

Projet d'aménagement particulier

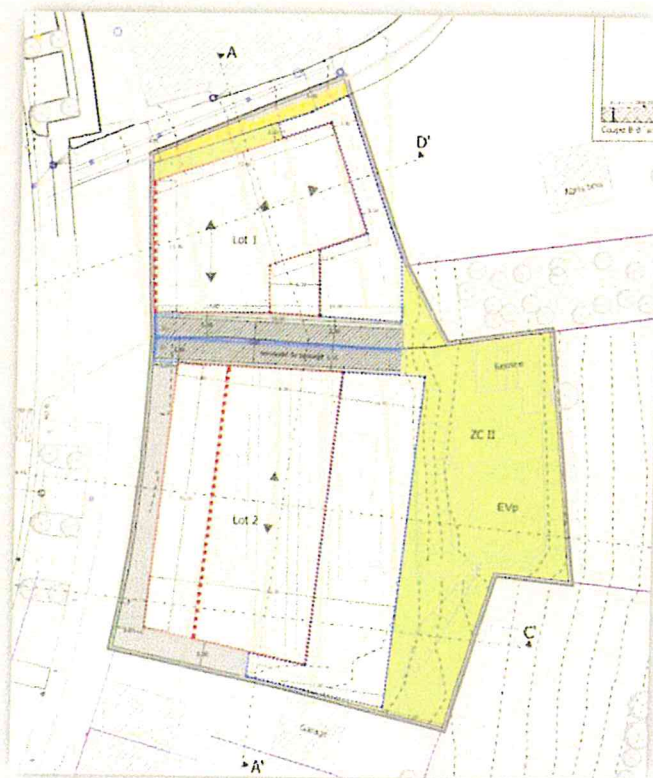
Commune de Larochette

Localité de Larochette

« Kirpach – Visser »

PARTIE ECRITE PARTIE GRAPHIQUE

La présente partie écrite est indissociable à la partie graphique du projet d'aménagement particulier.



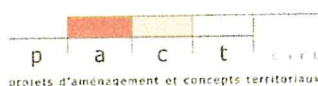
Version mars 2015
adapté conformément à l'avis de la Cellule d'évaluation
(Dossier initial introduit août 2014)



AC de Larochette



Elaboré par:



pact s.à r.l.
58 rue de Machtum
L-6753 Grevenmacher
Tél: 26 45 80 90
Fax: 26 25 84 86
Email: mail@pact.lu

Demandeur :

Administration communale de Larochette
33 Chemin J.-A. Zinnen
L-7626 Larochette

Unter enger Hinzuziehung der 2 Grundstücksbesitzer

Madame et Monsieur VISSER-FAH

14 Rue de Medernach
L-7619 Larochette

Madame et Monsieur KIRPACH

35, Rue de Medernach
L-7619 Larochette

Vu et approuvé

Larochette, le 30.03.15
le Conseil Communal

Grevenmacher, le 25.03.2015

Le présent dossier a été élaboré :

- Conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (régime 2011)*
- Conformément au *règlement grand-ducal (RGD) du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.*

Sauf indication contraire, toutes les prescriptions de la présente partie écrite sont conformes au contenu de la partie écrite du PAG communal en vigueur au moment de l'élaboration du PAP actuel.

La partie écrite du PAG et le règlement communal des bâtisses, des voies publiques et des sites en vigueur de la commune de Larochette sont à respecter pour tous les points qui ne sont pas prescrites par la présente partie écrite.

En orange souligné : Dérogation du PAP par rapport au PAG pour des raisons urbanistiques, conformément à l'article 108bis (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004

« Les plans ou projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 précitée peuvent être également modifiés et complétés ponctuellement par un plan d'aménagement particulier dont le contenu des parties graphique et écrite correspond à celui du 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. »

Voir le rapport justificatif pour l'argumentation.



Table des matières

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles.....	4
2. Mode d'utilisation du sol	4
3. Degré détaillé d'utilisation du sol	5
3.1. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés	5
3.2. Les emplacements de stationnement en surface et souterrains.....	5
3.3. Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions	5
3.4. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol.....	5
3.5. Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère.....	5
3.6. Le nombre d'unités de logement par construction.....	5
3.7. Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol	6
4. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP	6
4.1. Les formes, pentes et orientations des toitures	6
4.2. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation.....	6
4.3. Les surfaces destinées à recevoir des plantations	6
4.4. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées.....	7
4.5. Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir	7
4.6. L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin	7
4.7. Prescriptions par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux.....	8
5. Partie graphique	9



1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (1)

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et le relevé parcellaire (RP) officiels joint en annexe I. Un levé topographique de la situation existante, ainsi qu'un mesurage cadastral (N° 33985) servent de fond de plan pour la partie graphique du présent PAP. Celle-ci contient aussi la délimitation et la contenance des lots projetés.

