

Référence: 12233/30c  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 28.05.2015  
Le Ministre de l'Intérieur  
  
Dan Kersch

**TERRAINS DE SPORT A HAUTCHARAGE**  
**COMMUNE DE KÄERJENG**  
PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

PARTIE ECRITE  
20.03.2015

MAÎTRE  
D'OUVRAGE

SOCIETE NATIONALE DES HABITATIONS A BON MARCHÉ  
Luxembourg

ARCHITECTE



DIANE HEIREND  
ARCHITECTURE & URBANISME  
Luxembourg

## Sommaire

Partie A – Généralités .....	24
Article 1 – Envergure du projet.....	24
Article 2 - Autres dispositions légales et réglementaires.....	24
Partie B - Contenu du Projet d'aménagement particulier .....	25
Article 3 – Délimitation du périmètre .....	25
Article 4 – Contenance des lots .....	25
4.1 Contenances des lots privés .....	25
4.2 Contenances des surfaces publiques et définition des fonds .....	25
Partie C - Aménagement du domaine privé .....	26
Article 5 – Dispositions générales .....	26
5.1 Aménagement des espaces verts, remblais et déblais .....	26
Article 6 – Dispositions concernant les résidences .....	26
6.1 Prescriptions spécifiques concernant le degré d'utilisation du sol .....	26
6.2 Prescriptions supplémentaires concernant le degré d'utilisation du sol .....	27
Article 7 – Dispositions concernant les maisons individuelles .....	27
7.1 Prescriptions spécifiques concernant le degré d'utilisation du sol .....	27
7.2 Prescriptions supplémentaires concernant le degré d'utilisation du sol .....	28
Partie D - Aménagement du domaine public.....	29
Article 8 – Aménagement des voies et places publiques.....	29
Article 9 – Gestion des eaux de pluie.....	29
9.1 Ecoulement et rétention des eaux de ruissellement extérieures .....	29
9.2 Collecte et gestion des eaux de pluie du PAP .....	29
Article 10 – Aménagement des espaces verts, remblais et déblais .....	29
10.1 Les plantations .....	29
10.3 Les aménagements extérieurs, remblais, déblais, clôtures, murs, surfaces consolidées .....	29
Tableau récapitulatif des prescriptions dimensionnelles .....	30

## Partie A – Généralités

### Article 1 – Envergure du projet

Le PAP des terrains de sport à Hautcharage, commune de Käerjeng, se trouve dans une « zone de secteur d'aménagement particulier pour moyenne densité ».

La SNHBM réalisera sur ce terrain de 1,8 ha 26 maisons en bande et jumelées et 3 résidences d'habitation collective à 8 logements chacune.

Les définitions, issues de l'annexe II « Terminologie » du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011, sont à respecter pour le présent PAP des terrains de sports à Hautcharage, commune de Käerjeng. La définition de la « hauteur à la corniche » a été précisée et/ou complétée dans le seul intérêt du présent projet.

#### **Hauteur à la corniche**

*On entend par hauteur à la corniche 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), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.*

Pour le présent PAP, la hauteur des maisons jumelées et en bande sera mesurée au milieu de la façade de chaque groupe de construction implanté sur un même alignement.

### Article 2 - Autres dispositions légales et réglementaires

(RGD du 28/07/2011; art. 3)

La S.N.H.B.M. actera par écrit que les voisins (parcelles cadastrales n° 703/2744, 702/2743) ont un droit de passage limité dans le temps.

Une convention sera faite entre la S.N.H.B.M. et la commune pour permettre un passage public sur la partie représentée comme « voie de circulation de type résidentielle ou zone de rencontre » au-dessus du sous-sol des résidences.

## Partie B - Contenu du Projet d'aménagement particulier

### Article 3 – Délimitation du périmètre

(RGD du 28/07/2011; art. 3(1))

Le périmètre du PAP des terrains de sports à Hautcharage, commune de Käerjeng, est délimité sur le plan par un trait noir, épais et continu.

