

29-09-2017  
PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER  
« Nouveau Quartier »

**PAP**  
**« Rue de l'Église – Rue de la Gare »**

**Localité de Hautcharage**

**Commune de Käerjeng**

**Partie écrite**

Modifiée suite à l'avis n°18028/30C de la Cellule d'Evaluation du Ministère de  
l'Intérieur

Pour la réalisation de logements unifamiliaux et plurifamiliaux

Maître d'ouvrage :  
**Administration communale de Käerjeng**  
24, Rue de l'Eau L-4901 Bascharage

Dossier n° 196014-320

|   |
|---|
| Référence: <u>18028/30C</u>   |
| Le présent document appartient à ma décision  |
| d'approbation du: <u>28/11/2017</u>   |
| Le Ministre de l'Intérieur  |
| <br>Dan Kersch |

E-cone S.à r.l. ARCHITECTES – URBANISTES – INGENIEURS CONSEILS  
11, Rue de la Gare, L-7535 Mersch  
Tél. 263 264 1 | Fax. 263 264 548 | info@e-cone.lu



## SOMMAIRE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ .....</b>  | <b>3</b>  |
| 1.1. Ajustements et précisions par rapport au PAG de la Commune de Käerjeng ..      | 4         |
| Art. 1 Degré d'utilisation du sol.....  | 4         |
| Art. 2 Nombre d'unités de logement par bâtiment .....                               | 4         |
| Art. 3 Mode d'utilisation du sol .....  | 5         |
| Art. 4 Prescriptions dimensionnelles .....  | 5         |
| Art. 5 Hauteur des constructions .....  | 5         |
| Art. 6 Alignement antérieur des constructions jumelées.....                         | 6         |
| Art. 7 Alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé ..... | 6         |
| Art. 8 Types des toitures .....   | 6         |
| Art. 9 Façades des constructions .....  | 6         |
| Art. 10 Emplacements de stationnement.....  | 6         |
| Art. 11 Dépendances .....   | 6         |
| Art. 12 Évacuation des eaux de surface sur les lots privés .....                    | 7         |
| Art. 13 Fusion des lots .....   | 7         |
| Art. 14 Aménagement des espaces extérieurs.....                                     | 7         |
| <b>2. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC .....</b>                                       | <b>8</b>  |
| 2.1. Cession des fonds au domaine public.....                                       | 9         |
| Art. 15 Répartition des surfaces .....  | 9         |
| 2.2. Aménagement de l'espace vert public .....                                      | 9         |
| Art. 16 Choix des plantations.....  | 9         |
| 2.3. Concept d'assainissement des eaux pluviales .....                              | 9         |
| Art. 17 Gestion des eaux pluviales .....  | 9         |
| <b>3. REALISATION DE LOGEMENTS A COÛTS MODERES .....</b>                            | <b>10</b> |
| Art. 18 Logements à coûts modérés .....   | 11        |

## **1. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ**

---

## 1.1. Ajustements et précisions par rapport au PAG de la Commune de Käerjeng

### Art. 1 Degré d'utilisation du sol

Le tableau ci-après récapitule les surfaces prises en compte pour le calcul des coefficients :

