

PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER - QUARTIER EXISTANT - DE LA COMMUNE DE KÄERJENG

TYPE 11 LOCALITÉ DE BASCHARAGE, ZONES CENTRALES

Version votée par le conseil communal, le 27 avril 2015 et
approuvée par le Ministre de l'Intérieur, le 7 décembre 2015



SOMMAIRE

| | | |
|--------------|---|-----------|
| I. | PRESCRIPTIONS | 7 |
| I-1. | Mode et degré d'utilisation du sol | 7 |
| I-1.1 | Mode d'utilisation du sol | 7 |
| I-1.2 | Degré d'utilisation du sol | 7 |
| | I-1.2.1 Types de constructions* | 7 |
| | I-1.2.2 Distance entre constructions* principales sur une même parcelle* | 7 |
| | I-1.2.3 Emplacements de stationnement | 7 |
| | I-1.2.4 Alignement de voirie* | 7 |
| | I-1.2.5 Bâtiments et gabarits protégés au niveau communal | 7 |
| | I-1.2.6 Nombre d'unités de logement* par bâtiment | 7 |
| | I-1.2.7 Logement intégré* | 8 |
| | I-1.2.8 Reculs* des constructions* principales par rapport aux limites du terrain à bâtir net** | 8 |
| | I-1.2.9 Largeur des constructions* principales | 8 |
| | I-1.2.10 Profondeur de construction des constructions* principales hors-sol | 8 |
| | I-1.2.11 Dispositions des constructions* en sous-sol | 8 |
| | I-1.2.12 Hauteurs des constructions* | 9 |
| | I-1.2.13 Nombre de niveaux* | 9 |
| I-2. | Toitures | 9 |
| I-3. | Dépendances* | 9 |
| II. | DISPOSITIONS GÉNÉRALES, IDENTIQUES À TOUS LES PAP QE | 10 |
| II-1. | DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS* EXISTANTES | 10 |
| II-2. | DÉFINITIONS ET APPLICATION DES PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES | 10 |
| | II-2.1 Constructions* principales | 10 |
| | II-2.2 Hauteur des constructions* | 10 |
| | II-2.3 Recul* | 11 |
| | II-2.4 Profondeur de construction | 11 |
| | II-2.5 Coefficient du volume constructible | 12 |
| | II-2.6 Pergolas | 12 |
| | II-2.7 Home based business | 12 |
| II-3. | DÉROGATIONS | 12 |
| II-4. | NOTES EXPLICATIVES | 12 |

I. PRESCRIPTIONS

I-1. Mode et degré d'utilisation du sol

I-1.1 Mode d'utilisation du sol

Sont autorisées toutes les fonctions reprises dans la partie écrite du PAG.

Les fonctions autres que l'habitat et que les fonctions d'intérêt public sont limitées à une surface construite brute** de 150 m² par construction*, respectivement à une surface nette destinée à la consommation*** de 150 m² par construction* pour les restaurants et débits de boissons et à une surface nette des pièces destinées au séjour prolongé de 150 m² pour les crèches.

Les commerces sont limités à une surface de vente** de 150 m² par construction*.

I-1.2 Degré d'utilisation du sol

I-1.2.1 Types de constructions*

Sont autorisées des constructions* isolées, jumelées* ou en bande*.

I-1.2.2 Distance entre constructions* principales sur une même parcelle*

Plusieurs constructions* principales sur une seule parcelle* ne sont pas admises.

I-1.2.3 Emplacements de stationnement

Le recul arrière peut servir au stationnement de véhicules.

Le type et le nombre d'emplacements de stationnement obligatoire sont repris dans la partie écrite du PAG.

Le bourgmestre pourra autoriser une dérogation au nombre d'emplacements nécessaires dans le cas où une unité d'habitation est transformée en commerce dans un bâtiment existant.

I-1.2.4 Alignement de voirie*

Les constructions* doivent être implantées parallèlement au domaine public.

Sauf prescription d'un alignement obligatoire, une implantation oblique par rapport au domaine public est possible:

- Si la construction* fait partie d'un groupe de constructions* existantes n'étant pas parallèles au domaine public à condition de reprendre l'alignement des constructions* existantes.
- Si la construction* s'intègre mieux dans le contexte urbain si elle est implantée de façon oblique.

Les bâtiments remarquables et les constructions* dont le gabarit est à protéger suivant le PAG, sont dotés d'un alignement obligatoire. Dans le cas d'une démolition, la reconstruction doit reprendre l'alignement avant des constructions* existantes lors de l'autorisation du présent PAP sur au moins 85 % de la longueur de la construction* et sur tous les niveaux pleins*. En tout état de cause, le recul* avant devant les garages doit être conforme à l'article *I-1.2.8 Reculs* des constructions* principales par rapport aux limites du terrain à bâtir net*** du présent PAP.

