

Référence: 17787/1306
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 22/06/2017
Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch

Commune

Käerjeng

Section

BB de Hautcharage

Parcelles

381/3055, 381/3056, 378/1224, 377/2016 (partie),
364/2775 (partie), AC Käerjeng

Maîtres de l'ouvrage

Approbations

e FINK	
KLOPOCKA	
VAN DRIESSE	
WATRY	
COMMUNE DE KÄERJENG	

Conception

E. urbain s. à r. l
6, rue Mathias Weistroffer
L-1898 Kockelscheuer
Tél. 26 36 20 02
Email info@eurbain.lu

Date

08/02/2017

Table des matières

1	AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE	3
1.1	Mode d'utilisation du sol	3
1.2	Degré d'utilisation du sol (emprise au sol / surface scellée)	3
1.3	Reculs	5
1.4	Type et disposition des constructions (hors sol / sous-sol)	7
1.4.1	Type des constructions.....	7
1.4.2	Surfaces constructibles	7
1.4.3	Alignements obligatoires	7
1.5	Nombre de niveaux (hors sol et sous-sol)	8
1.5.1	Constructions principales.....	8
1.5.2	Constructions des dépendances (garage et abris de jardin)	8
1.6	Hauteurs des constructions (hc+hf/ha)	9
1.7	Nombre de logements par immeuble	12
1.8	Formes pentes et orientation des toitures	12
1.9	Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnements	12
1.10	Surfaces destinées à recevoir des plantations	12
1.11	Dimensions des aménagements extérieurs (remblais / déblais)	12
1.12	Constructions et éléments naturels à conserver et ou à démolir	12
1.13	L'aménagement des dépendances (abris de jardin)	13
1.14	Consommation d'énergie	13
2	AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	14
2.1	Cession	14
2.2	Remblais / Déblais	14
2.3	Réseaux app. eaux usées	14
2.4	Espaces verts et plantations	14
2.5	Emplacements de stationnement public	14
3	LOGEMENTS A COUTS MODERES.....	15
3.1	Le pacte logement	15

1 AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

1.1 Mode d'utilisation du sol

Le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» précise le mode d'utilisation du sol admissible dans la zone ou partie de zone, telle que définie par le plan d'aménagement général, et peut définir une mixité minimale, maximale ou fixe. (Mémorial A-N°159 du 29juillet 2011)

Le lotissement rue de la Gare sera exclusivement une zone d'habitation constituée de maisons unifamiliales et de « home-based-services ».

1.2 Degré d'utilisation du sol (emprise au sol / surface scellée)

La représentation graphique reprend uniquement la fenêtre à l'intérieur de laquelle la construction principale peut être implantée. La surface maximale au sol par lot est reprise dans les tableaux ci-dessous, à savoir que les dépendances sont également à compléter dans cette surface.

LOT		surface du lot	
surface d'emprise au sol en m2 min.	surface d'emprise au sol en m2 max.	surface constructible brute m2 min.	surface constructible brute m2 min.
surface de scellement du sol m2 max.	type, disposition et nombre des constructions	type et nombre de logement min.	type et nombre de logement min.
type de toiture	hauteur des constructions max.	nombre de niveaux min.	nombre de niveaux max.

LOT 01		7,07	
100,00	160,00	200,00	326,00
244,00	1-ml	1-u	1-u
tp	ha=6,50	II	II+1R+1S

LOT 13		4,16	
90,00	150,00	180,00	363,00
231,00	1-ml	1-u	1-u
tp	ha=6,50	II	II+1R+1S

LOT 02		3,83	
80,00	134,00	160,00	325,00
215,00	1-ml	1-u	1-u
tp	ha=6,50	II	II+1R+1S

LOT 14		5,51	
100,00	170,00	200,00	406,00
254,00	1-ml	1-u	1-u
tp	ha=6,50	II	II+1R+1S

LOT 03		4,04	
80,00	134,00	160,00	325,00
215,00	1-ml	1-u	1-u
tp	ha=6,50	II	II+1R+1S

LOT 15		5,18	
100,00	170,00	200,00	353,00
251,00	1-ml	1-u	1-u
tp	ha=6,50	II	II+1R+1S

