



papaya
urbanistes et
architectes paysagistes

Projet d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier « Auf dem Bechel » à Hautcharage

Partie écrite réglementaire

Janvier 2022

Référence: <u>19281/30C</u>
Le présent document appartient à ma décision d'approbation du: <u>27/01/2022</u>
La Ministre de l'Intérieur
 Taina Bofferding

Papaya - Urbanistes et architectes paysagistes s.a.

12, avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval
T. +352 / 26 17 84
hello@papaya.green
papaya.green

Sommaire

A. Prescriptions	4
Art. A.1. Dispositions réglementaires	4
Art. A.2. Généralités	4
Art. A.3. Mode d'utilisation du sol	4
Art. A.4. Degré d'utilisation du sol lot par lot	5
Art. A.5. Reculs des constructions principales par rapport aux limites du terrain à bâtir net	6
Art. A.6. Alignement des maisons accolées	6
Art. A.7. Largeur des constructions principales	7
Art. A.8. Profondeur des constructions principales	7
Art. A.9. Hauteur des constructions	7
Art. A.10. Niveau RDC	7
Art. A.11. Nombre de niveaux	7
Art. A.12. Forme et pente des toitures	7
Art. A.13. Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions	8
Art. A.14. Dépendances	8
Art. A.15. Espaces extérieurs privés	9
Art. A.16. Modelage du terrain du PAP	9
Art. A.17. Espaces publics	10
B. Terminologie	11

Préambule

Objet : **Projet d'aménagement particulier**
Nouveau quartier « Auf dem Bechel »

Partie écrite réglementaire

Commune : **Käerjeng**

Parcelles : 679/3178, 679/3177, 681/3140, 683/3146, 681/3138, 681/3139, 683/3143, 683/3147, 684/3145, 684/3144, 685/3153, 685/3149, 685/3150, 685/3151, 685/3152, 686/3157, 686/3155, 686/3156, 686/3159, 686/3160, 686/3161, 686/3163, 688/3169, 688/3165, 688/3170, 688/3168, 688/3167, 688/3166, 689/3172, 689/1432, 690/485, 691/3176, 691/2637, 694/2475, 691/3174, 691/3173, 691/3175, 691/3190, 689/3189, 689/3188, 689/3187, 688/3186, 686/3185, 686/3184, 686/3162, 686/3183, 686/3182, 685/3181, 684/3180, 683/3179, 681/3141, 515/7259, 505/7266, 515/7251, 515/7252, 513/7239, 505/7228, 513/7240, 505/7229, 515/7253, 513/7241, 505/7230, 513/7242, 513/7249, 505/7238, 515/7254, 513/7243, 505/7231, 515/7255, 513/7244, 505/7232, 505/7233, 515/7256, 513/7245, 505/7234, 515/7257, 513/7246, 505/7235, 515/7258, 513/7247, 505/7236, 513/7250, 513/7248, 505/7237, 470/7260, 470/7261, 515/7267, 470/7265, 470/7262, 470/7263 et 470/7264.

Conception : **Papaya – Urbanistes et architectes paysagistes s.a.**
12, avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval
LUXEMBOURG

Maître d'ouvrage : **Administration communale de Käerjeng**
24, rue de l'Eau
L-4920 Bascharage
LUXEMBOURG

Date : Janvier 2022



A. Prescriptions

Art. A.1. Dispositions réglementaires

Les points non réglés par le présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP) sont soumis à la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) de la commune de Käerjeng et au Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites en vigueur.

La présente partie écrite et la partie graphique correspondante se complètent réciproquement, en cas de contradiction, la partie écrite prime sur la partie graphique.

Servent de fond de plan à la partie graphique du présent PAP :

- o Le plan de délimitation du PAP réf. 17/8210 No. 005 et No. 006 du 06.01.2021 élaboré par le bureau de géomètres officiels BCR s.à.r.l.
- o Le plan topographique réf. 11/142 du 02.05.2011 élaboré par le bureau Schroeder & Associés.

Art. A.2. Généralités

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 406.50 ares issus du domaine privé.

La surface totale des fonds nécessaire à la viabilisation du projet et destinée à être cédée au domaine public, est de 102.22 ares (25.15%). Ces surfaces sont estimatives et restent à confirmer dans la convention d'exécution par le mesurage des surfaces définitives du morcellement cadastral.

Tous les lots du présent projet d'aménagement particulier sont réservés aux maisons unifamiliales.

Le nombre total de logements prévus est de 51 unités d'habitation, avec une surface constructible brute maximale de 22 341.09 mètres carrés au total.

Dans le cadre du pacte logement les lots suivants sont réservés aux logements à coût modéré : lots 7, 8, 9, 26, 27, 34, 43, 44 avec une surface minimale brute de 2 235.37 mètres carrés au total.

Art. A.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 personnes n'excédant pas 30.00 mètres carrés.