I-1.2.5 Bâtiments et gabarits protégés au niveau communal

Les bâtiments et les gabarits protégés au niveau communal se situent exclusivement dans les secteurs protégés de la commune et sont repris dans la partie graphique du PAG. Les dispositions y relatives sont reprises dans la partie écrite du PAG.

I-1.2.6 Nombre d'unités de logement* par bâtiment

Le nombre d'unités de logement* par bâtiment est limité à 4.

Lorsqu'une construction* n'est pas exclusivement réservée à l'habitat, le nombre d'unités de logement* s'en trouve réduit. Dans ce cas, le nombre d'unités totales admissible par bâtiment est limité à 4.

I-1.2.7 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.¹

Il doit avoir une surface construite brute** de max. 60 m².

Les dispositions concernant les emplacements de stationnement ne s'appliquent pas au logement intégré*.

I-1.2.8 Reculs* des constructions* principales par rapport aux limites du terrain à bâtir net**

Recul* avant : Le recul avant d'une maison isolée est de min. 3,00 m.

Le recul avant d'une maison en bande devra s'adapter à au moins une des constructions adjacentes.

Recul* avant devant garages: min. 6,00 m

Recul* arrière : min. 5,00 m

Recul* latéral : min. 3,00 m

Si une construction* principale est implantée sur la limite séparative entre deux parcelles*, toute nouvelle construction* principale doit s'y accoler. Cette disposition prime sur l'article I-1.2.1 Types de constructions*.

Si, d'après l'article I-1.2.4 Alignement de voirie* du présent PAP un alignement de voirie* est prescrit pour une construction*, cet alignement prime sur le recul* avant.

I-1.2.9 Largeur des constructions* principales

| Types de constructions* | Largeur min. par construction* | Largeur max. par construction* |
|-------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Isolée | 7,00 m | 30,00 m |
| Jumelée | 7,00 m | 15,00 m |
| En bande | 7,00 m | 15,00 m |

I-1.2.10 Profondeur de construction des constructions* principales hors-sol

La profondeur de construction est de max. 15,00 m.

Elle peut être majorée de 5,00 m au rez-de-chaussée, pour autant qu'il s'y trouve une autre fonction que l'habitat.

Pour la réalisation d'une ou de plusieurs saillies, la profondeur de construction peut être dépassée de 0,50 m sur 1/3 de la largeur de la façade.

En aucun cas, les constructions* ne peuvent empiéter sur les reculs* avant et arrière définis à l'article I-1.2.8 Reculs* des constructions* principales par rapport aux limites du terrain à bâtir net** du présent PAP.

I-1.2.11 Dispositions des constructions* en sous-sol

La profondeur des constructions en sous-sol est limitée par les reculs* avant et arrière, définis à l'article I-1.2.8 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 définie à l'article I-1.2.10 Profondeur de construction des constructions* principales hors-sol du présent PAP, 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.

Les constructions* jointives peuvent être regroupées en sous-sol.

I-1.2.12 Hauteurs des constructions*

Hauteur à la corniche* : La hauteur à la corniche d'une maison isolée est de max. 6,50 m.
La hauteur à la corniche d'une maison en bande doit s'adapter au moins à la hauteur de la corniche d'une des constructions* adjacentes, pour autant que celle-ci se trouve entre 5,50 et 7,50 m. Si aucune corniche des constructions adjacentes ne se trouve à l'intérieur de ces limites, la hauteur à la corniche doit être de max. 6,50 m.

Hauteur au faîte* : max. 12,00 m

I-1.2.13 Nombre de niveaux*

Sont autorisés :

- 1 niveau* au sous-sol
- 2 niveaux pleins* hors-sol
- 1 niveau* dans les combles.

I-2. Toitures

Sauf si dans le plan d'aménagement général de la Commune de Käerjeng un gabarit protégé exige une autre forme ou inclinaison de toiture, sont admissibles uniquement les toitures à petite croupe (Krüppelwalmdach) et les toitures à double versant (Satteldach). L'inclinaison des toitures doit être identique à celle des toitures des constructions adjacentes existantes. En tout état de cause, l'inclinaison doit se trouver entre 25° et 40°.

La longueur cumulée des lucarnes ne peut être supérieure à 1/3 de la longueur de la façade à laquelle elles se rapportent.