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
Rue de la Gare à Hautcharage
Commune de Käerjeng

PARTIE ECRITE PAP NQ

LOT 04		6,61	
100,00	136,00	200,00	358,00
255,00	1-mI	1-u	1-u
tp	ha=6,50	II	II+1R+1S

LOT 16		2,93	
80,00	143,00	160,00	294,00
224,00	1-mI	1-u	1-u
tp	ha=6,50	II	II+1R+1S

LOT 05		3,27	
80,00	100,00	160,00	254,00
181,00	1-mI	1-u	1-u
tp	ha=6,50	II	II+1R+1S

LOT 17		2,87	
80,00	143,00	160,00	294,00
224,00	1-mI	1-u	1-u
tp	ha=6,50	II	II+1R+1S

LOT 06		2,25	
80,00	100,00	160,00	274,00
181,00	1-mI	1-u	1-u
tp	ha=6,50	II	II+1R+1S

LOT 18		4,06	
90,00	160,00	180,00	313,00
241,00	1-mI	1-u	1-u
tp	ha=6,50	II	II+1R+1S

LOT 07		3,15	
80,00	134,00	160,00	288,00
215,00	1-mI	1-u	1-u
tp	ha=6,50	II	II+1R+1S

LOT 19		3,02	
80,00	100,00	160,00	268,00
181,00	1-mI	1-u	1-u
tp	ha=6,50	II	II+1R+1S

LOT 08		3,03	
80,00	134,00	160,00	288,00
215,00	1-mI	1-u	1-u
tp	ha=6,50	II	II+1R+1S

LOT 20		1,81	
80,00	90,00	160,00	241,00
171,00	1-mI	1-u	1-u
tp	ha=6,50	II	II+1R+1S

LOT 09		2,91	
80,00	100,00	160,00	254,00
181,00	1-mI	1-u	1-u
tp	ha=6,50	II	II+1R+1S

LOT 21		2,93	
80,00	100,00	160,00	268,00
181,00	1-mI	1-u	1-u
tp	ha=6,50	II	II+1R+1S

LOT 10		6,07	
100,00	160,00	200,00	376,00
244,00	1-mI	1-u	1-u
tp	ha=6,50	II	II+1R+1S

LOT 22		4,38	
90,00	145,00	180,00	362,00
226,00	1-mI	1-u	1-u
tp	ha=6,50	II	II+1R+1S

LOT 11		4,96	
90,00	150,00	180,00	356,00
234,00	1-mI	1-u	1-u
tp	ha=6,50	II	II+1R+1S

LOT 23		4,03	
90,00	130,00	180,00	323,00
211,00	1-mI	1-u	1-u
tp	ha=6,50	II	II+1R+1S

LOT 12		4,01	
90,00	150,00	180,00	363,00
231,00	1-mI	1-u	1-u
tp	ha=6,50	II	II+1R+1S

1.3 Reculs

Les reculs à respecter correspondent à la cote indiquée sur les documents graphiques.

MAISON ISOLEE LOT 01	
Recul antérieur	6,00 m
Débord des niveaux I et S par rapport au niveau II	1,00 m
Linéaire de façades du débord des niveaux I et S par rapport au niveau II (Emplacement libre le long de la façade)	6,00 m
Recul postérieur	MIN 12,00 m
Recul latéral	MIN 3,50 m
Profondeur maximum	15,00 m
Recul des retraits par rapport au niveau II	2,60 m
Hauteur d'acrotère	MAX 6,50 m
Hauteur d'acrotère de l'étage en retrait	MAX 9,50 m

MAISONS JUMEELES LOTS 02, 03,12,13	
Recul antérieur	6,00 m
Débord des niveaux I et S par rapport au niveau II	1,00 m
Linéaire de façades du débord des niveaux I et S par rapport au niveau II	3,00 m
Recul postérieur	MIN 5,00 m
Recul latéral	MIN 3,50 m
Profondeur maximum	15,00 m
Recul des retraits par rapport au niveau II	2,60 m
Hauteur d'acrotère	MAX 6,50 m
Hauteur d'acrotère de l'étage en retrait	MAX 9,50 m

