

COMMUNE DE KÄERJENG

Projet d'aménagement particulier « Rue Pierre Schuetz »

1 résidence de 7 logements

Partie écrite

Référence: <u>17074/30c</u>
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: <u>15.09.2014</u>
Le Ministre de l'Intérieur
 Dan Kersch

(Suivant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain)



Maître de l'ouvrage :

BAT INVEST Immobilière S.à r.l
359-363, route de Thionville
L-5885 HESPERANGE



Les affectations, prescriptions dimensionnelles et les règles de construction qui ne sont pas précisées dans la partie graphique du projet de PAP « Rue Pierre Schuetz » ni dans sa partie écrite sont reprises dans la partie écrite du PAG de la commune de Käerjeng en annexe.

1.1. Objet :

Les parcelles concernées par le PAP : Commune de Käerjeng
Section BC de Bascharage
Parcelle n° 2351/7816, 2351/7817, 2351/7818,
2351/7819 et 2351/7820

Contenance du terrain: 15a 25ca

1.2. Mode et degré d'utilisation du sol :

Selon le plan d'aménagement général de la commune de Käerjeng, le terrain est situé en « secteur de moyenne densité » et en « secteur d'aménagement différé », qui fut levé en 1991 par le PAP portant la référence 8661. Ce dernier fut modifié par le PAP portant la référence 13656/30C du 20 janvier 2006.

Le PAP considéré est destiné à la construction d'un immeuble résidentiel de maximum 7 unités de logements.

Terrain brut :	15a 25ca
Terrain à bâtir net :	14a 26ca
Surface constructible brute maximale :	13a 00ca
Emprise au sol maximale :	05a 30ca
Surface scellée maximale :	10a 00ca

1.3. Reculs :

Afin de générer des espaces extérieurs postérieurs plus généreux et procurer une qualité de vie plus grande aux habitants, les reculs minimums antérieurs par rapports aux rues An der Hiehl et Cité Kauligwies ont été réduits respectivement à 3,75m et 4,30m. L'augmentation du recul postérieur permet de plus de garantir une certaine intimité et discrétion par rapport au voisinage immédiat. Le recul minimum par rapport à la rue Pierre Schuetz est quant à lui de 8,00m.

L'implantation du bâtiment se fera avec un recul latéral minimal de 5,00m, respectivement 2,50m pour la rampe d'accès au garage.

Le recul postérieur sera au moins de 7,00m.

Les reculs latéraux et postérieurs sont mesurés au centre de la façade correspondant à la limite de propriété et perpendiculairement à cette limite.

Dans le cas où les limites sont obliques par rapport au bâtiment, le point le plus rapproché de la construction à la limite ne peut être inférieur d'un mètre au recul imposé.

1.4. La hauteur de la construction :

La hauteur maximale de l'acrotère sera de 7,10m, la hauteur maximale sous corniche sera de 9,00m et la hauteur faîtière maximale sera de 10,00m.

Le niveau de référence est pris au croisement des voiries An des Hiehl et Cité Kauligwies et correspond au niveau +288,15m du levé topographique.

1.5. Toiture :

La toiture principale sera plate ou à deux pans avec une pente de 0° à 15°.

Les toitures sur le 1^{er} étage pourront servir de terrasses au logement du dernier niveau ou seront aménagées en toiture végétalisée sur une surface de 93m².

La rampe sera recouverte en parties d'une toiture verte et d'une pergola afin de réduire ses nuisances par rapports aux logements.

1.6. Stationnements :

Le nombre de places de stationnement est fixé à 14, soit 2 par logement. Tous les emplacements sont situés dans le sous-sol.

1.7. Mixité de logements :

Afin de s'adapter au caractère principalement unifamilial du voisinage, la résidence propose des entrées individuelles pour les duplex ayant un accès au rez-de-chaussée.

1.8. Plantations :

L'espace situé autour de la résidence sera aménagé et planté d'arbres d'espèces indigènes.

La toiture terrasse située vers la rue Pierre Schuetz sera végétalisée sur une profondeur de 7,00m représentant une surface de 93m².

1.9. Déblais - Remblais :

Un déblai ou un remblai de terre est autorisé sur une hauteur maximale de 1,50m.

1.10. Cession de terrain

Les parcelles n° 2351/7819 et 2351/7820 appartenaient à la commune de Käerjeng et ont été achetées par BATINVEST Sàrl. Le compromis de cette vente se trouve en annexe.

Une surface de 99ca, soit 6,5% du terrain à bâtir brut sera cédée à la commune.

La zone cédée n'atteignant pas les 25%, une indemnité compensatoire sera en principe à prévoir entre la commune et le promoteur comme prévu dans la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Commune / localité	Käerjeng / Bascharage
Objet	Projet de plan d'aménagement particulier « Rue Pierre Schuetz »
Maitre d'ouvrage	BAT INVEST Immobilière S.à r.l
Conception	Coeba, dave lefèvre et associés s.à r.l.
Parcelles concernées par le PAP	2351/7816, 2351/7817, 2351/7818, 2351/7819 et 2351/7820 Section BC de Bascharage Commune de Käerjeng
Zone concernée dans le PAG en vigueur	Secteur de moyenne densité
Superficie du PAP	15a 25ca
Population estimée	~21 personnes
Nombre de parcelles proposées	1 lot
Taille moyenne des parcelles	14a26ca
Typologie des logements	1 résidence de 7 logements
Coefficient d'Utilisation du Sol (CUS)	0,86
Coefficient Occupation du Sol (COS)	0,37
Coefficient de Scellement du Sol (CSS)	0,70
Densité de logement brute	46 logements / ha
Hauteur d'acrotère maximale	7,10 m
Hauteur de corniche maximale	9,00m
Hauteur de faîte maximale	10,00 m
Recul antérieur	≥ 3,75m par rapport à la rue An der Hiehl ≥ 4,30m par rapport à la rue Cité Kauligwies ≥ 8,00m par rapport à la rue Pierre Schuetz
Recul latéral	≥ 5,00m pour la résidence ≥ 2,50m pour la rampe
Recul postérieur	≥ 7,00 m
Forme des toitures	Toits en pente entre 0° à 15° Toiture plate, toiture végétalisée et toiture terrasse
Nombre de parking	2 emplacements par logement → 14 emplacements