



Référence: <u>17066 / 30C</u>
Le présent document appartient à ma décision d'approbation du: <u>27.05.2014</u>
Le Ministre de l'Intérieur
 Ben Katsch

PAP 'auf Maeschbommert' - Fingig
commune de Käerjeng

mars 2014


plan d'aménagement particulier



partie réglementaire

**modifiée suivant l'avis de la cellule d'évaluation du
ministère de l'Intérieur du 19 mars 2014**

référence ministérielle : **17066 / 30C**

avis de la Cellule d'Evaluation	19 mars 2014
vote du conseil communal	
approbation du ministre compétent en matière d'aménagement communal et de développement urbain	

Sommaire

INTRODUCTION	3
PARTIE ECRITE.....	5
1. DISPOSITIONS GENERALES.....	7
<i>art. 1 Destination.....</i>	<i>7</i>
2. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ	9
<i>art. 2 Servitudes.....</i>	<i>9</i>
<i>art. 3 Degré d'utilisation.....</i>	<i>9</i>
<i>art. 4 Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol.....</i>	<i>9</i>
<i>art. 5 Disposition des constructions destinées au séjour prolongé et des dépendances.....</i>	<i>10</i>
<i>art. 6 Niveaux.....</i>	<i>11</i>
<i>art. 7 Hauteurs</i>	<i>11</i>
<i>art. 8 Toitures.....</i>	<i>12</i>
<i>art. 9 Saillies sur les façades.....</i>	<i>12</i>
<i>art. 10 Matériaux et teintes</i>	<i>12</i>
<i>art. 11 Aménagement des espaces extérieurs.....</i>	<i>13</i>
3. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC.....	15
<i>art. 12 Cessions.....</i>	<i>15</i>
<i>art. 13 Aménagements</i>	<i>15</i>
4. PLANTATIONS.....	17
PARTIE GRAPHIQUE	19

INTRODUCTION

A la demande et pour le compte de la société OLOSFUND s.c.a., SICAV-f.i.s., le bureau d'études TR-engineering présente ci-après le plan d'aménagement particulier « auf Maeschbommert » pour le développement d'une zone d'habitat au lieu-dit du même nom, à Fingig, établi en application de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ainsi que des règlements grand-ducaux du 28/07/2011 portant exécution de ladite loi.

Le présent document constitue la partie réglementaire du plan d'aménagement particulier « auf Maeschbommert » modifiée suivant l'avis de la cellule d'évaluation du Ministère de l'Intérieur en date du 19 mars 2014. Il se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique.

PARTIE ECRITE

1. DISPOSITIONS GENERALES

art. 1 Destination

Le plan d'aménagement particulier « auf Maeschbommert » est divisé en 32 lots destinés à la construction d'habitations unifamiliales, lesquelles peuvent en outre servir à l'exercice d'activités professionnelles secondaires accompagnant la fonction résidentielle sans provoquer de nuisances pour l'habitat.

La subdivision définitive des lots en parcelles ainsi que leur mesurage et leur mutation par l'Administration du Cadastre et de la Topographie ont lieu, au plus tard, avant l'introduction de la demande de permis de construire concernant le lot en question.



2. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

art. 2 Servitudes

Les lots 26 et 27 sont grevés d'une servitude pour le passage d'une canalisation d'évacuation des eaux pluviales tributaires desdits lots, ainsi que pour les droits d'accès et d'intervention pour remplacement y relatifs au bénéfice des services communaux.

Dans les espaces situés à moins de 2m de part et d'autre de la canalisation, les constructions ancrées au sol et toute plantation d'arbre ou arbuste sont interdites, à l'exception des haies et clôtures en limites de propriété pour autant que la canalisation soit munie d'un dispositif de protection contre les racines.

Cette servitude doit être mentionnée dans les actes de vente des lots respectifs.

art. 3 Degré d'utilisation

Le degré d'utilisation du sol est fixé par la détermination des **surfaces d'emprise au sol¹**, **surfaces constructibles brutes²** et **surfaces de scellement du sol** (ou surface scellée³) admissibles. Les valeurs maximales attribuées, applicables par lot, sont définies en partie graphique.

Le rapport entre l'emprise au sol des constructions érigées sur un fonds et la surface totale de celui-ci est de 0,3 au maximum, à l'exception des cas suivants :

- pour les lots 5 à 8, ce rapport est fixé à 0,33 au maximum,
- pour les lots 11 et 18, ce rapport est fixé à 0,31 au maximum,
- pour les lots 12 à 17, ce rapport est fixé à 0,37 au maximum.

art. 4 Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol

Les constructions projetées sont des constructions isolées [mi] ou jumelées [mj].