MAISONS ISOLEES LOTS 04	
Recul antérieur	7,00 m
Recul postérieur	MIN 5,00 m
Recul latéral	MIN 3,50 m
Profondeur maximum	15,00 m
Recul des retraits par rapport au niveau II	2,60 m
Reculs	
Hauteur d'acrotère	MAX 6,50 m
Hauteur d'acrotère de l'étage en retrait	MAX 9,50 m

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
Rue de la Gare à Hautcharage
Commune de Käerjeng

PARTIE ECRITE PAP NQ

MAISONS ISOLEES LOTS 10, 11, 14	
Recul antérieur	6,00 m
Recul postérieur	MIN 5,00 m
Recul latéral	MIN 3,50 m
Profondeur maximum	15,00 m
Recul des retraits par rapport au niveau II	2,60 m
Reculs	
Hauteur d'acrotère	MAX 6,50 m
Hauteur d'acrotère de l'étage en retrait	MAX 9,50 m

MAISONS EN BANDE LOTS 05, 06, 07, 08, 09	
Recul antérieur	6,00 m
Recul postérieur	MIN 5,00 m
Recul latéral	MIN 3,50 m
Profondeur maximum	15,00 m
Retraits postérieurs et latéraux par rapport au niveau II	2,60 m
Retrait antérieur du niveau I par rapport au niveau II	1,00 m
Retrait antérieur du niveau R par rapport au niveau II	2,00 m
Hauteur d'acrotère	MAX 6,50 m
Hauteur d'acrotère de l'étage en retrait	MAX 9,50 m

MAISONS EN BANDES LOTS 15	
Recul antérieur	6,00 m
Recul postérieur	MIN 5,00 m
Recul latéral	MIN 3,50 m
Profondeur maximum	15,00 m
Retrait du niveau R	2,60 m
Hauteur d'acrotère	MAX 6,50 m
Hauteur d'acrotère de l'étage en retrait	MAX 9,50 m

MAISONS EN BANDES LOTS 16, 17, 18	
Recul antérieur	6,00 m
Recul postérieur	MIN 5,00 m
Recul latéral	MIN 3,50 m
Profondeur maximum	15,00 m
Retrait du niveau I par rapport au niveau II	1,00 m
Retrait antérieur du niveau R par rapport au niveau II	2,00 m
Retrait latéral du niveau R	2,60 m
Retrait postérieur du niveau R	2,60 m
Hauteur d'acrotère	MAX 6,50 m
Hauteur d'acrotère de l'étage en retrait	MAX 9,50 m

MAISONS EN BANDES LOTS 19, 20, 21	
Recul antérieur	6,00 m
Recul postérieur	MIN 5,00 m
Recul latéral	MIN 3,50 m
Profondeur maximum	15,00 m
Retrait du niveau I par rapport au niveau II	1,00 m
Retrait antérieur du niveau R par rapport au niveau II	3,00 m
Retrait latéral du niveau R	aucun
Retrait postérieur du niveau R	1,60 m
Hauteur d'acrotère	MAX 6,50 m
Hauteur d'acrotère de l'étage en retrait	MAX 9,50 m

MAISONS JUMEEES LOTS 22, 23	
Recul antérieur	6,00 m
Recul postérieur	MIN 5,00 m
Recul latéral	MIN 3,50 m
Profondeur maximum	15,00 m
Retrait du niveau I par rapport au niveau II	1,00 m
Retrait antérieur du niveau R par rapport au niveau II	3,00 m
Retrait latéral du niveau R	aucun
Retrait postérieur du niveau R	1,60 m
Hauteur d'acrotère	MAX 6,50 m
Hauteur d'acrotère de l'étage en retrait	MAX 9,50 m

1.4 Type et disposition des constructions (hors sol / sous-sol)

1.4.1 Type des constructions

Les types des constructions utilisés sont des maisons isolées, maisons jumelées et en bande.

1.4.2 Surfaces constructibles

La surface constructible reprise sur la partie graphique du PAP reprend la surface à l'intérieur de laquelle la construction peut avoir lieu. La surface maximale d'emprise au sol d'un immeuble est limitée par lot et est inférieure à la représentation graphique.

