



vandermeeren architectes

7, rue des Aubépines / L-8448 STEINFORT
contact@vandermeeren-architectes.lu / +352 3970 1000
vandermeeren-architectes.lu

MOPO PAP

Référence: 18293/PA1/30C
Le présent document appartient à ma décision
du: 10/11/2023
La Ministre de l'Intérieur

Talna Bofferdig

Version coordonnée

Modification ponctuelle d'un Plan d'Aménagement Particulier
référence 18293/30C du 19/12/2018

**PARTIE
ECRITE**

Commune	KAERJENG
Section	-CB- des Moulins
Parcelles concernées par la modification	760/2861 et 760/2862
Adresse	Rue de la Chapelle
Maître de l'ouvrage	TRACOL Z.I. Rohlach L-5280 SANDWEILER
Conception	Vandermeeren Architectes s.à r.l. 7, rue des Aubépines L-8448 STEINFORT
Date dernière modification	05/07/2023

1. BUT DU RÈGLEMENT

Le plan d'aménagement particulier vise l'aménagement de plusieurs parcelles à Clémency rue de la Chapelle.

Le but du présent règlement est de définir les prescriptions urbanistiques particulières à appliquer aux lots 1 à 6 et des infrastructures éventuelles à réaliser, en vue d'y construire 6 maisons isolées ou jumelées.

2. PORTÉE DU RÈGLEMENT

L'application du présent règlement se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant d'organes officiels gouvernementaux ainsi que du règlement sur les secteurs urbanisés et du règlement sur les bâtisses de la commune de **Kaerjeng**.

Le règlement s'applique aux lots 1 à 6 du plan d'aménagement particulier.

3. DISPOSITIONS URBANISTIQUES PARTICULIERES

Les prescriptions suivantes constituent des ajustements par rapport au plan d'aménagement général en vigueur.

3.1. Destination

Les lots 1, 2, 3, 5, et 6 sont destinés à accueillir des maisons unifamiliales isolées ou jumelées. Le lot 4 peut accueillir soit une maison unifamiliale soit une maison bifamiliale.

3.2. Degré d'utilisation des sols

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est limité à 0,35 le coefficient maximum d'utilisation du sol (CUS) est limité à 0,60. Les surfaces de scellement, le type et la disposition des constructions sont définies dans la partie graphique.

3.3. Emplacements de stationnements

Les dispositions par rapport au nombre d'emplacements sont fixées au niveau de la partie écrite du PAG.

3.4. Dépendances - Abris de jardins - Pergolas



Les dépendances ne sont admises que sur les parcelles sur lesquelles se situe une construction principale.

Les car-ports sont soumis aux mêmes prescriptions dimensionnelles que les garages. Ils ne sont pas totalisés dans le nombre d'emplacements fermés. Ils doivent servir uniquement au stationnement de véhicules ; le stockage de matériel de toute sorte y est interdit.

Les garages peuvent être utilisés pour le stationnement de véhicules, local technique, stockage, local poubelle et similaire. Ils ne doivent en aucun cas être utilisés comme pièce destinée au séjour prolongé de personnes.

Chaque parcelle dotée d'une construction principale peut accueillir, par ailleurs, une ou plusieurs dépendances ainsi qu'une pergola dans les reculs ci-dessous et sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- Garages et car-ports implantés dans les reculs avant et latéraux de la construction principale :

Nombre : max. 3, garages et car-ports confondus

Hauteur : max. 3,20 m Profondeur de construction : max. 8,00 m

Largeur : min. 3,00 m, max. 7,00 m

Recul avant : min. 6,00 m

Recul latéral : soit min. 3,00 m soit 0,00 m

Recul arrière : min. 5,00 m

- Autres dépendances implantées dans le recul arrière de la construction principale :

Nombre : Pas de limitation

Hauteur : max. 3,00 m

Distance entre la construction principale et la dépendance : min. 3,00 m

Emprise au sol cumulée pour terrain < 5 a : max. 16,00 m²

Emprise au sol cumulée pour terrain ≥ 5 a : max. 26,00 m²

Recul par rapport aux limites : min. 4 m (une bande de 4m devant être impérativement libre pour la servitude de passage jusqu'au point de contrôle).