Il couvre une superficie totale de 18'162 m<sup>2</sup>, répartie comme suit :

- lots privés : ± 12'615 m<sup>2</sup> (69 %)
- surfaces publiques : ± 5'548 m<sup>2</sup> (31 %)

Un levé topographique géo référencé sert de fond de plan à la partie graphique du présent PAP, donc à la délimitation des lots projetés, et au calcul de leur contenance.

### Article 4 – Contenance des lots

(RGD du 28/07/2011; art. 3(1))

#### 4.1 Contenances des lots privés

Le périmètre du PAP des terrains de sports à Käerjeng comprend 28 lots privés projetés. 26 lots correspondent à une seule unité d'habitation, maison unifamiliale, jumelée ou groupée, 2 lots (lot n°1 et lot n°28) comprennent en tout 3 résidences d'habitation collective comprenant 8 logements chacune. Les contenances (\*) calculées par lot sont les suivantes:

Lot n°1	1'621 m <sup>2</sup>	Lot n°15	252 m <sup>2</sup>
Lot n°2	455 m <sup>2</sup>	Lot n°16	262 m <sup>2</sup>
Lot n°3	515 m <sup>2</sup>	Lot n°17	221 m <sup>2</sup>
Lot n°4	558 m <sup>2</sup>	Lot n°18	314 m <sup>2</sup>
Lot n°5	301 m <sup>2</sup>	Lot n°19	386 m <sup>2</sup>
Lot n°6	289 m <sup>2</sup>	Lot n°20	181 m <sup>2</sup>
Lot n°7	413 m <sup>2</sup>	Lot n°21	186 m <sup>2</sup>
Lot n°8	358 m <sup>2</sup>	Lot n°22	190 m <sup>2</sup>
Lot n°9	342 m <sup>2</sup>	Lot n°23	358 m <sup>2</sup>
Lot n°10	329 m <sup>2</sup>	Lot n°24	365 m <sup>2</sup>
Lot n°11	211 m <sup>2</sup>	Lot n°25	224 m <sup>2</sup>
Lot n°12	351 m <sup>2</sup>	Lot n°26	231 m <sup>2</sup>
Lot n°13	343 m <sup>2</sup>	Lot n°27	353 m <sup>2</sup>
Lot n°14	201 m <sup>2</sup>	Lot n°28	2'806 m <sup>2</sup>

#### 4.2 Contenances des surfaces publiques et définition des fonds

(RGD du 28/07/2011; art. 3(4))

Les surfaces des terrains cédés au domaine public communal sont indiquées dans la partie graphique par une hachure avec des points noirs.

Ces surfaces d'environ 4'847 m<sup>2</sup> sont globalement réparties comme suit :

- surface de rue à circulation réduite et vitesse limitée: 2'920 m<sup>2</sup>
- espace piétons côté rue de Schouweiler: 253 m<sup>2</sup>
- espace piétons côté entre lots 27 et 28: 101 m<sup>2</sup>
- stationnement côté est: 252 m<sup>2</sup>
- stationnement public côté rue de Schouweiler: 298 m<sup>2</sup>
- bassin de rétention: 662 m<sup>2</sup>
- surfaces vertes publiques: 297 m<sup>2</sup>
- autres surfaces: 64 m<sup>2</sup>

(\*) Les contenances officielles seront déterminées lors de l'établissement du plan cadastral de morcellement.

## Partie C - Aménagement du domaine privé

### Article 5 – Dispositions générales

#### 5.1 Aménagement des espaces verts, remblais et déblais

(RGD du 28/07/2011 ; art. 3(4))

- **Surfaces destinées à recevoir des plantations**

(RGD du 28/07/2011 ; art. 3(3)4.c))

Les surfaces privées, destinées à recevoir des plantations, sont indiquées dans la partie graphique du PAP avec l'étiquette (EVp).