Les niveaux en sous-sol sont autorisés sans dépasser cependant l'emprise des constructions hors sol. Les garages sont admis au niveau du rez-de-chaussée uniquement.

Pour les parties enterrées, la réalisation d'un caisson étanche ou cuvelage est obligatoire dès lors que le raccordement par gravité des eaux de drainage n'est pas réalisable. Tout pompage des eaux de drainage est interdit.

¹ On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

² On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte. Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

³ Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès. Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

art. 5 Disposition des constructions destinées au séjour prolongé et des dépendances

5.1 Implantation

Les constructions destinées au séjour prolongé et les dépendances sont à implanter dans les limites des surfaces constructibles définies en partie graphique, dans le respect des valeurs minimales et maximales définies par lot en ce qui concerne la surface d'emprise au sol et la surface constructible brute ainsi que sans préjudice du présent règlement.

Dans les emprises définies pour les constructions destinées au séjour prolongé, sous les mêmes réserves, sont tolérés :

- les décrochements de façade,
- les dépendances,
- les terrasses.

Les constructions jumelées doivent être implantées sur un même alignement, à l'exception des lots 26 et 27.

Les dépendances jumelées des lots 12 à 17, 31 et 32 doivent être implantées sur la limite de propriété latérale.

5.2 Alignement obligatoire⁴

Les retraits par rapport à l'alignement obligatoire ne sont autorisés que sous forme d'entrées en retrait ou de garages en retrait ; les parties en retrait ne peuvent cependant présenter un recul supérieur à 1,50m par rapport à l'alignement obligatoire.

Les surfaces closes (volumes construits) en saillie par rapport à l'alignement obligatoire sont interdites.

Dans tous les cas qui précèdent, les valeurs minimales définies par lot en ce qui concerne la surface d'emprise au sol et la surface constructible brute doivent être respectées.

5.3 Reculs sur les limites de propriété

Les reculs sur les limites de propriété définies en partie graphique sont à distinguer et à respecter comme suit :

- pour les alignements obligatoires : valeurs à respecter strictement,
- pour les limites des surfaces constructibles : valeurs minimales à respecter ; en cas de contradiction entre indications de la partie graphique, les reculs prescrits priment sur le dimensionnement maximal des surfaces constructibles.

Doivent également être garantis :

- un recul minimal de 7m par rapport aux limites antérieures de propriété,
- un recul minimal de 3m par rapport aux limites latérales de propriété,
- un recul minimal de 10m par rapport aux limites postérieures de propriété (lots 1 à 30),
- un recul minimal de 5m par rapport aux limites postérieures de propriété (lots 31 et 32).

Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à une limite de propriété, le recul des constructions est mesuré à partir du milieu de la façade perpendiculairement à

⁴ On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

cette limite. Au point le plus rapproché, les valeurs définies ci-dessus peuvent être diminuées d'au maximum 0,50m (d'au maximum 1m pour le lot 1).

art. 6 Niveaux

6.1 Nombre de niveaux⁵

- Pour les lots 1 à 2 : le nombre de niveaux utilisés de façon permanente pour l'habitat est fixé à 3, soit le rez-de-chaussée, un étage⁶ et un étage complémentaire dans les combles de toiture.
- Pour les lots 3 à 32 : le nombre de niveaux utilisés de façon permanente pour l'habitat est fixé à 2, soit le rez-de-chaussée et un étage.
- Le nombre de niveaux souterrains⁷ est limité à 1.

6.2 Rez-de-chaussée

La cote du niveau fini du rez-de-chaussée doit correspondre à la cote de l'axe de la voie desservante, mesurée dans l'axe de la construction, tolérance admise de 0,50m, soit positive, soit négative. Lorsque le niveau du rez-de-chaussée n'est pas le même sur toute la longueur des façades, le plancher le plus élevé est déterminant.

art. 7 Hauteurs

7.1 Constructions destinées au séjour prolongé

La hauteur à la corniche⁸ est définie comme suit :

- fixée à 6,50m pour les lots 1, 2 et 11 à 18,
- pouvant varier entre 5,50m (minimum) et 6,50m (maximum) pour les autres lots.

La hauteur au faite est limitée comme suit :

- à 10,70m pour les lots 8 et 9,
- à 11,80m pour le lot 25,
- à 11m pour les autres lots

7.2 Dépendances

La hauteur à l'acrotère⁹ des dépendances est limitée à 3,50m. Les dépendances jumelées (lots 12 à 17, 31 et 32) ne peuvent présenter de décalage vertical d'acrotère.

⁵ On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent.

⁶ On entend par étage tout niveau situé au-dessus du rez-de-chaussée.

⁷ Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de son volume en dessous du terrain naturel.

⁸ 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.