- Pergolas implantées dans le recul avant, latéral ou arrière de la construction principale : Hauteur : max. 3,00 m

Emprise au sol pour terrain < 5 a : max. 16,00 m²

Emprise au sol pour terrain ≥ 5 a : max. 26,00 m²

Recul avant : min. 6,00 m



Recul latéral : min. 3,00 m

Recul arrière : min. 4 m (une bande de 4m devant être impérativement libre pour la servitude de passage jusqu'au point de contrôle).

Ces édifices ne sont pas repris dans la partie graphique, ils nécessitent, au même titre que les autres constructions une autorisation communale. Leur surface au sol, hormis celle des pergolas, est additionnée à la surface construite au sol (voir article 8).

3.5. Reculs, alignements et profondeur

Les reculs et alignements sont définis dans la partie graphique.

Les reculs latéraux sont soit mitoyens, soit de minimum 3m en tout point entre le bâti et la limite de propriété.

Le recul avant obligatoire est défini dans la partie graphique. Le volume principal respectera cet alignement sur la distance définie dans la partie graphique.

Le recul arrière minimum est de 10m entre la façade arrière et la limite de propriété.

La profondeur maximale des habitations est de 15 m.

3.6. Saillies

Des saillies ou avant-corps sont autorisés en façade avant et arrière sur une profondeur maximale de 0,5 m.

La surface totale des saillies sur la façade doit être inférieure ou égale à un tiers de la longueur totale de la façade. Les valeurs définies dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol doivent-être respectées.

3.7. Toitures

La pente des toitures est comprise entre 30° et 40°.

Les toitures plates sont autorisées.

Des lucarnes ou chiens assis sont autorisés. Leur emprise se situe à minimum 1m des bords latéraux et supérieurs de la toiture et minimum 50 cm de la corniche, la longueur cumulée des lucarnes ne pourra dépasser les 1/3 de la longueur du pan de toiture concerné.

Pour les toitures, un dépassant de corniche de maximum 30 centimètres est autorisé de chaque côté.



En principe, pour les maisons jumelées, la pente et la couverture des toitures doivent être identiques, le premier lot construit définissant les pentes et matériaux du second lot.

3.8. Surface constructible minimale et surface constructible maximale

L'emplacement des constructions principales est délimité par la partie graphique, les dépendances ne sont pas reprises dans la partie graphique. Les valeurs d'occupation au sol minimale et maximale pour les constructions principales et dépendances confondues, sont reprises dans le tableau (de représentation schématique du degré d'utilisation du sol) pour chaque lot. La partie graphique et la partie écrite sont à respecter, la disposition la plus restrictive faisant foi.

3.9. Hauteur à la corniche, hauteur d'acrotère et faîtage

La hauteur à la corniche de la construction principale est de maximum 7,00 m.

La hauteur d'acrotère de la construction principale est fixée à maximum 7,00 m

La hauteur d'acrotère maximale des dépendances est fixée suivant l'article 4.

La hauteur maximale du faîtage est fixée à 12 m.

Toutes ces hauteurs sont mesurées au milieu de la façade avant, à partir du milieu de la façade et à l'axe de la rue. En cas de maison mitoyenne, les mesures sont prises à la mitoyenneté.

Définitions :

II-2.2 Hauteur des constructions

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.

Hauteur à l'acrotère



On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, 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 l'acrotère 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.

Hauteur au faîte

On entend par hauteur au faîte la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) du faîte, 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 au faîte 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.

3.10. Aménagements extérieurs

Ils sont aménagés en tant que jardin dans les reculs latéraux et postérieurs.

Les remblais sont limités à 0,5 m par rapport au terrain naturel, sauf indication contraire dans la partie graphique.

Les murets de soutènement et les travaux de remblais et déblais sont régis par le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (RVBVPS).

3.11. Gestion des eaux de pluie et eaux usées

Les réseaux des eaux usées et des eaux pluviales sont séparés, un regard est placé à la limite de propriété.

En ce qui concerne les eaux pluviales, elles sont collectées à l'aide rigoles ouvertes, conformément aux prescriptions de l'Administration de la Gestion de l'Eau et à la partie graphique, l'emplacement des fossés ouverts représentés restent toutefois indicatif et non contraignants.