À l'arrière des constructions*, une surface de max. 30 m² peut présenter une toiture plate. Celle-ci doit accuser une hauteur à l'acrotère* inférieure à 1,00 m ou plus de celle du faîte* de la construction*. Cette surface peut être augmentée pour les toitures des rez-de-chaussée qui profitent des 5,00 m de profondeur supplémentaire pour les fonctions autres que l'habitat.

I-3. Dépendances*

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

Les car-ports* sont soumis aux mêmes prescriptions dimensionnelles que les garages. Ils ne sont pas totalisés dans le nombre d'emplacements fermés. Il 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 similaire. 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 car-ports* implantés dans les reculs* avant, latéraux et arrière de la construction* principale

| | |
|------------------------------|---|
| Nombre: | max. 3, garages et car-ports* confondus |
| Hauteur : | max. 3,20 m |
| Profondeur de construction : | max. 8,00 m |
| Largeur : | min. 3,00 m, max. 7,00 m |
| Recul* avant : | min. 6,00 m |
| Recul* latéral : | soit min. 3,00 m soit 0,00 m |
| Recul* arrière : | min. 5,00 m |

- Autres dépendances* 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 terrain < 5 a : | max. 16,00 m ² |
| Emprise au sol** cumulée pour terrain ≥ 5 a : | max. 26,00 m ² |
| 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. 16,00 m ² |
| Emprise au sol** pour terrain ≥ 5 a : | max. 26,00 m ² |
| Recul* avant : | min. 6,00 m |
| Recul* latéral : | min. 3,00 m |
| Recul* arrière : | min. 1,50 m |

II. DISPOSITIONS GÉNÉRALES, IDENTIQUES À TOUS LES PAP QE

II-1. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS* EXISTANTES

A l'emplacement d'une construction* existante, autorisée dans un cadre légal antérieur, qui est démolie, une nouvelle construction* peut être érigée suivant les prescriptions du PAP QE.

Les constructions* existantes autorisées dans un cadre légal antérieur jouissent, de plus, d'une protection de l'existant, c'est-à-dire qu'elles peuvent être démolies et reconstruites à condition que la reconstruction soit exactement identique à la construction* originale au niveau du volume et des dimensions extérieures. L'agrandissement des ouvertures existantes et l'aménagement d'ouvertures supplémentaires peuvent être autorisés dans le cadre des dispositions en vigueur.

Tout changement d'affectation d'une construction* et toute modification de son nombre d'unités de logements* nécessitent la mise en conformité générale de la construction* par rapport aux dispositions actuellement en vigueur.

Sans préjudices du paragraphe précédent, dans le cas d'une transformation ou d'un agrandissement d'une construction* existante autorisée dans un cadre légal antérieur, seuls les éléments qui font l'objet de la transformation doivent être conformes aux dispositions actuellement en vigueur.

II-2. DÉFINITIONS ET APPLICATION DES PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES

II-2.1 Constructions* principales

Sont considérées comme constructions* principales, les constructions* accueillant des pièces destinées au séjour prolongé et au séjour temporaire de personnes.

Les dépendances visées à l'article I-3. *Dépendances** du présent PAP ne sont pas considérées comme construction* principale.

II-2.2 Hauteur des constructions*

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 considération¹.

Hauteur à l'acrotère*

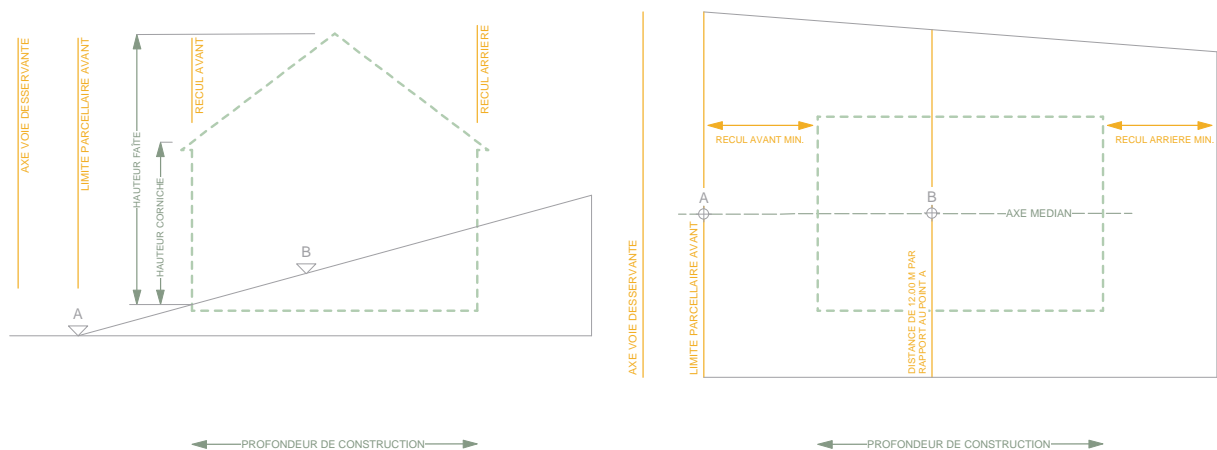
On entend par hauteur à l'acrotère* la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante* et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction* principale donnant sur la voie desservante* et perpendiculairement à l'axe de la voie 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 considération¹.