Elles ont pour vocation d'être aménagées comme jardins d'agrément privatifs.

- **Les plantations**

(RGD du 28/07/2011 ; art. 3(3)5.)

Les plantations obligatoires sont indiquées dans la partie graphique du PAP.

La préférence pour les nouvelles plantations des espaces verts privés est donnée aux plantes indigènes.

Les propositions pour les plantations sont en annexe I.

- **Les aménagements extérieurs, remblais, déblais, clôtures, murs, surfaces consolidées**

(RGD du 28/07/2011 ; art. 3(3)4.d))

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais, tels que décombres, sables, graviers ne peuvent contenir ni matières organiques, ni autres matières putrescibles.

Entre les lots privés il est loisible de mettre des clôtures en fil de fer avec une hauteur maximale de 1,00m ou des haies. Elles peuvent croître jusqu'à 2m en limite de propriété.

Des murs de soutènement délimitent les lots privés lorsque le terrain présente une trop forte déclivité. Ils sont situés principalement le long de la rue de Schouweiler, le long du chemin menant à la zone récréative, à l'entrée du site et sur les lots 2 et 7. Leur hauteur varie jusqu'à 1,50 m selon la déclivité du terrain.

En limite de propriété avec les rues desservantes, les lots des maisons individuelles ont des murets d'une hauteur de 45cm.

### Article 6 – Dispositions concernant les résidences

#### 6.1 Prescriptions spécifiques concernant le degré d'utilisation du sol

- **Reculs des constructions par rapport aux limites de parcelles**

(RGD du 28/07/2011; art. 3(3)1.c)-2.c))

Les constructions des résidences sont implantées par rapport à la configuration du nouveau parcellaire, conformément aux indications de la partie graphique du PAP. Le recul minimal latéral des résidences est de 1,50 m.

Les sous-sols respectifs des lots 1 et 28 ont un recul minimum de 1m par rapport aux limites respectives des parcelles.

Les sous-sols et les dépendances des 3 résidences seront implantés à l'extérieur des limites maximales d'emprise au sol.

- **Types et disposition des constructions hors sol et sous-sol**

(RGD du 28/07/2011; art. 3(3)1.g)-2.g))

Les constructions principales sont à implanter à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé définies sous 6.1 au premier point.

Les abris vélos sont placés à proximité des entrées des résidences en limite des espaces verts, tel que définis sur la partie graphique. Ils sont couverts par des pergolas.

Les accès piétons au sous-sol se font par les circulations communes intérieures des résidences ou par des accès extérieurs situés aux limites des lots des résidences.

Le poste de transformation CREOS sera placé sur le terrain public au bord du lot 1 en limite de parcelle. Il aura une surface d'emprise au sol de 22,36 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale de 1,80 m.

▪ **Nombre d'étages pleins**

(RGD du 28/07/2011; art. 3(3)1.d)-2.d))

- a. Le premier étage plein correspond au rez-de-chaussée : il est défini comme le premier niveau où sont aménagées des pièces destinées au séjour prolongé de personnes.
- b. Les résidences d'habitation collective, projetées dans les lots 1 et 28, peuvent comprendre jusqu'à trois étages pleins, soit un rez-de-chaussée et deux étages.

▪ **Hauteurs des constructions**

(RGD du 28/07/2011; art. 3(3)1.e)-2.e))

Les résidences d'habitation collective ont une toiture plate. La hauteur d'acrotère maximale est de 11,00 m. Les hauteurs d'acrotère maximales sont mesurées au milieu des constructions par rapport à la rue de Schouweiler.

Les superstructures en toiture (définies dans l'article 6.2) ne peuvent dépasser la hauteur de 11,54 m et leur surface ne doit pas dépasser 10% de la surface de toiture.

La hauteur libre sous plafond est d'au moins 2,60 m pour les pièces servant au séjour de personnes.