Art. A.4. Degré d'utilisation du sol lot par lot

LOT	Surface du lot [are]	Surface d'emprise au sol maximale [m²]	Surface construite brute maximale [m²]	Surface scellée maximale [m²]
1	12.87	300.00	943.03	429.20
2	7.02	210.00	513.64	280.48
3	6.89	210.00	504.12	279.18
4	8.86	260.00	648.64	348.94
5	7.09	210.00	518.97	281.21
6	7.65	220.00	560.02	296.82
7	4.49	140.00	339.12	185.06
8	4.28	140.00	324.05	183.00
9	3.54	120.00	269.43	155.53
10	5.97	175.00	436.76	234.97
11	5.78	175.00	422.62	233.03
12	4.55	140.00	332.14	185.66
13	4.49	140.00	327.85	185.07
14	4.65	140.00	339.67	186.69
15	5.81	175.00	424.64	233.31
16	8.25	250.00	604.23	332.87
17	5.89	175.00	430.57	234.12
18	5.78	175.00	422.67	233.04
19	6.49	190.00	474.57	255.14
20	6.08	190.00	444.80	251.07
21	7.46	280.00	546.07	354.91
22	9.39	255.00	687.40	349.24
23	9.45	250.00	692.12	344.89
24	9.59	260.00	702.45	356.30
25	10.46	280.00	766.28	385.03
26	3.41	120.00	260.09	154.25
27	3.45	120.00	262.83	154.63
28	4.88	150.00	356.70	199.02
29	4.81	150.00	351.66	198.33
30	4.91	150.00	358.60	199.28
31	5.48	170.00	400.63	225.03

32	6.29	190.00	460.32	253.19
33	7.63	225.00	558.71	301.64
34	3.66	125.00	277.99	161.70
35	3.83	125.00	279.52	163.46
36	4.64	140.00	338.97	186.59
37	3.71	135.00	270.42	172.22
38	2.96	130.00	215.42	159.70
39	6.32	135.00	462.42	198.48
40	5.96	175.00	436.14	234.88
41	4.80	155.00	350.87	203.22
42	5.43	130.00	396.70	184.49
43	2.54	125.00	196.30	150.53
44	4.03	125.00	305.56	165.47
45	7.50	220.00	549.12	295.33
46	7.42	220.00	542.99	294.49
47	6.80	205.00	497.54	273.28
48	5.97	180.00	436.77	239.97
49	5.99	180.00	437.70	240.09
50	3.84	130.00	279.88	168.51
51	5.22	155.00	381.38	207.39
Total	304.28	9 125.00	22 341.09	12 179.93

Art. A.5. Reculs des constructions principales par rapport aux limites du terrain à bâtir net

Recul avant :	min. 4.00 mètres – max. 6.00 mètres
Recul avant devant garages :	min. 6.00 mètres
Recul arrière :	min. 5.00 mètres
Recul latéral :	min. 3.00 mètres respectivement 0.00 mètre pour les constructions implantées en limite séparative des parcelles privées suivant la partie graphique

Art. A.6. Alignement des maisons accolées

Les constructions jumelées (ou jumelées par dépendance) ou en bande sont dotées d'un alignement obligatoire. La nouvelle construction doit reprendre l'alignement avant de la construction adjacente sur au moins 50% de la longueur de la construction et sur tous les niveaux pleins.

Art. A.7. Largeur des constructions principales

La largeur des constructions principales est restreinte par les reculs latéraux à respecter.

Art. A.8. Profondeur des constructions principales

Pour les lots 1, 21, 22, 23, 24 et 25, la profondeur de construction maximale est de 20.00 mètres pour le niveau rez-de-chaussée.

Pour les lots 26, 27 et 44, la profondeur maximale de construction est de 12.00 mètres.

Pour les autres lots, la profondeur maximale de construction est de 15.00 mètres.

Art. A.9. Hauteur des constructions

Hauteur à la corniche :	max. 7.00 mètres
Hauteur au faîte :	max. 12.00 mètres
Hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein :	max. 7.00 mètres
Hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait :	max. 10.00 mètres

Art. A.10. Niveau RDC

Le niveau du rez-de-chaussée doit correspondre au niveau de la voie desservante, avec une tolérance de plus ou moins 0.50 mètre.

Art. A.11. Nombre de niveaux

Sous réserve que la surface construite brute maximale ne soit pas dépassée, sont autorisés au maximum :

- o 1 niveau au sous-sol
- o 2 niveaux pleins hors-sol
- o 1 niveau dans les combles ou un étage en retrait sur 80 % de la surface du niveau en-dessous

Art. A.12. Forme et pente des toitures

Toutes les formes de toitures sont autorisables.

