



OBJET

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« Am Faubourg » Rue du Bois
à FINGIG

COMMUNE

Administration communale de KAERJENG

2, rue de l'Eau
L-4920 Bascharage

CADASTRE

Section CC de FINGIG

n° 85/1657, 794/885, 795, 797/2170 & 797/2171

MAITRE D'OUVRAGE DELEGUE

OLOS FUND S.C.A. SICAV-FIS

1 rue Peternelchen
L-2370 HOWALD

AUTEUR DE PROJET

**swe
nen**
ARCHITECTURE
/DESIGN ■

SWENEN Architecture & Design sàrl

195-197, rue de Differdange
L-4437 Soleuvre
Tél: +352 26 65 78
Mail: info@swenen.com

Table des matières

I.	INTRODUCTION	3
II.	GÉNÉRALITÉS	3
III.	MODE D'UTILISATION DU SOL	4
IV.	DÉGRE D'UTILISATION DU SOL	4
V.	TYPE ET NOMBRE DE LOGEMENT	4
VI.	DISPOSITIONS DES CONSTRUCTIONS	4
1.	CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU SÉJOUR PROLONGÉ	4
2.	NOMBRE DE NIVEAUX ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU SÉJOUR PROLONGÉ	5
3.	DEPENDANCES	6
4.	FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES	6
5.	FAÇADES	6
6.	EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT	7
VII.	ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS	7
1.	ESPACES VERTS PRIVÉS ET ESPACES SCÉLLES	7
2.	REMBLAIS, DÉBLAIS ET MURS DE SOUTÈNEMENT	7
3.	CLOTURES	7
VIII.	AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	8
1.	CESSION DE TERRAIN	8
2.	VOIRIE CARROSSABLE, TROTTOIR ET STATIONNEMENT PUBLIC	8
3.	MISE EN ŒUVRE ET EXÉCUTION	8
ANNEXE	9

I. INTRODUCTION

Le présent document constitue la partie écrite du PAP NQ « Am Faubourg » à Fingig établi en application de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain telle que modifiée, ainsi que du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Ce PAP précise et exécute les dispositions réglementaires du PAG en vigueur de la Commune de Käerjeng. Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent PAP, la partie écrite du PAG et le règlement sur les bâtisses en vigueur restent d'application.

La présente partie écrite fait référence aux plans composant la partie graphique réglementaire « PAP_FINGIG_IMPL » et « PAP_FINGIG_COUPES ». La partie écrite et la partie graphique sont indissociables.

En cas de contradiction ou d'incohérence entre les documents du plan d'aménagement particulier, la partie écrite prime sur la partie graphique. En cas de contradiction ou d'incohérence entre les coupes réglementaires et le plan de la partie graphique, le plan prime sur les autres pièces de la partie graphique.

II. GÉNÉRALITÉS

Le PAP s'étend sur les parcelles 85/2261, 794/885, 795, 797/2170 et 797/2171 section CC de Fingig.

Le PAP NQ couvre une superficie totale de 129,35 ares.

Il est divisé en 16 lots privés constructibles, réservés à des maisons unifamiliales.

La surface totale des lots privés est de 125,57 ares environ. Les tableaux avec la représentation schématique du degré d'utilisation du sol de chaque lot en partie graphique indiquent la contenance des différents lots.

La surface totale des fonds nécessaire à la viabilisation du projet couvre une grande partie de la rue du Bois existante, uniquement une surface de 3,78 ares environ ($\pm 2,92\%$) devra être cédée au domaine public dans ce cadre.

Ces surfaces sont estimatives et restent à confirmer dans la convention d'exécution par le mesurage des surfaces définitives du morcellement cadastral.

La subdivision définitive des lots en parcelles ainsi que leur mesurage et mutation par l'administration du cadastre et de la Topographie ont lieu dans le cadre de l'exécution du PAP.

III. MODE D'UTILISATION DU SOL

Sont autorisés l'habitat et les services professionnels sous forme de « home based business » sur une surface nette des pièces destinées au séjour prolongé de personnes n'excédant pas 30 m².