## 6.2 Prescriptions supplémentaires concernant le degré d'utilisation du sol

▪ **Formes et pentes des toitures**

(RGD du 28/07/2011 ; art. 3(3)4.a))

- a. Les résidences d'habitation collective sont couvertes d'une toiture plate végétalisée (indication «tp» dans la légende).
- b. Les superstructures en toiture, telles que les cabanons logeant les poulies de renvoi des ascenseurs et les équipements de conditionnement d'air sont autorisées à condition de se trouver à l'intérieur du gabarit du toit.
- c. Les panneaux solaires sont admis sur les toitures.

▪ **Saillies en façade**

Les saillies en façade, telles que les balcons, les loggias ou les auvents, sont autorisées avec une avancée maximale de 2.00m.

▪ **Emplacements de stationnement en surface et souterrain**

(RGD du 28/07/2011 ; art. 3(3)1.b)-2.b))

Le nombre d'emplacements de stationnement prévu dans les sous-sols des résidences est de 1,5/logement.

▪ **Accès carrossables**

(RGD du 28/07/2011 ; art. 3(3)4.b))

Les accès carrossables aux garages souterrains sont marqués dans la partie graphique du PAP. Ils sont situés sur la rue de Schouweiler et sont couverts par une pergola.

## Article 7 – Dispositions concernant les maisons individuelles

### 7.1 Prescriptions spécifiques concernant le degré d'utilisation du sol

▪ **Reculs des constructions par rapport aux limites de parcelles**

(RGD du 28/07/2011; art. 3(3)1.c)-2.c))

Les constructions des maisons sont implantées par rapport à la configuration du nouveau parcellaire, conformément aux indications de la partie graphique du PAP. Le recul minimal latéral des maisons est de 1,46 m.

▪ **Types et disposition des constructions hors sol et sous-sol**

(RGD du 28/07/2011; art. 3(3)1.g)-2.g))

Les constructions principales sont à implanter à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé définies sous 7.1 au premier point.

Les maisons des lots 2 à 12 et 19 à 27 peuvent recevoir des abris de jardin dont la hauteur maximale est de 3m, tels que définis sur la partie graphique :

postérieur de 0,50 m

Les maisons individuelles sont dotées d'armoires de rangement dont la hauteur maximale est de 1,80m à partir du niveau du RDC. Elles sont implantées contre les constructions principales en limite latérale avant pour les lots 2 à 27, ainsi qu'en limite latérale arrière pour les lots 13 à 18, tel que définis sur la partie graphique.

▪ **Nombre d'étages pleins**

(RGD du 28/07/2011; art. 3(3)1.d)-2.d))

- a. Le premier étage plein correspond au rez-de-chaussée : il est défini comme le premier niveau où sont aménagées des pièces destinées au séjour prolongé de personnes.
- b. L'étage «combles» est situé au-dessus du dernier étage plein. Cet étage est réparti sur un seul niveau.
- c. Les maisons jumelées et en bande projetées comprennent deux étages pleins, soit un rez-de-chaussée et un étage, plus un étage dans les combles dont la surface hors œuvre est limitée à 60% de la surface construite brute d'un étage plein.

▪ **Hauteurs des constructions**

(RGD du 28/07/2011; art. 3(3)1.e)-2.e))

Les maisons unifamiliales ont une toiture en pente dont la hauteur de la corniche sera au maximum égale à 7,10 m pour les maisons des lots 8 à 18 et de 6,70 m pour les maisons des lots 2 à 7 et 19 à 27. Les hauteurs des corniches sont mesurées au milieu des constructions.

La hauteur libre sous plafond est d'au moins 2,60 m pour les pièces servant au séjour de personnes.

Le niveau du RDC des maisons individuelles se situe à +/- 0,30 m par rapport au caniveau de la rue desservante. Toutes les maisons d'un même groupe ont un même niveau de RDC.