La longueur cumulée des lucarnes ne peut être supérieure à 1/3 de la longueur de la façade à laquelle elles se rapportent. Les lucarnes doivent respecter une distance d'au moins 1.00 mètre en dessous du faîte et elles doivent respecter un recul d'au moins 1.00 mètre par rapport aux façades.



Art. A.13. Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

Dans le recul arrière, la circulation et le stationnement de véhicules sont interdits.

Le nombre d'emplacement de stationnement obligatoire est repris dans la partie écrite du PAG.

Art. A.14. Dépendances

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

Garages :

Chaque construction principale peut accueillir un (1) garage supplémentaire dans le passage latéral, entre la maison et une limite séparative entre privés sous réserve que les valeurs maximales d'emprises au sol, de surface du scellement et surface constructible brute ne soient pas dépassées.

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

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.

Si la partie graphique renseigne l'emplacement du garage, celle-ci devra être respectée. Pour les lots où la partie graphique ne renseigne pas d'emplacement pour le garage, le garage peut être instauré soit dans le passage latéral gauche soit dans le passage latéral droit de la construction principale.

Les garages doivent respecter les prescriptions suivantes :

Hauteur : max. 3.20 mètres

Nombre de niveau hors sol : 1niveau (les garages ne peuvent pas présenter de sous-sol)

Profondeur de construction : max. 8.00 mètres

Recul avant : min. 6.00 mètres

Recul latéral : 0.00 mètre

Recul arrière : min. 5.00 mètres

Autres dépendances autorisables dans le recul arrière de la construction principale :

Chaque construction principale peut accueillir plusieurs dépendances supplémentaires, sous réserve que les valeurs maximales d'emprises au sol, de surface du scellement et surface constructible brute ne soient pas dépassées.

Nombre : Pas de limitation

Hauteur : max. 3.00 mètres

Distance entre la construction principale et la dépendance : min. 3.00 mètres

Emprise au sol cumulée pour terrain < 5.00 ares : max. 16.00 mètres carrés

Emprise au sol cumulée pour terrain ≥ 5.00 ares : max. 26,00 mètres carrés

Recul par rapport aux limites : min. 1.50 mètre

Dispositions spécifiques pour les pergolas :

Les pergolas peuvent être implantées dans le recul avant, latéral ou arrière de la construction principale.

Hauteur : max. 3.00 mètres

Emprise au sol pour terrain < 5.00 ares : max. 16.00 mètres carrés

Emprise au sol pour terrain ≥ 5.00 ares : max. 26,00 mètres carrés

Recul avant : min. 6.00 mètres

Recul latéral : min. 3.00 mètres

Recul arrière : min. 1.50 mètres

Pour les maisons accolées, le recul latéral peut être diminué à 0.00 mètre – uniquement sur la limite séparative sur laquelle les volumes principaux présentent également le recul de 0.00 mètre - sous les conditions cumulatives que la pergola est accolée à la construction principale et ne dépasse pas une profondeur de 3.00 mètres.

Art. A.15. Espaces extérieurs privés

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.

Le principe d'aménagement de l'espace extérieur doit se fonder sur la volonté de conserver à cet espace son caractère ouvert.

Les surfaces consolidées sont à réaliser de préférence en matériaux perméables (par exemples pavés avec joints sablés, pavés drainants, béton drainant, ...).

Afin de garantir une bonne intégration du PAP au paysage et à la structure de la localité, les principes suivants concernant l'espace vert privé sont à respecter :

- o conserver au maximum les structures écologiques et la topographie existante
- o prévoir des surfaces perméables susceptibles d'accueillir une végétation à valeur écologique

Il est recommandé d'utiliser des plantations indigènes adaptées au site.

Art. A.16. Modelage du terrain du PAP

Les courbes du terrain projeté reprises dans la partie graphique peuvent être exécutées avec une tolérance de plus ou moins 0.50 mètre.

Art. A.17. Espaces publics

Les différentes surfaces du domaine public sont reprises dans la partie graphique du PAP. Lors de l'élaboration du projet d'exécution, ces surfaces peuvent être agencées différemment pour autant que l'idée globale du projet soit respectée.

La voirie est de type « zone 30 » et doit être munie de trottoirs sur les deux côtés. Les trottoirs sont réalisés en pavés. Les emplacements de stationnement et les chemins piétons sont réalisés en pavé drainant.

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les candélabres seront à céder, ils ne sont actuellement pas repris dans le calcul de la surface à céder qui est à préciser dans le dossier d'exécution.

Les plantations indigènes et adaptées au site sont à favoriser pour les espaces verts.

B. Terminologie

Home based business : Est considérée 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 habitat. Une crèche n'est pas considérée comme home based business.

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. Au point le plus rapproché le recul ne peut être inférieur à 0.50 mètre du recul imposé.

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 les constructions jumelées, la hauteur peut être prise en limite de propriété séparant les deux immeubles.

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.

Hauteur des dépendances : 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.

Pergolas : 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.