| LOT          | Surface lot (ares) | Emprise au sol (m <sup>2</sup> ) | Surface construite brute min (m <sup>2</sup> ) | Surface construite brute max (m <sup>2</sup> ) | Surface scellée maximum (m <sup>2</sup> ) | Surface verte minimum (m <sup>2</sup> ) |
|--------------|--------------------|----------------------------------|--|--|---|---|
| Lot 01       | 22,69              | 701,40                           | 1800,00  | 2350,45  | 1588,30                                   | 680,70                                  |
| Lot 02       | 7,62               | 268,00                           | 530,35   | 635,10   | 533,40                                    | 228,60                                  |
| Lot 03       | 7,55               | 268,00                           | 530,35   | 635,10   | 528,50                                    | 226,50                                  |
| Lot 04       | 7,49               | 268,00                           | 530,35   | 635,10   | 524,30                                    | 224,70                                  |
| Lot 05       | 3,24               | 156,25                           | 281,50   | 354,30   | 226,80                                    | 97,20                                   |
| Lot 06       | 3,22               | 156,25                           | 210,00   | 354,30   | 225,40                                    | 96,60                                   |
| Lot 07       | 3,18               | 156,25                           | 210,00   | 354,30   | 222,60                                    | 95,40                                   |
| Lot 08       | 3,15               | 156,25                           | 210,00   | 354,30   | 220,50                                    | 94,50                                   |
| Lot 09       | 4,89               | 191,00                           | 365,65   | 437,90   | 342,30                                    | 146,70                                  |
| Lot 10       | 6,23               | 180,40                           | 318,25   | 381,10   | 436,10                                    | 186,90                                  |
| Lot 11       | 4,02               | 160,00                           | 290,60   | 348,00   | 281,40                                    | 120,60                                  |
| Lot 12       | 3,45               | 160,00                           | 290,60   | 348,00   | 241,50                                    | 103,50                                  |
| Lot 13       | 3,71               | 160,00                           | 290,60   | 348,00   | 259,70                                    | 111,30                                  |
| Lot 14       | 3,99               | 160,00                           | 290,60   | 348,00   | 279,30                                    | 119,70                                  |
| Lot 15       | 5,24               | 184,00                           | 326,95   | 391,50   | 366,80                                    | 157,20                                  |
| Lot 16       | 5,46               | 199,00                           | 363,25   | 435,00   | 382,20                                    | 163,80                                  |
| Lot 17       | 3,29               | 152,50                           | 210,00   | 343,40   | 230,30                                    | 98,70                                   |
| Lot 18       | 3,41               | 152,50                           | 210,00   | 343,40   | 238,70                                    | 102,30                                  |
| Lot 19       | 3,54               | 152,50                           | 210,00   | 343,40   | 247,80                                    | 106,20                                  |
| Lot 20       | 3,64               | 152,50                           | 210,00   | 343,40   | 254,80                                    | 109,20                                  |
| Lot 21       | 5,64               | 184,00                           | 326,95   | 391,50   | 394,80                                    | 169,20                                  |
| Lot 22       | 3,89               | 152,00                           | 285,55   | 341,95   | 272,30                                    | 116,70                                  |
| Lot 23       | 2,84               | 145,00                           | 210,00   | 321,65   | 198,80                                    | 85,20                                   |
| Lot 24       | 2,84               | 145,00                           | 210,00   | 321,65   | 198,80                                    | 85,20                                   |
| Lot 25       | 3,97               | 160,00                           | 290,60   | 348,00   | 277,90                                    | 119,10                                  |
| Lot 26       | 4,53               | 160,00                           | 290,60   | 348,00   | 317,10                                    | 135,90                                  |
| Lot 27       | 4,64               | 160,00                           | 290,60   | 348,00   | 324,80                                    | 139,20                                  |
| Lot 28       | 6,27               | 230,50                           | 439,55   | 526,35   | 438,90                                    | 188,10                                  |
| Lot 29       | 5,13               | 281,50                           | 563,00   | 674,25   | 359,10                                    | 153,90                                  |
| Lot 30       | 5,07               | 281,50                           | 563,00   | 674,25   | 354,90                                    | 152,10                                  |
| Lot 31       | 5,48               | 284,50                           | 570,30   | 682,95   | 383,60                                    | 164,40                                  |
| Lot 32       | 5,76               | 240,25                           | 463,15   | 554,65   | 403,20                                    | 172,80                                  |
| Lot 33       | 6,13               | 256,00                           | 501,30   | 600,30   | 429,10                                    | 183,90                                  |
| Lot 34       | 6,13               | 256,00                           | 501,30   | 600,30   | 429,10                                    | 183,90                                  |
| Lot 35       | 6,13               | 256,00                           | 501,30   | 600,30   | 429,10                                    | 183,90                                  |
| Lot 36       | 6,65               | 254,00                           | 496,45   | 594,50   | 465,50                                    | 199,50                                  |
| <b>Total</b> | <b>190,11</b>      | <b>7581,05</b>                   | <b>14182,70</b>                                | <b>18012,65</b>                                | <b>13307,70</b>                           | <b>5703,30</b>                          |

### Art. 2 Nombre d'unités de logement par bâtiment

Le nombre d'unités de logement par bâtiment est limité à 1 pour les lots 02 à 36 et à 8 par bâtiment pour le lot 01.



### Art. 3 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 personne n'excédant pas 30,00 m<sup>2</sup>.

Est considéré comme « home based business » toute activité de service ou d'artisanat réalisée au domicile de l'entrepreneur et n'engendrant aucune nuisance ou incompatibilité par rapport à la fonction de l'habitat. Une crèche n'est pas considérée comme « home based business ».

