

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

**LOCALITÉ DE BASCHARAGE
ZONES CENTRALES -TYPE 14**

**VERSION APPROUVÉE PAR LE MINISTRE DE
L'INTERIEUR EN DATE DU 07.12.2015**

ET MODIFIÉE LE 20.05.2019



MAITRE D'OUVRAGE

DATE / SIGNATURE :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE KÄERJENG
24, rue de l'Eau
4920 BASCHARAGE

MAITRE D'ŒUVRE

DATE / SIGNATURE :

DEWEYMULLER PARTNERSCHAFT MBB
ARCHITEKTEN STADTPLANER
15b, bd Grand-Duchesse Charlotte
1331 LUXEMBOURG

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	8
	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 commerces sont limités à une surface de vente** de 300 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 **sont autorisées** sur une même 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.

I-1.2.4 Alignement de voirie*

Les constructions* principales doivent être agencées le long de la voirie. Les constructions* principales en deuxième position sont interdites.

~~Sauf prescription d'un alignement obligatoire, 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 constructions* jumelées* ou en bande* sont dotées d'un alignement obligatoire.~~

~~Dans le cas d'une nouvelle construction*, celle-ci doit reprendre l'alignement avant d'une des constructions* adjacentes sur au moins 50% de la longueur de la construction* et sur tous les niveaux pleins*. En tout état de cause, le recul* avant et le recul* avant devant les garages doivent être conformes à l'article I-1.2.8 Reculs* des constructions* principales par rapport aux limites du terrain à bâtir net** du présent PAP.~~

~~Dans le cas d'une démolition, la reconstruction doit soit reprendre l'alignement avant des constructions* existantes lors de l'autorisation du présent PAP, soit reprendre l'alignement avant d'une des constructions* adjacentes sur au moins 50% de la longueur de la construction* et sur tous les niveaux pleins*. En tout état de cause, le recul* avant et le recul* avant devant les garages doivent être conformes 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 zone est limité à 3.

~~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 3.~~

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 : min. 4,00 m

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*.

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

Construction* isolée : min. 07,00 m

Construction* jumelée* : min. 07,00 m

Construction* en bande* : min. 07,00 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 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* :	max. 7,00 10,00 m
Hauteur au faîte* :	max. 12,00 15,00 m
Hauteur à l'acrotère* dernier niveau plein* :	max. 7,00 10,00 m
Hauteur à l'acrotère* étage en retrait* :	max. 10,00 13,00 m

I-1.2.13 Nombre de niveaux*

Sont autorisés :

~~4~~2 niveaux* au sous-sol

~~2~~3 niveaux pleins* hors-sol

1 niveau* dans les combles ou un étage en retrait* sur 80 % de la surface du niveau plein* situé immédiatement en dessous.

I-2. 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.

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 sous 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**

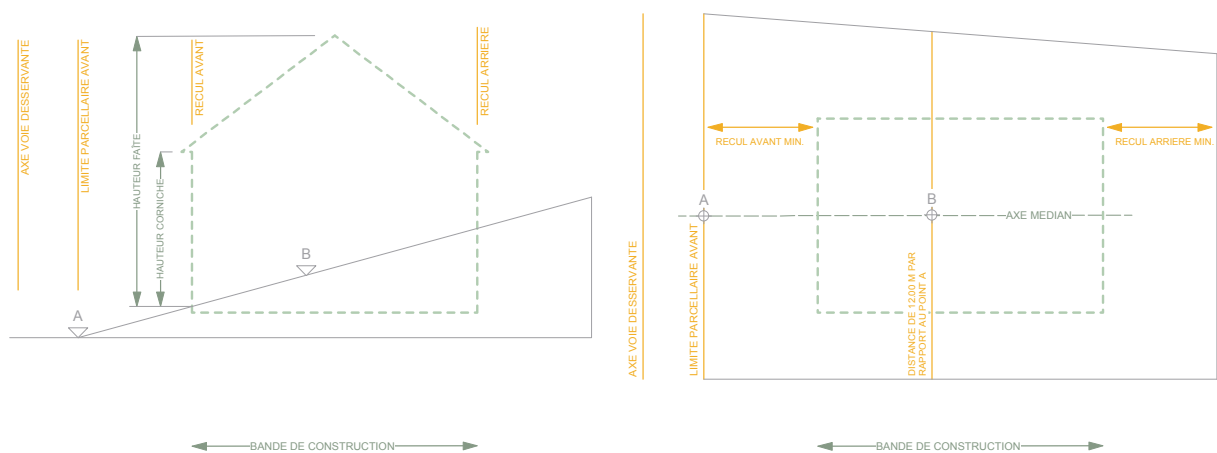
est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction* n'est pas la même sur toute la longueur de la construction*, la hauteur la plus importante est à prendre en considération¹.

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.