La surface totale du PAP s'élève à environ 27,82 ares.

Parcelles initiales	Surface Extrait cadastral	Surface Mesurage cadastral
28/2530	15,21 ares	7,96 ares
26/2529	41,17 ares	19,87 ares
TOTAL		27,82 ares

Parcelles de PAP	Surface
Lot 1	7,53 ares
Lot 2	19,87 ares
Voirie (cédé à la commune)	0,43 ares
TOTAL	27,82 ares

La cession des fonds réservés à des aménagements publics se fera conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 et s'élève à environ 0,43 ares, ce qui correspond à environ 1,5 % de la surface totale (surface privée initiale).

2. Mode d'utilisation du sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (2)

La zone est destinée à confirmer ou à développer le caractère central et commercial de la localité de Larochette.

Le mode d'utilisation du sol sur les lots 1 et 2 se caractérise par une mixité entre les différents types de logements plurifamiliaux, des entreprises de service respectivement des petits commerces.

Les immeubles à plusieurs logements devront comprendre une mixité de types de logements en respectant les surfaces minimales fixées dans l'Article 3.6 du présent règlement.

Sur le lot 2, au moins 25% des logements créés doivent correspondre aux critères des habitations adaptées aux personnes âgées (résidences seniors) respectivement aux personnes à mobilité réduite.

Au niveau du rez-de-chaussée des deux lots, la surface construite brute est à réserver aux activités autres que l'habitat.

3. Degré détaillé d'utilisation du sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3)

3.1. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. a)

Le degré d'utilisation du sol pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP est représenté dans le tableau sur la partie graphique.

3.2. Les emplacements de stationnement en surface et souterrains

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. b)

Sont à aménager sur les fonds privés :

- 1,5 emplacement par logement à l'intérieur d'un immeuble à plusieurs logements
- 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface commerciale ou de service

3.3. Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. c)

Les reculs des constructions les distances à observer entre les constructions sont définis sur la partie graphique du PAP.

3.4. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. d)

Le nombre maximal des niveaux hors sol est fixé à 3 étages pleins (c.-à-d. 1 rez-de-chaussée respectivement sous-sol projeté et 2 étages) et 1 comble aménageable.

3.5. Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faite, soit à l'acrotère

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. e)

La hauteur maximale admissible à la corniche de la construction principale est de 10,50 mètres.

La hauteur maximale admissible au faîtage de la construction principale est de 16,00 mètres. La profondeur maximale de la toiture au niveau de la corniche est limitée à 12 m à partir de la façade frontale (côté domaine public). Pour la partie arrière restante une toiture plate en forme de terrasse ou autre est autorisée.

La hauteur à l'acrotère maximale du niveau du rez-de-chaussée est de 4 mètres.

3.6. Le nombre d'unités de logement par construction

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. f)

Sur le lot 1 sont admises un maximum de 7 unités de logement.

Sur le lot 2 sont admises un maximum de 12 unités de logement.

La surface d'habitation totale devra être au minimum (mesurée sans murs extérieurs, un bureau équivalent à une chambre):

- pour les studios: 40 m²
- pour les appartements à 1 chambre à coucher: 60 m²,
- pour les appartements à 2 chambres à coucher: 75 m², et
- pour les appartements à 3 chambres à coucher: 90 m².

Dans les combles seules les surfaces ayant une hauteur supérieure à 1,20 m, sont mises en compte.



3.7. Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. g)

Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol sont définis sur la partie graphique du PAP.

Dérogation du PAP par rapport au PAG pour des raisons urbanistiques

Compte tenu du terrain naturel initial, le niveau du rez-de-chaussée peut être exécuté jusqu'à une profondeur maximale de 30 mètres.

Pour le lot 2, l'extension du rez-de-chaussée vers l'avant peut uniquement être affectée à des activités de commerce, de loisirs ou culturelles respectivement des services administratifs ou professionnels.

4. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4.

4.1. Les formes, pentes et orientations des toitures

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. a)

Les constructions principales sont recouvertes d'une toiture à deux versants, avec une pente entre 28 et 42 degrés, les croupettes sont acceptées, avec ou sans lucarnes.