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.

En présence d'un terrain naturel qui monte par rapport à la voie desservante*, les hauteurs définies à l'article I-1.2.12 Hauteurs des constructions* peuvent être majorées.

Le surplus de hauteur admissible résulte de la différence entre le niveau du terrain à la limite de propriété avec le domaine public (A) et le niveau naturel du terrain* mesuré à une distance de 12,00 m de ce point (B), moins 1,00 m. La différence est mesurée sur l'axe médian de la construction* projetée perpendiculaire à la voie 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.

II-2.3 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*¹.

Lorsqu'une façade est oblique par rapport à la limite du lot* ou de la parcelle*, le recul* du point le plus rapproché de la construction* ne peut être inférieur de 0,5 m au recul* imposé.

Lorsqu'une construction* est implantée en ordre contigu, le recul* latéral n'a pas lieu d'être.

II-2.4 Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction, la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une à 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.

Dans le présent PAP QE, la profondeur est uniquement applicable entre la façade avant, donnant sur la voie publique, et la façade arrière opposée.

Lorsque les façades de la construction* ne sont pas parallèles, la profondeur de construction la plus grande est déterminante.

II-2.5 Coefficient du volume constructible

On entend par coefficient du volume constructible le rapport entre le volume cumulé hors tout de toutes les constructions* implantées sur une parcelle* et la surface de cette parcelle*.
Le volume hors tout se calcule à partir du niveau naturel du terrain*.

II-2.6 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.

II-2.7 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.

II-3. DÉROGATIONS

Dans les cas et aux conditions suivants, il peut être dérogé aux prescriptions du présent PAP QE:

- dérogation à la limitation des hauteurs et de la profondeur de construction (transposition des volumes et surfaces) ainsi qu'au nombre de niveaux pleins* admissibles
 - pour reprendre les gabarits d'un ensemble de constructions* existantes,
 - en cas de topographie fortement accidentée (>12 %) ou
 - pour des raisons d'ensoleillement,
à condition que la construction* ne dépasse ni en volume, ni en surface une construction normalement implantée et que tous les reculs* prescrits par le présent PAP QE soient observés.
- dérogation pour la transformation, l'agrandissement ou la rénovation d'un bâtiment protégé au niveau national ou communal afin que le caractère et la valeur historique de ce bâtiment puissent être sauvegardés ;
- dérogation pour les constructions* d'utilité publique et/ou les constructions* relevant de l'intérêt général au cas où ces constructions* réclament des dispositions spéciales, à condition que tous les reculs* prescrits par le présent PAP QE soient observés ;
- dérogation aux alignements obligatoires* et aux reculs* avant et latéraux, si le respect des articles *I-1.2.9 Largeur des constructions* principales* et *I-1.2.10 Profondeur de construction des constructions* principales hors-sol* rendent la parcelle* inconstructible. Dans ce cas, le recul* peut être minoré de max 1,00 m, tous reculs* confondus.

II-4. NOTES EXPLICATIVES

Sont marqués par un «*», les termes définies dans l'Annexe II : Terminologie du Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

Sont marqués par un «**», les termes définies dans l'Annexe II : Terminologie du degré d'utilisation du sol du Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Sont marqués par un «***», les termes définies dans le Titre IV: Terminologie de la partie écrite du plan d'aménagement général de la Commune de Käerjeng.

Sont marqués en italique et par un «¹», les définitions de l'Annexe II : Terminologie du degré d'utilisation du sol du Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune. Si une définition du Règlement grand-ducal vient à changer, cette nouvelle définition trouve son application à partir de son entrée en vigueur et rend la définition du présent PAP QE caduque.