### Art. 4 Prescriptions dimensionnelles

Les reculs minimums de même que les surfaces maximales constructibles des constructions destinées au séjour prolongé sont repris dans la partie graphique du PAP :

|                                |                                |
|--------------------------------|--------------------------------|
| Recul avant :                  | min. 4,00 m,                   |
| Recul devant porte de garage : | min. 6,00 m,                   |
| Recul latéral :                | soit 0,00 m, soit min. 3,00 m, |
| Recul arrière :                | min. 5,00 m.                   |

La largeur minimum des constructions destinées au séjour prolongé isolées ou jumelées est de 7,00 m.

La profondeur maximum des constructions destinées au séjour prolongé est limitée à 15,00 m.

La profondeur des constructions en sous-sol peut dépasser la zone constructible des constructions destinées au séjour prolongé suivant les indications de la partie graphique.

Si la construction en sous-sol dépasse la profondeur de construction admissible au rez-de-chaussée, la dalle sur sous-sol de la partie dépassant cette profondeur de construction doit être recouverte de minimum 0,3 m de terre. L'emprise des constructions en sous-sol est limitée par les reculs définis ci-dessus.

### Art. 5 Hauteur des constructions

Pour les constructions destinées au séjour prolongé, la hauteur à l'acrotère prise au dernier niveau plein est de maximum 7,00 mètres. La hauteur prise à l'acrotère de l'étage en retrait est de maximum 10,00 mètres. L'étage en retrait ne peut dépasser 80% de la surface de l'étage inférieur.

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 destinée au séjour prolongé donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de celle-ci. 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 considération.

Concernant les maisons jumelées, les hauteurs à l'acrotère du dernier niveau plein et de l'étage en retrait sont prises sur la limite mitoyenne par rapport à l'axe de la voirie desservante.

La hauteur d'une dépendance est mesurée à partir du terrain naturel. En cas de terrain naturel en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau moyen. Ce niveau est calculé à partir de la moyenne des niveaux du terrain naturel aux extrémités de la future construction.

Les demis niveaux sont autorisés.

#### Art. 6 Alignement antérieur des constructions jumelées

Dans le cadre de constructions destinées au séjour prolongé jumelées, la première maison construite définit l'alignement avant. La construction directement adjacente doit respecter cet alignement sur au moins 50% de la longueur de la construction et sur tous les niveaux pleins.

#### Art. 7 Alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé

Les alignements obligatoires pour constructions destinées au séjour prolongé le sont sur les deux premiers niveaux pleins hors sols.

#### Art. 8 Types des toitures

Concernant les constructions destinées au séjour prolongé, les toitures plates des niveaux 0 ou +1 peuvent être utilisées comme terrasse. Les toitures plates des garages ne peuvent pas être utilisées comme terrasse si ceux-ci sont construits sur les limites latérales.

#### Art. 9 Façades des constructions

La couleur de la façade doit se trouver dans une gamme naturelle allant du blanc, soit au gris foncé, soit au brun foncé. L'emploi des couleurs criardes n'est pas autorisé. Le choix de la couleur est à indiquer sur la demande d'autorisation de bâtir.

#### Art. 10 Emplacements de stationnement

Les dispositions par rapport aux emplacements de stationnement sont reprises dans la partie écrite du PAG.

#### Art. 11 Dépendances

Chaque parcelle dotée d'une construction destinée au séjour prolongé peut accueillir, par ailleurs, une ou plusieurs dépendances ainsi qu'une pergola dans les reculs ci-dessous, sous condition que les valeurs d'emprises au sol maximales, de surfaces constructibles maximales et de scellement du sol maximales reprises dans le tableau à l'Art. 2 soient respectées et sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- Garages et carports implantés dans les reculs avant et latéraux de la construction destinée au séjour prolongé :

Nombre : max. 3 garages et carports confondus,

Hauteur : max. 3,20 m,

Profondeur de construction : max. 8,00 m,

Largeur : min. 3,50 m, max. 7,00 m,

Recul avant : min. 6,00 m,

Recul latéral : soit aucun recul (implantation sur la limite), soit min. 3,00 m,

Recul arrière : min. 5,00 m.

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

Les carports sont soumis aux mêmes prescriptions dimensionnelles que les garages. Ils doivent servir uniquement au stationnement de véhicules, le stockage de matériel de toute sorte y est interdit.



