sont admises uniquement dans le recul postérieur et ceci en respectant les conditions suivantes :

- une emprise au sol de maximum 5% de la surface non bâtie du terrain à bâtir net restante;
- une hauteur hors-tout de maximum 3,50m au-dessus du niveau du terrain aménagé;
- reculs par rapport aux limites voisines de 1,00m minimum;
- au maximum 1 abri de jardin.

La surface des dépendances doit être intégrée dans le calcul des surfaces représenté dans le tableau « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » de chaque lot.

### CONSTRUCTION LEGERE

Seules les constructions légères telles que les tentes, les voiles d'ombrage fixes, les tonnelles textiles, les gloriettes et les pergolas ouvertes sur au moins trois côtés, les pavillons et les kiosques ouverts sur tous les côtés, sont autorisées en tant que constructions légères fixes. Elles doivent respecter :

- un recul de minimum 1,90m aux limites parcellaires et
- une hauteur de maximum 3,50m par rapport au niveau du terrain aménagé. Seuls des éléments ponctuels tels que notamment les poteaux et les mâts, peuvent atteindre une hauteur de maximum 5,00m.

#### Reculs

	GARAGE ET OU CAR-PORT	ABRI DE JARDIN / SERRE	CONSTRUCTION LEGERE
Recul avant	Suivant partie graphique du PAP	Non autorisé	Non autorisé
Recul latéral	Suivant partie graphique du PAP	Min. 2,00m	Min. 1,90m
Recul arrière	Suivant partie graphique du PAP	Min. 2,00m	Min. 1,90m

## ESTHETIQUE, COULEUR ET EMPLOI DES MATERIAUX

### FACADES

L'esthétique d'ensemble des façades doit s'intégrer de manière harmonieuse dans le contexte rural.

La teinte des façades est à choisir dans des tons naturels clairs. Les tons criards et/ou saturés non naturels sont à proscrire.

La teinte des façades peut contenir un maximum de 20% de teneur en noir et un maximum de 20% de saturation sur l'échelle NSC (« Natural Colour System ») ou d'un nuancier équivalent.

Les avant-corps et socles peuvent contenir un maximum de 25% de teneur en noir et un maximum de 30% de saturation sur l'échelle NSC (« Natural Colour System ») ou d'un nuancier équivalent.

Pour la construction principale, les revêtements de façade suivant sont admis :

Crépis, briques, pierre naturelle, bardage bois/métal/composite, ou tout matériau similaire. L'administration communale se réserve le droit de demander un échantillon avant toute mise en œuvre.

Les fenêtres sont de forme rectangulaire et les menuiseries extérieures en aluminium ou en bois.

### TOITURE

Les matériaux de couverture des toits en pente seront de couleur sombre et non brillante (ardoises, zinc, tuiles non vernies/gris, gris foncé ou noire, terre cuite). Les toits en tôle autre que le zinc ou en asbeste ciment ondulé sont interdits.

Les toitures plates seront traitées en toiture verte.

Les toitures des dépendances ne pourront en aucun cas servir de terrasse.

Les gouttières, chéneaux et descentes verticales seront en zinc ou en cuivre.

### POUBELLES

Les emplacements réservés aux poubelles sont proscrits à l'extérieur et doivent être intégrés dans la construction principale.

## BORNE ELECTRIQUE

Des bornes électriques pour les unités d'habitations sont à prévoir dans le dossier de l'autorisation de construire.

## A2. 5. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

### TERRAIN A CEDER DU DOMAINE AU PUBLIC

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet sont repris dans la partie graphique.

La cession de ce terrain à la Commune, se fera conformément à la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Cette cession représente 66,02 ares donc un taux de 34,20% de la surface globale du PAP.

### VOIES, PLACES ET EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Une plantation régulière d'arbres est prévue afin de garantir une végétalisation de l'espace public.

L'aménagement détaillé des voies et des places est repris dans la partie graphique du PAP.

Le gabarit de la rue est de 5,5m de large et le revêtement de la rue est en asphalte.

Le gabarit des voies résidentielles est de 4,5m de large et le revêtement de la rue est en asphalte.

Le revêtement de la place est en pavés de petit format de teinte claire (p.ex. : Grès de Luxembourg).

Les emplacements de stationnements sont à réaliser en matériaux drainant (p. ex. pavés avec écarteur, pavés à joints ouverts, pavés avec joint en gazon ou concassé plutôt pas de concassée) et de teinte claire.

Des bornes électriques sont à intégrer dans le stationnement public (ceci fait partie du projet d'exécution).

### ESPACES VERTS ET PLANTATIONS (BASSIN ET FOSSE DE RETENTION)

L'aménagement détaillé des espaces verts est repris dans la partie graphique du PAP.

Les plantations devront être réalisées de préférence avec des plantes indigènes à choisir dans la liste en annexe (Annexe 02) et offriront un biotope pour une faune (oiseaux, etc.) et une flore diversifiée.