⁹ 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 donnant sur la voie desservante (ou sur la limite latérale de propriété pour des dépendances jumelées) 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.

7.3 Abris de jardin

La hauteur maximale des abris de jardin, respectivement des serres de jardinage, est précisée à l'article 11.1.

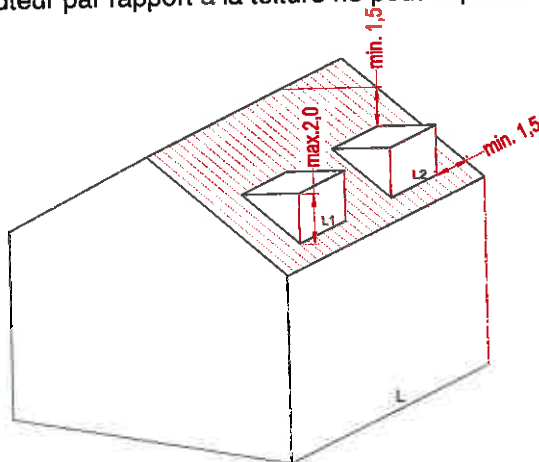
art. 8 Toitures

Les constructions destinées au séjour prolongé sont à couvrir de toitures à deux versants (pentes de 38°) ; toute autre forme de toiture (toitures mansardées, toitures brisées, etc.) est proscrite.

Les dépendances sont à couvrir obligatoirement de toitures plates.

Sont autorisées, pour les constructions destinées au séjour prolongé :

- les ouvertures intégrées dans le plan de la toiture,
- les lucarnes distantes d'au moins 1,50m du faîte et des rives latérales de toiture (interruption de la corniche principale tolérée) ; celles-ci ne peuvent cependant présenter une longueur totale ou cumulée supérieure au tiers de la longueur de la façade antérieure et doivent être couvertes d'une toiture horizontale ou à pente unique. En tout point, leur hauteur par rapport à la toiture ne peut dépasser 2m.



$$L1 + L2 = \max L/3$$

art. 9 Saillies sur les façades

Sans préjudice d'autres dispositions légales applicables, les saillies définies ci-après sont autorisées sur les alignements de façade (y compris à l'extérieur des surfaces maximales constructible fixées en partie graphique) :

- escaliers extérieurs et rampes : saillie maximale de 1,20m,
- auvents et marquises : saillie maximale de 1,20m,
- corniches : saillie maximale de 0,50m,
- rives de toiture : saillie maximale de 0,30m,
- balcons : saillie maximale de 1,20m (balcons admis en façade arrière uniquement et tout en respectant un recul minimal de 2m par rapport aux limites latérales de propriété).

art. 10 Matériaux et teintes

Les matériaux et teintes traditionnellement utilisés dans la région sont recommandés. Sont interdits :

- les parements de briques, de blocs de béton ou similaires, de pavés de verre, de carrelages ou constitués de matériaux réfléchissants,
- les toits de chaume.

art. 11 Aménagement des espaces extérieurs

N'y sont tolérés que les aménagements ou occupations réglementés ci-après. La réglementation en vigueur dans la commune de Käerjeng reste d'application.

11.1 Espaces verts privés

Les espaces verts privés sont prioritairement réservés à l'engazonnement ou à la plantation. Y sont en outre admis les aménagements suivants :

- les sentiers d'une largeur maximale de 1m (usage obligatoire de revêtements perméables tels que gravier ou concassés) ;
- les terrasses à raison d'une superficie totale cumulée maximale de 30m² par lot ;
- les serres de jardinage et abris de jardin d'une surface totale cumulée maximale de 16m² par lot, de hauteur maximale de 3m par rapport au terrain aménagé et de recul minimal de 2m par rapport aux limites de propriété (sauf autorisation écrite du ou des voisins pour tout recul inférieur à 2m), sans préjudice des valeurs maximales attribuées par lot relatives à la surface d'emprise au sol, la surface constructible brute et la surface de scellement du sol.

11.2 Espaces pouvant être scellés

Les espaces pouvant être scellés correspondent aux emplacements de stationnement et accès carrossables, ainsi qu'aux surfaces d'accès aux bâtiments. Ils sont autorisés dans les emprises définies à cet usage en partie graphique (largeurs maximales à respecter, positionnement à titre indicatif).

Les espaces pouvant être scellés comprennent également les aménagements admis dans les espaces verts privés et définis ci-dessus (non représentés en partie graphique).

11.3 Emplacements de stationnement et accès carrossables

Le stationnement de véhicules et les accès carrossables ne sont admis que dans les espaces pouvant être dédiés au stationnement, tels que définis en partie graphique, sans préjudice cependant des dispositions de l'Administration des Ponts et Chaussées. L'usage de revêtements perméables (gravier, concassés, écopavés, etc.) est obligatoire.