1.4.3 Alignements obligatoires

Les constructions doivent s'étendre sur l'entièreté du tracé de l'alignement obligatoire.

1.5 Nombre de niveaux (hors sol et sous-sol)

1.5.1 Constructions principales

Le nombre de niveaux maximal est de un niveau plein en rez-de-chaussée, de un niveau plein en étage, un niveau en retrait et un niveau en sous sol (II+IR+IS).

Le niveau 0.00 sera déterminé par l'intersection de l'axe médian de la façade, tel que repris à l'article 1.7 et à l'axe de la rue desservant la construction future.

D'autres informations à propos du nombre de niveaux sont à considérer sur la partie graphique.

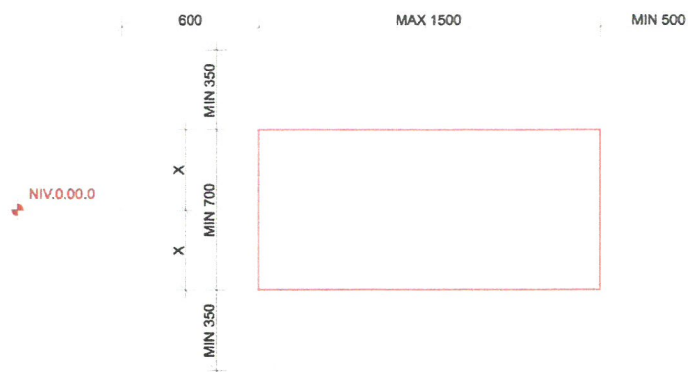
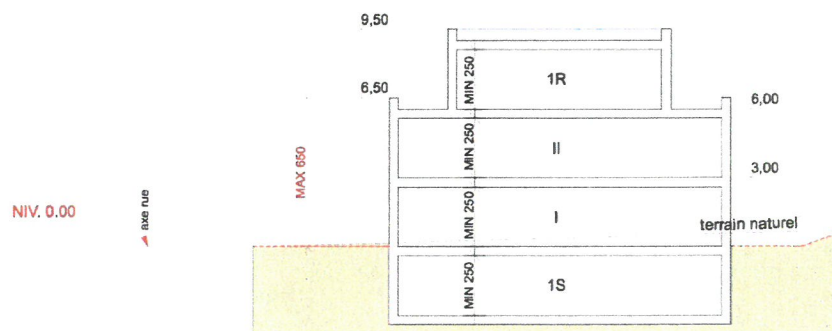
1.5.2 Constructions des dépendances (garage et abris de jardin)

Le nombre de niveaux est de un niveau (I). La hauteur maximum de ces constructions est de 3,20 m.

1.6 Hauteurs des constructions (hc+hf/ha)

La hauteur d'acrotère sera mesurée:

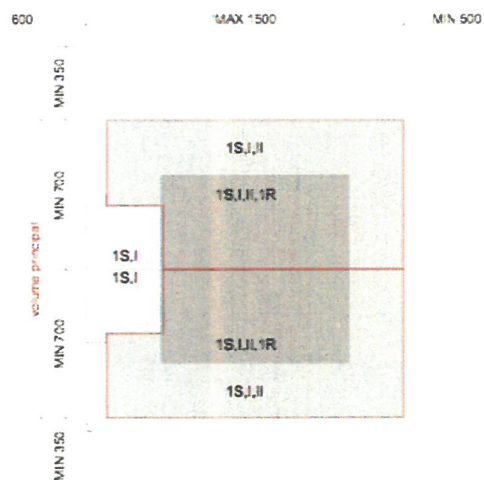
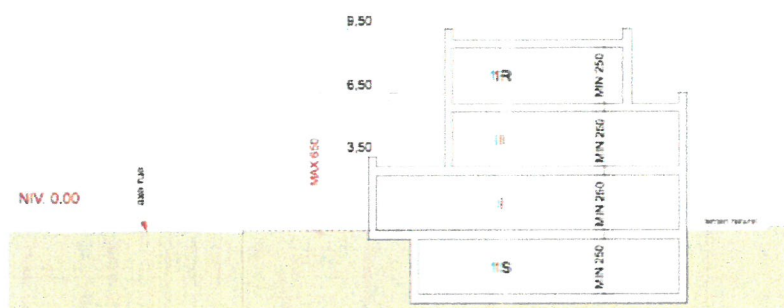
- à partir de la cote zéro prise à l'intersection entre l'axe de la rue desservant la construction et l'axe médian de la construction future pour les maisons isolées.



PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
Rue de la Gare à Hautcharage
Commune de Käerjeng

PARTIE ECRITE PAP NQ

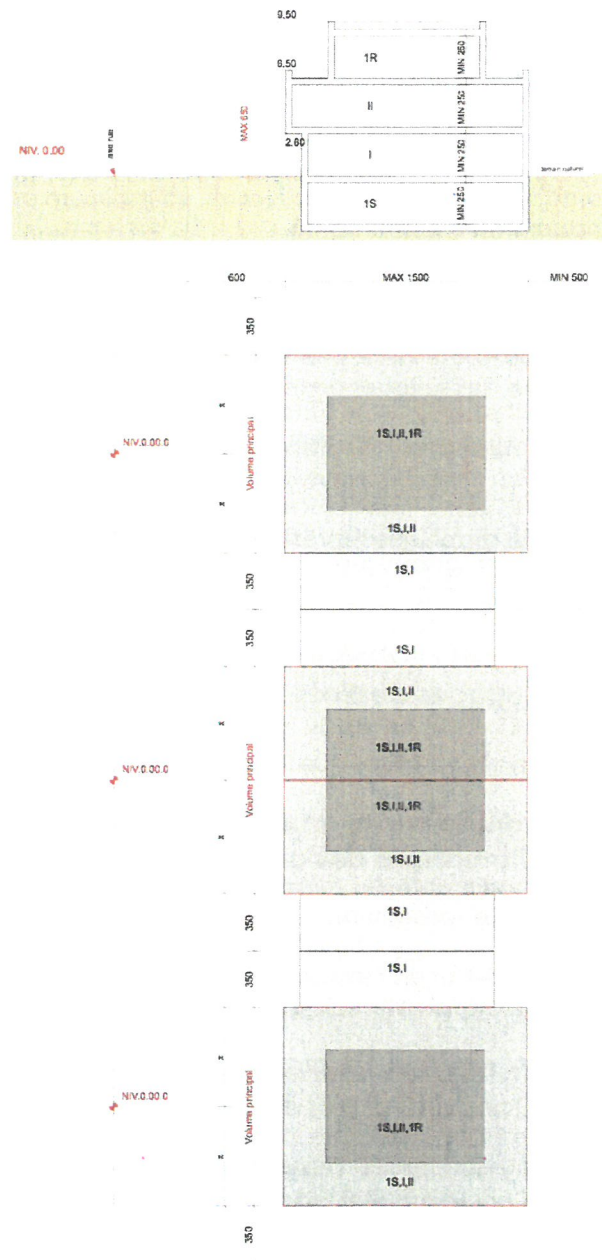
- à partir de la cote zéro prise à l'intersection entre l'axe de la rue desservant la construction future et l'axe de la propriété (entre les 2 maisons) pour les maisons jumelées.



PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
Rue de la Gare à Hautcharage
Commune de Käerjeng

PARTIE ECRITE PAP NQ

- à partir de la cote zéro prise à l'intersection entre l'axe de la rue desservant la construction et l'axe de la propriété (entre les 2 maisons) pour les volumes principaux des maisons en bande.



1.7 Nombre de logements par immeuble

Le nombre de logements par immeuble est de 1 logement.

1.8 Formes pentes et orientation des toitures

La forme des toitures est plate et ne doit pas dépasser les gabarits maximaux définitifs dans la partie graphique.

1.9 Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnements

Les surfaces scellées seront à réduire au minimum et seront exécutées de façon à permettre un maximum de perméabilité.

L'emplacement de l'accès aux garages est défini par la surface scellée sur les documents graphiques qui laisse une certaine liberté d'aménagement au rez-de-chaussée. La largeur cumulée des surfaces carrossables le long de la voie publique ne pourra dépasser 6 mètres.