3.12. Cession



Le plan d'aménagement prévoit la cession d'environ 6,1% (+/- 342 m²) des parcelles au domaine public, surface principalement composée des trottoirs et d'un chemin permettant l'accès aux champs à l'arrière du projet ainsi qu'à une servitude et un espace suffisamment grand pour accueillir une cabine électrique. La commune renonce à une indemnité compensatoire.

Les parties du territoire communal, devant les lots 5 et 6, sont à acquérir par le promoteur. Il est convenu entre les promoteurs et l'administration communale que les propriétaires prendront à leur charge les frais de remplacement du transformateur lors de la viabilisation du lotissement. Les modalités seront reprises dans la convention d'exécution.

3.13. Servitudes

Une servitude de passage de minimum 4m de largeur est créée le long de la limite Ouest du PAP. Son but est de pouvoir accéder à un point de contrôle pour contrôler la qualité des eaux usées par la commune ou l'administration de la gestion de l'eau. Cette bande de 4m est considérée comme non-aedificandi et devra rester libre de passage.

La ligne électrique sera supprimée par le gestionnaire de réseau (CREOS) lors des travaux d'infrastructures.

3.14. Espaces pouvant être scellées et espaces dédiés au stationnement

Les espaces pouvant être scellés ou dédiés au stationnement sont représentés dans la partie graphique. Toutefois les surfaces suivantes prévues par lot, peuvent, avec l'accord de la commune, être positionnées différemment :

	Stationnement	Terrasses
Lot 1:	50 m ²	45 m ²
Lot 2:	50 m ²	45 m ²
Lot 3:	72 m ²	96 m ²
Lot 4:	51 m ²	57 m ²
Lot 5:	74 m ²	78 m ²
Lot 6:	201 m ²	120 m ²

En cas de contradiction entre la partie graphique et la partie écrite, la partie graphique fait foi.



4. TABLEAU RECAPITULATIF

	P.A.P.
Destination	Habitations
Implantation, Gabarit et alignement	
Recul avant	Les reculs avant sont repris dans la partie graphique
Recul latéral	0,0 m respectivement min. 3,00 m
Emplacements	Suivant partie écrite du PAG
Recul arrière	min. 10,00 m
Nombre de niveaux	3 Niveaux max (Caves, Rez-de-chaussée, Étage, Combles)
Hauteur sous corniche max :	max. 7,00 m
Hauteur d'acrotère	max. 7,00 m (Par rapport au niveau axe rue/axe façade)
Hauteur d'acrotère étage en retrait	max. 10,00 m La surface de l'étage en retrait peut-être au maximum de 80 % de la surface d'un étage plein autorisable (Par rapport au niveau axe rue/axe façade)
Hauteur faîtage	max. 12,00 m (Par rapport au niveau axe rue/axe façade)
Profondeur des constructions	max. 15 m
Coefficient d'emprise au sol max (COS)	COS Max. Lot 1 : 0,39
Coefficient min et maximum d'utilisation du sol (CUS)	COS Max. Lot 2 : 0,38
	COS Max. Lot 3 : 0,34
Coefficient de scellement du sol max (CSS)	COS Max. Lot 4 : 0,34
	COS Max. Lot 5 : 0,22



Densité de logement Min et Max	<p>COS Max. Lot 6 : 0,29</p> <p>COS Max. Lot 7 : 0,29</p> <p>CUS Min 0,30 / CUS Max 0,60</p> <p>CSS Max. Lot 1 : 0,58</p> <p>CSS Max. Lot 2 : 0,57</p> <p>CSS Max. Lot 3 : 0,50</p> <p>CSS Max. Lot 4 : 0,50</p> <p>CSS Max. Lot 5 : 0,36</p> <p>CSS Max. Lot 6 : 0,45</p>
Forme des Toitures	<p>Toiture deux versants</p> <p>Pente : 30° à 40 ° ou</p> <p>Toitures plates</p>
Lucarnes	<p>Maximum 1/3 de la longueur de la toiture.</p> <p>Distance Minimum 1 m des pignons</p>

Pour Vandermeeren Architectes

Fabian VANDERMEEREN

Urbaniste-Aménageur

(Autorisation n°00149483/1)

