




PARTIE ECRITE

CONSTRUCTION D'IMMEUBLES RESIDENTIELS
ET DE MAISONS INDIVIDUELLESAU LIEU-DIT «AN DER UESCHT»
COMMUNE DE KÄERJENGMODIFIÉ SELON AVIS
DE LA CELLULE D'ÉVALUATION
DU 9 MARS 2017

La partie écrite est indissociable de la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Commune :	 <p>Gemeng Käerjeng</p>	KÄERJENG
Parcelles :		Parcelles situées dans la section –BA- de Linger au lieu dit «RUE DE LA LIBÉRATION» et inscrites au cadastre sous les numéros 19/2123; 26/2121; 26/2122; 30/2168 La surface du PAP est de 47a79ca.
Maître d'ouvrage :	 <p>LE FONDS DU LOGEMENT</p>	LE FONDS DU LOGEMENT PREMIER PROMOTEUR PUBLIC DU LUXEMBOURG 74, Mühlenweg L-2155 Luxembourg
Conception :	 <p>ALLEVA ENZIO ARCHITECTES</p>  <p>URBA URBANISTES</p>	ALLEVA ENZIO ARCHITECTES & associés s.à r.l. 27, rue des Promenades L-4774 Pétange AP/10647 URBA s.à r.l. 25, rue des Promenades L-4774 Pétange UP/10955

Art. 1. 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.

1.1. Type de construction

- Le présent PAP prévoit la création de 7 maisons unifamiliales en bande et deux résidences de 5 unités chacune.
- La surface à céder à la commune est représentée dans la partie graphique et présente une contenance de 10,83 ares ce qui correspond à 22,66% de la surface du PAP.

Art. 2. Degré d'utilisation du sol

2.1. Emplacements de stationnement

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

2.2. Reculs des constructions principales par rapport aux limites du terrain à bâtir net.

- Les reculs des constructions principales par rapport aux limites du terrain à bâtir net sont:

Recul avant:	min. 4,00 m
Recul devant le garage:	min. 6,00 m
Recul latéral lots 1-5 et 8-10:	0,00 m sur un côté, min. 3,00 m sur l'autre côté de la construction principale.
Recul latéral lots 6:	min. 3,00 m
Recul arrière:	min. 5,00 m

2.3. Bande de construction pour construction principale hors sol

- La bande de construction des constructions principales hors sol est définie par la partie graphique du PAP.

2.4. Disposition des constructions en sous-sol

- La bande de construction est limitée par les reculs avant et arrière, définis à l'article 2.3 Reculs des constructions principales par rapport aux limites du terrain à bâtir net du présent PAP.
- 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 se situer au moins à 30 cm en-dessous du niveau naturel du terrain.

2.5. Hauteurs des constructions

- Les hauteurs des constructions principales par rapport aux limites du terrain à bâtir net sont définies par la partie graphique du PAP.

Hauteur à l'acrotère deuxième étage plein: max. 7,00 m

Hauteur à l'acrotère troisième étage plein: max. 10,00 m

Hauteur des dépendances reprises sur la partie graphique: max. 3,20 m

2.6. Nombre de niveaux

- 1SS+II : Un sous-sol et deux étages pleins pour les maisons unifamiliales
- 1SS+III : Un sous-sol et trois étages pleins pour les résidences

Art. 3. Toitures

Uniquement les toitures plates sont admises.

Art. 4. Dépendances

Les dépendances ne sont admises que sur les parcelles sur lesquelles se situe une construction principale. Les « carports » 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 similaires. 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 carports implantés dans les reculs avant et latéraux de la construction principale sont définis par la partie graphique du PAP.
- Les couvertures de terrasses accolées à la construction
 - Hauteur: max. 3,20 m
 - Profondeur: max. 3,00 m
 - Surface: max. 14,00 m²
- Autres dépendances implantées dans le recul arrière de la construction principale
 - Nombre: Néant
 - Hauteur: max. 3,00 m
 - Distance entre la construction principale et la dépendance: min. 3,00 m
 - Emprise au sol cumulée pour terrain <10 a: max. 8,00 m²
 - Emprise au sol cumulée pour terrain ≥10 a: max. 24,00 m²
 - 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 cumulée pour terrain < 5 a: max. 16,00 m²
 - Emprise au sol cumulée pour terrain ≥ 5 a: max. 26,00 m²
 - Recul avant: min. 6,00 m
 - Recul latéral: min. 3,00 m
 - Recul arrière: min. 1,50 m

Art. 5. Plantations dans les espaces verts

Une plantation d'espèces de plantes indigènes en ce qui concerne les haies, les arbres et les arbustes est recommandée.

Toute la surface de la parcelle, excepté les surfaces scellées et chemin/accès piéton, devra être réservée à la plantation et entretenue comme telle.

Art. 6. Matériaux de revêtements extérieurs

Toutes surfaces, telles que chemins/ accès piéton vers jardin, autres que les surfaces scellées indiquées dans la partie graphique, sont à aménager en surface drainante.

Art. 7. Clôtures, haies, murets, palissades

Les parcelles peuvent être clôturées par des haies vives, par des grillages ou par des murets. Les dispositions par rapport aux dimensions des clôtures et murets sont fixées au niveau du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune de Käerjeng (RBVPS). Les dimensions des haies sont régies par le code civile.

Art. 8. Infrastructure et réseaux publics

Le lotisseur se conformera strictement aux prescriptions des instances compétentes pour la construction des voiries, canalisations, l'installation de l'éclairage public, la mise en souterrain des réseaux électriques, de téléphone, d'antenne collective et de gaz. Le dossier d'exécution du présent projet d'aménagement particulier définira précisément les équipements et infrastructures publics.

Art. 9. Définitions et application des prescriptions dimensionnelles

9.1. Hauteur des constructions

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.

9.2. 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.

9.3. 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 d'habitat. Une crèche n'est pas considérée comme home based business.