Les emplacements de stationnement à l'intérieur du volume d'habitation seront uniquement au niveau I (rez-de-chaussée). Les garages au niveau 1S (sous-sol) sont interdits.

La partie graphique reprend les surfaces à l'intérieur desquelles des surfaces scellées peuvent être réalisées. La surface de scellement maximale est fixée par lot et est inférieure à la représentation graphique.

1.10 Surfaces destinées à recevoir des plantations

Les surfaces vertes tel que le gazon sont à préférer.

1.11 Dimensions des aménagements extérieurs (remblais / déblais)

Les aménagements des terrasses sont autorisés dans les espaces verts privés sous respect du coefficient de scellement.

Les Rasengitter et les terrasses en bois sont considérées comme des surfaces perméables.

1.12 Constructions et éléments naturels à conserver et ou à démolir

Le lot 1 comporte un arbre protégé. Sur le terrain adjacent au lot 4, il y a un arbre protégé dont la couronne et les racines débordent sur le terrain du lot 04. Lors de toute construction il faut assurer la protection des racines et la conservation de la couronne de ces deux arbres.

1.13 L'aménagement des dépendances (abris de jardin)

Chaque parcelle dotée d'une construction principale peut accueillir une ou plusieurs dépendances ainsi qu'une pergola dans les reculs ci-dessous et sous réserve de respecter les prescriptions suivantes et sous réserve de ne pas dépasser les valeurs de surface maximales au sol respectivement du scellement du sol fixées par les lots:

- Abris de jardins 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 le terrain < 5 a : max. 16,00m²
 - Emprise au sol** cumulée pour le terrain ≥ 5 a : max. 26,00m²
 - Recul* par rapport aux limites : min. 1,50 m
- 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. 16,00m²
 - Emprise au sol** pour terrain ≥ 5 a : max. 26,00m²
 - Recul* avant: min. 6,00 m
 - Recul * latéral : min. 3,00 m
 - Recul * arrière : min : 1,50 m
- Garage du Lot 04 implanté dans le recul latéral de la construction principale
 - Hauteur : max 3,00 m
 - Largeur : max 7,00 m
 - Emprise au sol** : max. 41,00 m²
 - Recul* avant: min. 7,00 m
 - Recul * arrière : min : 5.00 m

Les Lots 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 et 23 disposent des emplacements de stationnement à l'intérieur du volume d'habitation. Le volume de ces emplacements intérieurs n'est pas considéré comme dépendance (voir art.1.9).

1.14 Consommation d'énergie

Toutes les constructions seront au moins du type à basse énergie.

2 AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

2.1 Cession

SURFACE TOTALE	131 ares 84
SURFACE TOTALE DES LOTS	92 ares 06
CEDEE A LA COMMUNE	39 ares 78
POURCENTAGE	30,17 %

2.2 Remblais / Déblais

Les déblais et remblais devront suivre au plus près la courbe naturelle du terrain. Les déblais et les remblais sont autorisés de 50 cm en périphérie.

2.3 Réseaux app. eaux usées

Se référer aux documents du bureau Schroeder et associés.

Le projet prévoit une gestion des eaux usées et pluviales via un système séparatif :

- Les eaux usées sont raccordées à la canalisation « eaux mixtes » existante dans la « Rue de la Gare »
- Les eaux pluviales sont raccordées à la canalisation « eaux pluviales » existante dans la « Rue des Sources »

Le raccordement des eaux pluviales en dehors du PAP est à charge des propriétaires.

2.4 Espaces verts et plantations

Les haies à essence unique sont à éviter.

2.5 Emplacements de stationnement public

Un minimum de 10 emplacements de stationnements publics est à prévoir dans le domaine public. La partie graphique définit leur implantation.

3 LOGEMENTS A COUTS MODERES

3.1 Le pacte logement

Suivant le pacte logement (loi du 22 octobre 2008), il est obligatoire que chaque lotissement réalisé, pour autant qu'il dépasse une surface de 1 hectare, soit réservé une partie de 10% de la surface totale ou 10% des logements y construits à la réalisation de logements à coûts modérés.

Le choix des terrains pour la réalisation de logements à coût modéré se porte sur les lots 20 et 21.