## 7.2 Prescriptions supplémentaires concernant le degré d'utilisation du sol

▪ **Formes et pentes des toitures**

(RGD du 28/07/2011 ; art. 3(3)4.a))

- a. Les toitures des maisons individuelles jumelées ou en bande sont en double pente (Satteldach), avec une pente maximale de 38° (indication «t2» dans la légende par lot); la ligne de faîtage est parallèle à l'axe desservant et a une hauteur maximale du faîte de 10,35 m pour les maisons des lots 8 à 18 et une hauteur maximale du faîte de 10,75 m pour les maisons des lots 2 à 7 et 19 à 27.
- b. Les panneaux solaires sont admis sur les toitures.

▪ **Emplacements de stationnement en surface et souterrain**

(RGD du 28/07/2011 ; art. 3(3)1.b)-2.b))

Les maisons individuelles n'ont ni garage ni emplacement de stationnement situés sur leur parcelle ; un emplacement est prévu dans un des 2 parkings souterrains des résidences à proximité de ces maisons, situé à moins de 200m des maisons individuelles (art. 25.3 du P.A.G.).

Le nombre d'emplacements de stationnement prévu dans les sous-sols des résidences est de 1/maison individuelle.

## Partie D - Aménagement du domaine public

L'aménagement du domaine public est à préciser dans le cadre de la mise en œuvre et du projet d'exécution relatifs au présent PAP en concertation étroite avec les services compétents de la Commune de Käerjeng.

### Article 8 – Aménagement des voies et places publiques

(RGD du 28/07/2011 ; art. 3(4))

- a. La voie principale est de largeur variable de 3,50m à 21,00m. Proposition pour l'aménagement des voies publiques voir annexe II. Le gabarit de l'ensemble des voies desservant la zone de projet doit permettre le passage des véhicules de secours et des camions poubelles.
- b. Le stationnement public est assuré par les bandes de stationnement de 5,15 m de largeur aménagées le long de la rue de Schouweiler et par les bandes de stationnement de 5,00 m de largeur aménagées le long du chemin d'accès à la zone récréative côté est. 41 stationnements visiteurs en surface sont prévus.

Ces aires extérieures sont à réaliser en matériaux perméables, de type dalle en béton-gazon, pavé avec joint écarteur, ou joint en gazon, ou concassé. Les espaces verts de part et d'autre de ces emplacements sont à planter d'arbres haute tige d'essences indigènes.

### Article 9 – Gestion des eaux de pluie

(RGD du 28/07/2011 ; art. 3(4))

#### 9.1 Ecoulement et rétention des eaux de ruissellement extérieures

Sans objet

#### 9.2 Collecte et gestion des eaux de pluie du PAP

Les eaux de pluie sont collectées dans des rigoles ouvertes ou couvertes par une grille (devant les maisons ou les passages) de part et d'autre des voiries et amenées dans un bassin de rétention à ciel ouvert au nord du terrain, tel que définis sur la partie graphique. Ces eaux sont évacuées via un collecteur vers un 2ème ouvrage sous forme d'un étang dans la zone récréative de proximité qui s'évacue vers la rivière.

Les propositions pour les plantations sont en annexe III.

### Article 10 – Aménagement des espaces verts, remblais et déblais

(RGD du 28/07/2011 ; art. 3(4))

#### 10.1 Les plantations

Les plantations obligatoires sont indiquées dans la partie graphique du PAP.

La préférence pour les nouvelles plantations des espaces publics est donnée aux plantes indigènes. Les plantations des surfaces publiques sont à exécuter et à entretenir selon les règles de l'art. Les plantations projetées doivent être réalisées au plus tard après l'achèvement des travaux d'infrastructures et de la construction des habitations.

Voir le mémoire technique du bureau Schroeder en annexe III.

#### 10.3 Les aménagements extérieurs, remblais, déblais, clôtures, murs, surfaces consolidées

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais, tels que décombres, sables, graviers ne peuvent contenir ni matières organiques, ni autres matières putrescibles.