Les toitures à 2 versants ayant une pente de 28 à 42 degrés, l'éclairage zénithal peut être accepté sur les constructions nouvelles et devront s'adapter aux toitures avoisinantes.

L'orientation des faîtes sera parallèle à la rue desservante.

Les bâtiments de coin pourront avoir une toiture à 3 versants.

Pour la construction du lot 1, la toiture du pignon côté sud devra être réalisée en croupette / demi-croupe (Krüppelwalmdach).

Les toitures des bâtiments annexes et dépendances au niveau du rez-de-chaussée respectivement du sous-sol projeté sont à réaliser en toitures plates de type végétalisé ou perméable.

4.2. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. b)

L'accès aux garages des deux bâtiments se fera par un accès carrossable sur les limites des lots 1 et 2 superposée d'une servitude de passage.

Les pentes d'accès devront être aménagées de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique.

Les accès des constructions, les cours et les terrasses pourront être exécutés en dur et de préférence par un matériel perméable à l'eau (pavés non cimentés, concassé naturel de carrière, gravier, pavés / dalles engazonnés ou matériaux similaires. Les places de stationnement pour voitures seront réalisées de la même manière.

4.3. Les surfaces destinées à recevoir des plantations

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. c)

Toutes les marges de reculement, en dehors des accès, emplacements, terrasses et autres aménagements similaires, sont à aménager sous forme d'espace vert.

Les toitures des bâtiments annexes et dépendances au niveau du rez-de-chaussée respectivement du sous-sol projeté sont à réaliser en toitures plates végétalisées.

4.4. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. d)

En tout état de cause, les terrains contigus devront être protégés des travaux de déblai ou de remblai par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant.

Le modelage du terrain est réalisé par le promoteur pour l'ensemble des fonds privés et publics, ceci afin d'assurer une bonne intégration de l'intervention dans le paysage et de permettre une utilisation cohérente des aménagements et infrastructures. La configuration topographique du terrain naturel à l'arrière des constructions sera conservée.

Les coupes sur la partie graphique montrent l'intégration des constructions et infrastructures dans le site. Elles sont à respecter lors des travaux de terrassement.

Les murs de soutènement, dépassant la hauteur de 1 mètre, sont subordonnés à des conditions d'ordre esthétique et d'intégration.

Pour le lot 2, le raccordement entre le niveau de la dalle des dépendances et le terrain naturel sur la limite arrière du sous-sol doit être réalisé par plusieurs murets de soutènement d'une hauteur maximale de 1 m chacune.

Les talus abrupts dépassant 30° doivent être fixés par des plantations ou des installations d'ancrage, afin d'éviter tout risque d'éboulement.

4.5. Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. e)

Il n'y a pas de construction ou d'élément naturel à conserver sur le site. Les constructions à démolir sont représentées sur la partie graphique du PAP.

4.6. L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. f)

En dehors du gabarit autorisé pour la construction principale, sans préjudice d'autres dispositions légales en la matière, une dépendance par parcelle, uniquement à l'intérieur de la zone d'habitation, est admise dans le recul postérieur, en respectant les conditions suivantes:

- la superficie n'excédera pas 18 mètres carrés avec un côté de longueur maximale de 4,50 mètres;
- la hauteur de la corniche ne dépassera pas 2,50 mètres; la hauteur du faîtage ne dépassera pas 3,50 mètres;
- le recul sur les limites de propriété aura au moins 1,00 mètre ou bien sur la limite de la parcelle s'il y a une dépendance de part et d'autre ou accolée à la construction voisine;
- la distance entre la construction principale et la dépendance aura au moins 3 mètres.

Les dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à l'exercice d'une activité professionnelle ou au stationnement de voitures. Une exception pourra être accordée en faveur d'un équipement en relation directe avec la construction principale – concernant l'affectation et l'accès qui devra se faire par la construction principale, y sont interdits toutefois les installations à caractère artisanal, et industriel.

L'utilisation des dépendances comme abris pour animaux domestiques est soumise à l'autorisation du bourgmestre.

En dehors des dépendances définies ci-devant est autorisé un abri pour copeaux de bois d'une hauteur maximale de 1,50 m et d'une emprise au sol de 5 sur 2 mètres.