ORIGINE FOND DE PLAN : ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE - TOUS DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG - COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES - PLAN CADASTRAL NUMERISE PCF 003+024 (2013)

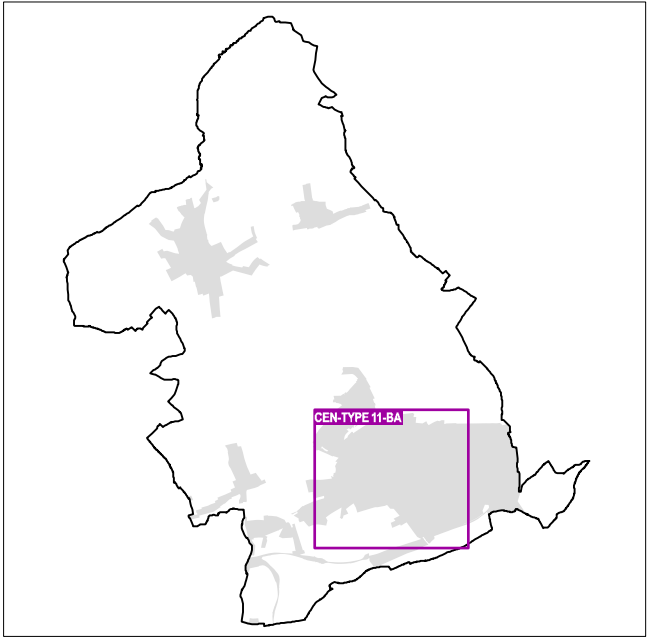


| LEGENDE | |
|---------|--|
| | PARCELLE EN DEHORS DE LA DELIMITATION DU PAP |
| | PARCELLE A L'INTERIEUR DE LA DELIMITATION DU PAP |
| | DELIMITATION DES FONDS COUVERTS PAR LE PAP "QUARTIER EXISTANT" |

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES (A TITRE INDICATIF)

| CADASTRE | |
|----------|---------------------|
| | BATIMENT EXISTANT |
| | VOIRIE |
| | op des Mts TOPONYME |

EN CAS DE DIVERGENCE ENTRE LES LIMITES CADASTRALES RENSEIGNEES PAR LE PCN ET LES LIMITES CADASTRALES ARRETEES PAR UN MESURAGE CADASTRAL, LA ZONE DE BASE FIXEE POUR LA PARCELLE CONCERNEE PEUT ETRE ADAPTEE A LA REALITE FONCIERE. POUR DES CAUSES DE LISIBILITE, LES NUMEROS DE PARCELLE N'ONT PAS ETE REPRES DU PCN. EN CAS D'E BESOIN, L'EXTRAIT CADASTRAL DES FONDS CONCERNES EST A CONSULTER.



**PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER
"QUARTIER EXISTANT" - ZONES CENTRALES
COMMUNE DE KÄERJENG**

MAITRE D'OUVRAGE
ADMINISTRATION COMMUNALE DE KÄERJENG
24, RUE DE L'EAU L-4920 BASCHARAGE LUXEMBOURG
TELEPHONE 600 662 - 1 TELECOPIE 50 42 60

MAITRES D'ŒUVRE
DEWEY MULLER ARCHITECTES ET URBANISTES
158, BD GRANDE-DUCHESSE CHARLOTTE 1331 LUXEMBOURG LUXEMBOURG
TELEPHONE 263 858 - 1 TELECOPIE 263 858 50
FLANDRISCHE STRASSE 4 50674 KÖLN ALLEMAGNE
TELEPHONE 0221/925 888-0 TELECOPIE 0221/925 888-50

CELLULE D'EVALUATION
avis du 27.01.2015, n°f. 17236/00C

CONSEIL COMMUNAL

MINISTRE DE L'INTERIEUR

| INDICE | DATE | NOM | DESCRIPTIONS DES MODIFICATIONS |
|--------|------------|-----|--|
| d | | | |
| c | | | |
| b | | | |
| a | 14.04.2015 | BK | Modifications suite à la modification des zones de base et des zones soumises à un PAP (notre quartier de Proj. modifications suite à l'avis de la CE et aux réclamations) |

PHASE DE PLANIFICATION
VOTE DU CONSEIL COMMUNAL

ECHELLE
1:7.500



OBJET
**PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER -
DELIMITATION DES FONDS COUVERTS PAR LE PAP**

Version coordonnée
votée le 27.04.15

| DESS. | NOM | DATE | N° PROJET | N° PLAN | INDICE |
|--------|-----|------------|-----------|-----------------------------|--------|
| DESS. | MK | 18.12.2014 | 1207 | PAP QE - CEN - TYPE 11 - BA | a |
| CONTR. | | | | | |
| RESP. | | | | FORMAT DIN A3 | |