**TABLEAU RECAPITULATIF DES PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES**

	Zone de secteur d'aménagement particulier pour moyenne densité	
	Maisons unifamiliales	Résidences
Nombre de logements	1 logement	8 logements par résidence
Forme de construction	Constructions en bande/groupées pour les lots 4 à 7 et lots 10 à 27	Constructions isolées pour les lots 1 et 28
	Constructions jumelées pour les lots 2 et 3 – lots 8 et 9	
Dimensions des constructions principales destinées à l'habitation ou à une autre occupation assimilée servant au séjour de personnes		
Implantation des constructions principales : Recul avant	5 m	
latéral	min. 1,46 m	1,50 m
arrière	min. 4,98 m	
Niveau(x) maximum :		
- en sous-sol	Caves                      Lots 2 à 7 – lots 19 à 27	Caves / garages / similaires
- entre niv. rue et corniche	2 niveaux (hauteur libre = 2.60 m)	3 niveaux
- combles	1 niveaux dont la surface hors-œuvre= 60% de la surface construite brute d'un étage plein	
Hauteur rez-de-chaussée	+/- 0,30 m	
Hauteur corniche principale / acrotère	hc = 6,70 m                      Lots 2 à 7 – lots 19 à 27 hc = 7,10 m                      Lots 8 à 18	ha : 11,00 m
Hauteur faîtière / maximale	hfmax = 10,75 m                      Lots 2 à 7 – lots 19 à 27 hfmax = 10,35 m                      Lots 8 à 18	
A mesurer à partir de	La rue desservante projetée	La rue de Schouweiler
Pente et forme de la toiture	Toit à 2 versants - pente maximale 38°	Toit plat
	Faîtière parallèle à l'axe de la rue desservante	Toiture végétalisée autorisée
	Panneaux solaires admis	Panneaux solaires admis Saillies en façade jusqu'à 2,00 m
Dimensions des garages non destinés à l'habitation ou a une autre occupation assimilée ne servant pas au séjour de personnes		
Emplacement ou place de stationnement	- 1 emplacement/logement situé dan les parkings souterrains des résidences, à proximité des maison (<200m)	-1,5 emplacement/logement situés dans les parkings souterrains des résidences
	- 41 places de stationnement publics le long de la rue de Schouweiler et du chemin menant à la zone récréative (limite est).	
Divers		
Hauteur des clôtures	- murets de 45cm max de à planter sur terrains privés - aux limites de propriétés le long des rues : clôture de1,00m, à planter à cheval sur les limites - haies en limite de propriété de 1,00m, à planter sur terrains privés : lot 02, le long de la limite du lot 1 lots 12 et 13, en limite latérale le long de la rue	- le long de la rue de Schouweiler, un mur de soutènement allant jusqu'à 1.4m de hauteur et des plantes grimpantes à planter le long du trottoir piéton - le long du chemin en limite est, un mur de soutènement jusqu'à 1.4m de hauteur
Dépendance	Armoires de rangement en limite avant des parcelles, hauteur max. 1,80m  Armoire de rangement accolée à la construction principale en façade arrière, hauteur max. 1,80m pour les lots 13 à 18  Abris de jardin, hauteur max. 3,00m Abris de jardin, recul de 1,90m pour les lots 02 à 07  Abris de jardin, recul de 0,50m pour les lots 08 à 12– lots 19 à 27	Sortie de parking, alignée sur la rue pour le lot 28  Sortie de parking, recul min. 2,17m pour le lot 01

Maître d'ouvrage :

**SNHBM**

2B, rue Kalchesbruck

L-1852 Luxembourg

Téléphone : + 352 44 82 92-1

Télécopie : + 352 45 52 83

Maître d'oeuvre :

**DIANE HEIREND architecture & urbanisme**

15, rue Dicks

L-1417 Luxembourg

Téléphone : + 352 48 57 87-1

Télécopie : + 352 29 59 07

Date et signature :

2013/15

*[Signature]*



Date et signature :

20 mars 2015

*[Signature]*