IV. DEGRE D'UTILISATION DU SOL

Le degré d'utilisation du sol par lot est déterminé par la surface d'emprise au sol, la surface construite brute et la surface scellée indiquées dans les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol en partie graphique. Les valeurs indiquées sont des surfaces applicables par lot.

V. TYPE ET NOMBRE DE LOGEMENT

Les lots 1 à 6, 11, 12, 14 et 15 sont destinés à accueillir des maisons jumelées de type unifamilial.

Les lots 7 à 10 et 16 sont destinés à accueillir des maisons isolées de type unifamilial.

Le lot 13 peut accueillir soit une maison isolée de type unifamiliale, soit deux maisons jumelées de type unifamilial.

Le logement intégré n'est pas autorisé.

VI. DISPOSITIONS DES CONSTRUCTIONS

1. Constructions destinées au séjour prolongé

Les constructions destinées au séjour prolongé sont à implanter dans les limites des surfaces constructibles indiquées dans la partie graphique du PAP. Les limites des surfaces constructibles sont délimitées par les traits suivants :



alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé



limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé

Les façades pour les constructions destinées au séjour prolongé devront respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface.

Pour le lot 13, en cas de création de 2 maisons jumelées, les façades pour les constructions destinées au séjour prolongé devront être alignées sur au moins deux tiers de la surface.

L'alignement des constructions destinées au séjour prolongé tel que repris dans la partie graphique est à respecter pour le groupe des lots 01/02/03/04/05/06/11/12/13 et le groupe des lots 07/08/09/10.

Recul des constructions principales par rapport aux limites de lot :

Recul avant : min. 6,00m
Recul avant devant garages : min. 6,00m
Recul arrière : min. 5,00 m
Recul latéral : min. 3,00 m respectivement 0m pour les constructions implantées en limite séparative des parcelles privées suivant la partie graphique.

La largeur des constructions destinées au séjour prolongé est de min.7m.

La profondeur des construction destinées au séjour prolongé est de max. 15,00 m.

2. Nombre de niveaux et hauteurs des constructions destinées au séjour prolongé

Le nombre maximum de niveaux hors-sol et souterrain autorisés par lot est indiqué en partie graphique dans les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

Pour les lots 1 à 16 sont autorisés :

- 1 niveau en partie enterré (1S) (niveau rez-de-chaussée)
- 2 niveaux pleins (II) ou 1 niveau plein + 1 niveau dans les combles (I+1C)

Le tableau ci-après reprend les niveaux de référence et les hauteurs maximales par lot :

Lots	Ha max	Hc max	Hf max
1, 2	10,5m	8,5m	12,5m
3, 4	10,2m	8,2m	12,2m
5, 6			
7			
8	9,5m	7,5m	11,5m
9			
10			
11, 12			
13			
14,15			
16			

Les maisons jumelées disposent d'un point de référence unique par groupe de 2 maisons de manière à uniformiser les hauteurs.

3. Dépendances

En dehors des limites des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé sont admises les dépendances suivantes :

- Remise, abri de jardin, serres et pool house, uniquement dans les reculs arrière de la construction principale :
 - o Recul sur les limites de propriété : 1,5m
 - o Hauteur : maximum 3m, mesurée depuis le terrain remodelé
 - o Surface d'emprise au sol cumulée par lot : maximum 26m²
- Pergolas¹, uniquement dans les reculs latéraux et arrières de la construction principale :
 - o Recul sur les limites de propriété : 3m
 - o Hauteur : maximum 3m, mesurée depuis le terrain remodelé
 - o Surface d'emprise au sol : maximum 26m²

Les carports ne sont pas autorisés.

4. Forme, pente et orientation des toitures

Pour les lots 1 à 16 sont autorisées :

- Les toitures plates ;
- Les toitures à deux pans présentant une inclinaison entre 25° et 40°, et un faîte parallèle à la voirie.

Pour les lots accueillant des maisons jumelées, la toiture devra être réalisée et traitée de manière identique.

En cas de toiture à deux pans, les lucarnes sont autorisées. La longueur cumulée de ces lucarnes ne peut être supérieure à 1/3 de la longueur de façade à laquelle elles se rapportent. Les lucarnes doivent respecter une distance d'au moins 1m en-dessous du faîte et elles doivent respecter un recul latéral d'au moins 1m par rapport aux façades.