4.7. Prescriptions par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 5.

Dérogation du PAP par rapport au PAG pour des raisons urbanistiques

Conformément à l'article 2.3.9 de la partie écrite du PAG en vigueur, le PAP formule des dérogations concernant les prescriptions des articles 2.3.5 – 2.3.8. Ainsi un avis du Service des Sites et Monuments Nationaux est à demander par les propriétaires pour le concept architectural des bâtiments sur les lots 1 et 2.

D'une manière générale, les façades principales (côté route nationale) sont soumises à des prescriptions d'ordre esthétique plus restrictives, pendant que les autres façades disposent d'une plus grande liberté quant à la conception d'éventuels avant-corps et d'ouvertures dans la façade et les toitures.

Façades principales

Les façades sur rue des constructions sont à concevoir dans l'esprit d'une architecture sobre. Elles doivent avoir des proportions s'harmonisant avec celles des façades existantes caractéristiques du quartier.

Si la construction projetée présente une façade d'une largeur supérieure à celle des façades avoisinantes, la conception architecturale doit éviter la monotonie d'un élément d'architecture unique et s'harmoniser au rythme des constructions bordant la voie desservante.

La conception architecturale de la construction principale du lot 2, doit prévoir une segmentation du volume respectivement de la façade en trois parties distinctes.

Sont interdits tous pastiches d'une architecture étrangère à la région.

Aucune partie de façade visible n'est autorisée en dessous du niveau du domaine public.

Couleurs et matériaux

Dérogation du PAP par rapport au PAG pour des raisons urbanistiques portant sur

- L'interdiction de la couleur brun foncé en façade
- La réduction de l'emploi des matériaux des menuiseries extérieures;

Les couleurs et les matériaux utilisés ne doivent pas s'écarter des matériaux traditionnels de la région, tels que les enduits dans des teintes discrètes (crépi de teinte sable de la région, jaunâtre, beige clair) pour les façades principales et les pierres naturelles, ainsi que l'ardoise pour les toitures soit d'un matériel qui en imite la forme et la texture, de couleur gris foncé. Pour les façades des annexes le bois peut être accepté.

Les matériaux tels que la pierre artificielle et le béton architectonique sont admissibles, si leur utilisation a pour effet de souligner une composition architecturale ne portant atteinte ni au caractère ni à l'intérêt des constructions avoisinantes.

Les matériaux doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de les conserver de façon durable et dans un aspect satisfaisant.

Toutes les façades doivent être recouvertes par un enduit relativement lisse.

Les matériaux brillants (p.ex. l'inox), réfléchissants, fluorescents, les matériaux de couleur vive, de teinte sombre ou criarde sont exclus.

Le bois en façade est seulement utilisé pour les châssis de fenêtres, les portes et les corniches.

Pour les menuiseries extérieures, le bois naturel dans le ton du chêne clair est autorisé ainsi que la couleur blanche est autorisée.

Les portes en bois doivent avoir la teinte claire du chêne ou pouvant être peintes.

Les vitres doivent être en verre transparent. L'utilisation de pavés ou de briques en verre est interdite.

Les murs pignons qui dépassent les constructions voisines doivent être traités comme les façades principales.



Ouvertures dans la façade

Dérogation du PAP par rapport au PAG pour des raisons urbanistiques portant sur

- les proportions et l'aménagement des ouvertures dans les façades;
- la subdivision des fenêtres;

Les balcons en porte-à-faux ainsi que toute sorte d'avant corps sont prohibés dans les façades avant et latérales.

Les ouvertures pratiquées dans la façade principale (côté route nationale) peuvent comporter des loggias d'une profondeur maximale de 2 mètres.

Les matériaux brillants (p.ex. l'inox), réfléchissants, fluorescents, les matériaux de couleur vive, de teinte sombre ou criarde sont exclus pour les éventuels garde-corps des loggias.

Les fenêtres d'une façade doivent être traitées toutes dans un même esprit.

Les volets roulants sont à éviter. Les caches des caissons extérieurs de volets roulants sont interdits dans tous les cas.

Ouvertures dans la toiture

Dérogation du PAP par rapport au PAG pour des raisons urbanistiques

Afin d'augmenter la qualité de logement et l'éclairage naturel dans les combles, il peut être dérogé aux prescriptions de l'article 2.3.7 du PAG en vigueur en ce qui concerne les ouvertures dans les toitures des autres côtés des bâtiments.

Dans les toitures du côté de la façade principale (route nationale), des loggias, lucarnes ou encoches sont interdites.

De ce côté, les toitures peuvent comporter des grandes ouvertures intégrées dans la surface de la toiture (type velux).

5. Partie graphique