- Autres dépendances implantées dans le recul arrière de la construction destinée au séjour prolongé :  
 Nombre : pas de limitation,  
 Hauteur : max. 3,20 m,  
 Distance entre la construction destinée au séjour prolongé et la dépendance : min. 3,00 m,  
 Emprise au sol cumulée pour un terrain inférieur à 5 ares : max. 16,00 m<sup>2</sup>,  
 Emprise au sol cumulée pour un terrain supérieur ou égale à 5 ares : max. 26,00 m<sup>2</sup>,  
 Recul par rapport aux limites : min. 1,50 m.
- Pergolas implantées dans le recul avant, latéral ou arrière de la construction destinée au séjour prolongé :  
 Hauteur : max. 3,00 m,  
 Emprise au sol pour un terrain inférieur à 5 ares : max. 16,00 m<sup>2</sup>,  
 Emprise au sol pour un terrain supérieur ou égale à 5 ares : max. 26,00 m<sup>2</sup>,  
 Recul avant : min. 6,00 m,  
 Recul latéral : min. 3,00 m,  
 Recul arrière : min. 1,50 m.

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.

#### Art. 12 Évacuation des eaux de surface sur les lots privés

Pour toutes les eaux de surface qui ne peuvent pas être raccordées par un système d'évacuation à ciel ouvert, celle-ci peuvent être raccordées par une canalisation (non indiquée sur la partie graphique relative) allant de la construction projetée vers la canalisation située sur le domaine public. Les pompes de relevage sont interdites.

#### Art. 13 Fusion des lots

Les lots 29 à 30 et 31 à 32 peuvent être fusionnés pour ne former qu'un seul lot, tout en respectant les prescriptions dimensionnelles de la partie graphique. Dans ce cas les constructions jumelées fusionnent également.

L'emprise au sol, la surface constructible brute minimale et maximale, la surface de scellement du sol autorisées sont le total des lots fusionnés. Dans ce cas, les limites maximales concernant les constructions destinées au séjour prolongé restent.

#### Art. 14 Aménagement des espaces extérieurs

Une surface verte (végétalisée) minimale est à assurer par lot. La surface minimale par lot est indiquée dans le tableau présent à l'art. 2 (page 4). Les espaces verts privés tels qu'indiqués sur la partie graphique peuvent être agencés différemment tant que les valeurs minimales indiquées à l'art. 2 sont respectées.

Les espaces extérieurs pouvant être scellés tels qu'indiqués sur la partie graphique peuvent être agencés différemment tant que les valeurs maximales de scellement du sol reprises dans le tableau de la partie graphique ne sont pas dépassés.

Pour toutes les surfaces pouvant être scellées, l'usage de matériaux semi-perméables (par exemple des pavés drainants) est recommandé.

## **2. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC**

---



## **2.1. Cession des fonds au domaine public**

### Art. 15 Répartition des surfaces

Dans le cadre du présent projet, les fonds destinés à être cédés au domaine public de l'Administration Communale de Käerjeng s'élèvent à environ 66 a 38 ca, soit 26,12 % de la surface totale du PAP.

Ces surfaces sont réparties comme suit :

- délimitation du PAP : 25.733,00 m<sup>2</sup> (100,00%) ;
- fonds à céder au domaine public : 6.722,00 m<sup>2</sup> (26,12%) :
  - rue, placettes, stationnements, trottoirs : 4.478,00 m<sup>2</sup> (17,40%),
  - espaces verts et aire de jeux : 2.244,00 m<sup>2</sup> (8,72 %),
- domaine privé : 19.011,00 m<sup>2</sup> (73,88%).

## **2.2. Aménagement de l'espace vert public**

### Art. 16 Choix des plantations

L'emplacement des plantations projetées sur fonds publics peut être modifié en fonction du projet d'exécution du PAP. Les plantations seront de préférence des essences indigènes.

## **2.3. Concept d'assainissement des eaux pluviales**

### Art. 17 Gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de collecte et de rétention des eaux pluviales sont à définir dans le dossier d'exécution.

### **3. REALISATION DE LOGEMENTS A COÛTS MODERES**

#### Art. 18 Logements à coûts modérés

Suivant l'article 24 de la loi du 03 mars 2017 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, *« pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 10 pour cent de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ».*

Concernant le présent projet comptant 51 UH, réparties en 18012,65 m<sup>2</sup> maximum, 9 UH sont destinés à la réalisation de logements à coûts modérés, ce qui représente environ 1890 m<sup>2</sup> minimum soit plus de 10% de la surface constructible brute maximale projetée.

Les constructions soumises à l'application de l'article précité et à reprendre dans la convention entre le promoteur du présent projet et l'Administration Communale de Käerjeng sont celles des lots suivants :

- lots 06 à 08,
- lots 17 à 20,
- lots 23 et 24.