5. Façades

Afin de garantir une intégration des constructions dans leur environnement existant, les couleurs vives et criardes, sont interdites.

Les façades des maisons jumelées devront s'accorder entre elles.

¹ Les pergolas sont des constructions ouvertes de tout côté et couvertes d'un toit, soit amovible soit fixe. Elles peuvent être accolées à une autre construction ou non et servir de support à des plantes grimpantes.

6. Emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement sur domaine privé est défini dans la partie écrite du PAG.
Le recul arrière ne peut pas servir au stationnement de véhicules.

VII. ESPACES EXTERIEURS PRIVES

1. Espaces verts privés et espaces scellés

Les surfaces pouvant être scellées reprises sur la partie graphique peuvent être agencées différemment pour autant que la superficie totale respecte la surface de scellement au sol définie dans les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol de la partie graphique.

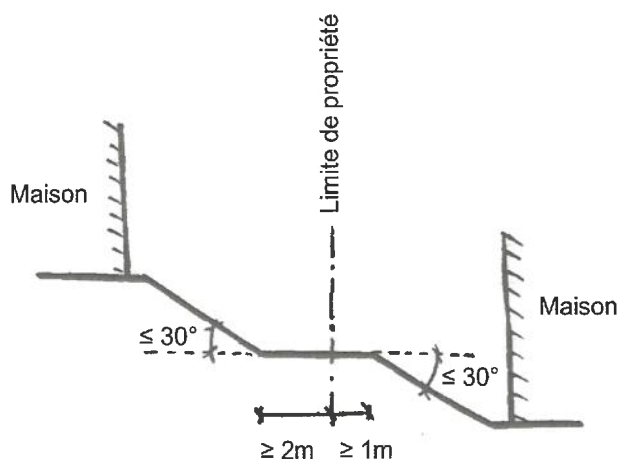
Les espaces verts privés sont réservés prioritairement à l'engazonnement ou à la plantation. Les espèces végétales indigènes sont préconisées.

2. Remblais, déblais et murs de soutènement

Ces dispositions sont reprises dans le règlement sur les bâtisses de la commune.

Le terrain projeté tel que représenté dans la partie graphique peut être modifié lors des demandes d'autorisation des constructions de plus ou moins 50cm.

Schéma de principe d'aménagement des terrains en limite de propriété au niveau des terrasses :



3. Clôtures

Les limites de propriété des lots privés peuvent être clôturées par des murets, des haies vives ou des grillages suivant les dispositions du règlement sur les bâtisses de la commune.

VIII. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

Le PAP « Am Faubourg » est situé le long d'une voirie existante, partiellement équipée. L'élargissement et le réaménagement de cette voirie sont nécessaires pour la viabilisation du présent lotissement.

1. Cession de terrain

La partie graphique définit l'emprise et l'aménagement des terrains destinés à être cédés au domaine public. Ces terrains présentent une surface de 378m², soit une cession de 2,92% de la surface totale du PAP.

2. Voirie carrossable, trottoir et stationnement public

L'aménagement de l'espace public est représenté à titre indicatif et sera détaillé dans le projet d'exécution du PAP.

Il est toutefois convenu que :

- La voirie définitive « Rue du Bois » devra présenter une largeur minimum de 5,5m, rigoles de collecte des eaux pluviales comprises, sur toute la longueur du PAP ;
- Cette voirie sera bordée d'un trottoir d'une largeur minimale de 2m ;
- 5 emplacements de stationnement public seront à prévoir sur le domaine public ;
- Une placette est projetée devant les lots 13 à 16 du PAP permettant le retournement des véhicules.

3. Mise en œuvre et exécution

Les dispositions de la partie écrite et de la partie graphique du PAP NQ concernant le domaine public peuvent être ponctuellement adaptées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP NQ.

ANNEXE

Annexe II : Terminologie

Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachevement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Étage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte / Faîtage

On entend par faite ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

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, sauf si le PAP en dispose autrement. 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, sauf si le PAP en dispose autrement. 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 du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

On entend par ilot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement de type collectif

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.

Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