Le nombre d'emplacements de stationnement intérieurs (garages) est fixé à 2. L'aménagement de garages :

- est obligatoire dans les surfaces constructibles pour dépendances définies en partie graphique pour les lots 12 à 17, 31 et 32 ;
- est autorisé dans les limites des surfaces constructibles (constructions destinées au séjour prolongé et dépendances) ;
- est interdit dans les espaces verts privés.

11.4 Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :

- murs de clôture : hauteur limitée à 1m,
- haies et autres clôtures : hauteur limitée à 1,5m.

Les haies sont préférées aux clôtures. Elles peuvent être dédoublées de clôtures grillagées.

Sont interdits les murs de clôture, haies et clôtures aménagés dans les marges de recul avant des lots 8, 9, 11 à 18, 26 et 27.



11.5 Déblais, remblais et murs de soutènement

Les déblais et remblais sont autorisés dans les limites fixées en partie graphique (courbes de niveaux du terrain remodelé).

Est admise une tolérance de 0,50m par rapport aux niveaux définis, soit positive, soit négative. En limite de propriété, les niveaux fixés doivent cependant être respectés, les raccords avec ces niveaux étant à aménager au moyen de talus d'une pente maximale de 1/2 (soit 50%).

En tout point, la hauteur des murs de soutènement est limitée à 1m. Par rapport aux limites de propriété d'un fonds privé voisin, tout mur de soutènement doit respecter un recul au moins égal au double de sa hauteur.

3. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

art. 12 Cessions

La partie graphique définit l'emprise et l'aménagement des terrains destinés à être cédés au domaine public : voies de circulation, espaces dédiés au stationnement, espaces verts, rétentions. La surface cédée s'élève à +-56,30 ares, soit environ 25,0% de la surface urbanisable brute (valeurs à approuver par l'Administration de la Topographie et du Cadastre).

Le périmètre du plan d'aménagement particulier englobe en outre des portions du domaine public existant devant être reconfigurés (trottoirs et accotement longeant les rues Centrale et Nicolas Margue).

art. 13 Aménagements

13.1 Espaces verts publics

Les espaces verts publics, identifiés en partie graphique par le signe « EVP », sont prioritairement réservés à l'engazonnement ou à la plantation. Y sont en outre admis les aménagements suivants :

- chemins piétonniers en concassés,
- aires de jeux pour enfants,
- talus et murets de soutènement d'une hauteur maximale de 2m,
- surfaces de rétention telles que fixées en partie graphique,
- infrastructures de viabilisation ou d'assainissement (dont armoires réseaux, conduites et réseaux d'approvisionnement).

13.2 Déblais et remblais

Les déblais et remblais sont autorisés dans les limites fixées en partie graphique (courbes de niveaux du terrain remodelé). Est admise une tolérance de 0,50m par rapport aux niveaux définis, soit positive, soit négative.

13.3 Infrastructures d'approvisionnement

Les armoires-réseaux de distribution et autres équipements techniques nécessaires sont à installer de la manière la plus discrète possible.

13.4 Gestion des eaux pluviales

Les tracés de la canalisation pour eaux pluviales et des surfaces de rétention ouverte mentionnées en partie graphique n'ont qu'un caractère indicatif. L'emprise, la localisation précise et l'aménagement détaillé des installations de collecte et d'évacuation des eaux pluviales sont à fixer dans le cadre des projets d'exécution.

13.5 Concept paysager

Le concept paysager pour l'aménagement du domaine public, notamment les rues, chemins et espaces verts, est à transposer au niveau des projets d'exécution (matériaux, plantations, etc).

↓ ✓

4. PLANTATIONS

La plantation ainsi que la conservation d'arbres à haute tige, de massifs arbustifs et de haies sont obligatoires là où le prévoit la partie graphique. Le positionnement des plantations projetées est mentionné à titre indicatif ; leur nombre est cependant considéré comme minimal.

Pour toutes les plantations dans le domaine public, le choix des essences doit tenir compte des impératifs techniques en matière de sécurité publique et sera déterminé dans le cadre des projets d'exécution, sur base du concept paysager intégré au rapport justificatif du présent plan d'aménagement particulier.

f ✓

PARTIE GRAPHIQUE

La partie graphique, soit les plans E06996-05 « Plan réglementaire », E06996-11 « Coupes réglementaires » et E06996/xx13e102 « Représentation axonométrique », respecte et précise les règles d'urbanisme en vigueur.

[cf. plan E06996-05 « Plan réglementaire » ci après]

[cf. plan E06996-11 « Coupes réglementaires » ci après]

[cf. plan E06996/xx13e102 « Représentation axonométrique » ci après]

