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

ZONES DE GARE-TYPE 1

Version votée par le conseil communal, le 27 avril 2015 et approuvée par le Ministre de l'Intérieur, le 7 décembre 2015 adaptation de la partie écrite et du plan de repérage 23 juillet 2018

MAITRE D'OUVRAGE

DATE / SIGNATURE :

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

MAITRE D'ŒUVRE

DATE / SIGNATURE :

DEWEYMULLER
ARCHITECTES ET URBANISTES
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 7

I-1.2.7 Logement intégré* 7

I-1.2.8 Reculs* des constructions* principales par rapport aux limites du terrain à bâtir net** 7

I-1.2.9 Coefficient du volume constructible 7

I-1.2.10 Largeur des constructions* principales 8

I-1.2.11 Profondeur de construction des constructions* principales hors-sol 8

I-1.2.12 Dispositions des constructions* en sous-sol 8

I-1.2.13 Hauteurs des constructions* 8

I-1.2.14 Nombre de niveaux* 8

I-2. Toitures 8

I-3. Dépendances* 8

II. DISPOSITIONS GÉNÉRALES, IDENTIQUES À TOUS LES PAP QE 9

II-1. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS* EXISTANTES 9

II-2. DÉFINITIONS ET APPLICATION DES PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES 9

II-2.1 Constructions* principales 9

II-2.2 Hauteur des constructions* 9

II-2.3 Recul* 10

II-2.4 Profondeur de construction 10

II-2.5 Coefficient du volume constructible 10

II-2.6 Pergolas 11

II-2.7 Home based business 11

II-3. DÉROGATIONS 11

II-4. NOTES EXPLICATIVES 11

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 100 m² par construction*.
La surface nette destinée à la consommation*** des restaurants et débits de boissons est limitée à 50 m² par construction*.

I-1.2 Degré d'utilisation du sol

I-1.2.1 Types de constructions*

Sont autorisées des constructions* isolées ou jumelées*.

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

Plusieurs constructions* sont autorisées sur une même parcelle.
La distance entre constructions* principales est de min. 0,5 x la hauteur cumulée des constructions*.

I-1.2.3 Emplacements de stationnement

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*

Aucun alignement de voirie* n'est à respecter.

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

Les dispositions y relatives sont reprises dans la partie écrite du PAG.

I-1.2.7 Logement intégré*

Sans objet.

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

Recul* avant : min. 0,5 x la hauteur de la construction* et min. 5,00 m
Recul* avant devant garages : min. 6,00 m
Recul* arrière : min. 0,5 x la hauteur de la construction* et min. 5,00 m
Recul* latéral : min. 0,5 x la hauteur de la construction* et min. 5,00 m

I-1.2.9 Coefficient du volume constructible

Le coefficient du volume constructible est de max. 4 m³ par m² de surface de parcelle*.

I-1.2.10 Largeur des constructions* principales

Aucune prescription concernant la largeur des constructions n'est à respecter.

Les façades d'une longueur de plus de 40,00 m sont à structurer.

I-1.2.11 Profondeur de construction des constructions* principales hors-sol

Aucune prescription concernant la profondeur de construction n'est à respecter.
Les façades d'une longueur de plus de 40,00 m sont à structurer.

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-1.2.12 Dispositions des constructions* en sous-sol

Recul* avant : min. 5,00 m
Recul* arrière : min. 5,00 m
Recul* latéral : min. 5,00 m

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

I-1.2.13 Hauteurs des constructions*

Hauteur à la corniche* :	max. 12,00 m
Hauteur au faîte* :	max. 18,00 m
Hauteur à l'acrotère* dernier niveau plein* :	max. 12,00 m
Hauteur à l'acrotère* étage en retrait* :	max. 15,00 m

(L'étage en retrait est limité à 80% de la surface d'un niveau plein.)

I-1.2.14 Nombre de niveaux*

Sont autorisés :
1 niveau* au sous-sol
5 niveaux* hors-sol

I-2. Toitures

Toutes les formes de toitures sont autorisables.

I-3. Dépendances*

Les containers et aires pour entreposer les poubelles doivent être cachés à la vue et végétalisés.

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.

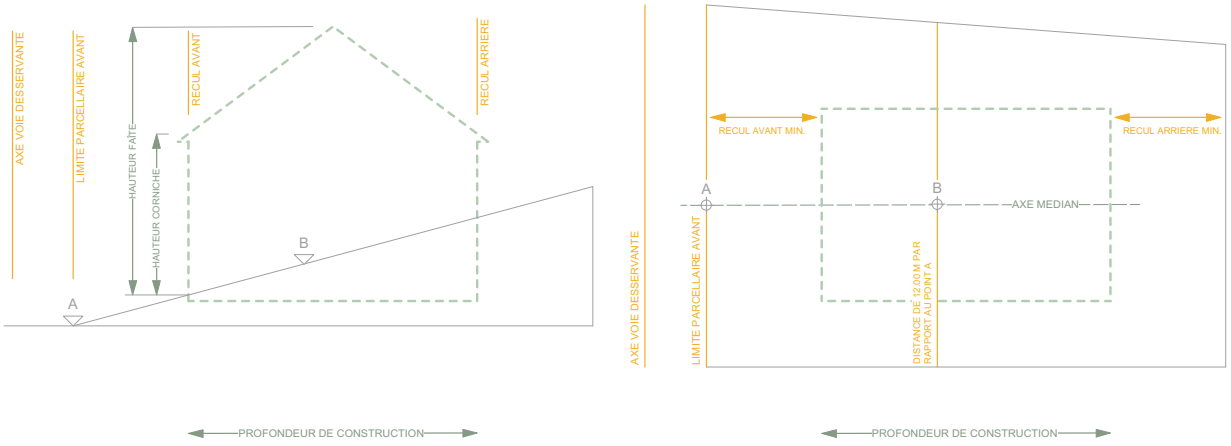
II-2.2 Hauteur des constructions*

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 considération*[1].

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*[1].

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-1.2.13 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 les reculs ne soient pas inférieurs à 1,00 m;
- dérogation aux alignements obligatoires* et aux reculs* avant et latéraux, si le respect des articles *I-1.2.10 Largeur des constructions* principales* et *I-1.2.11 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

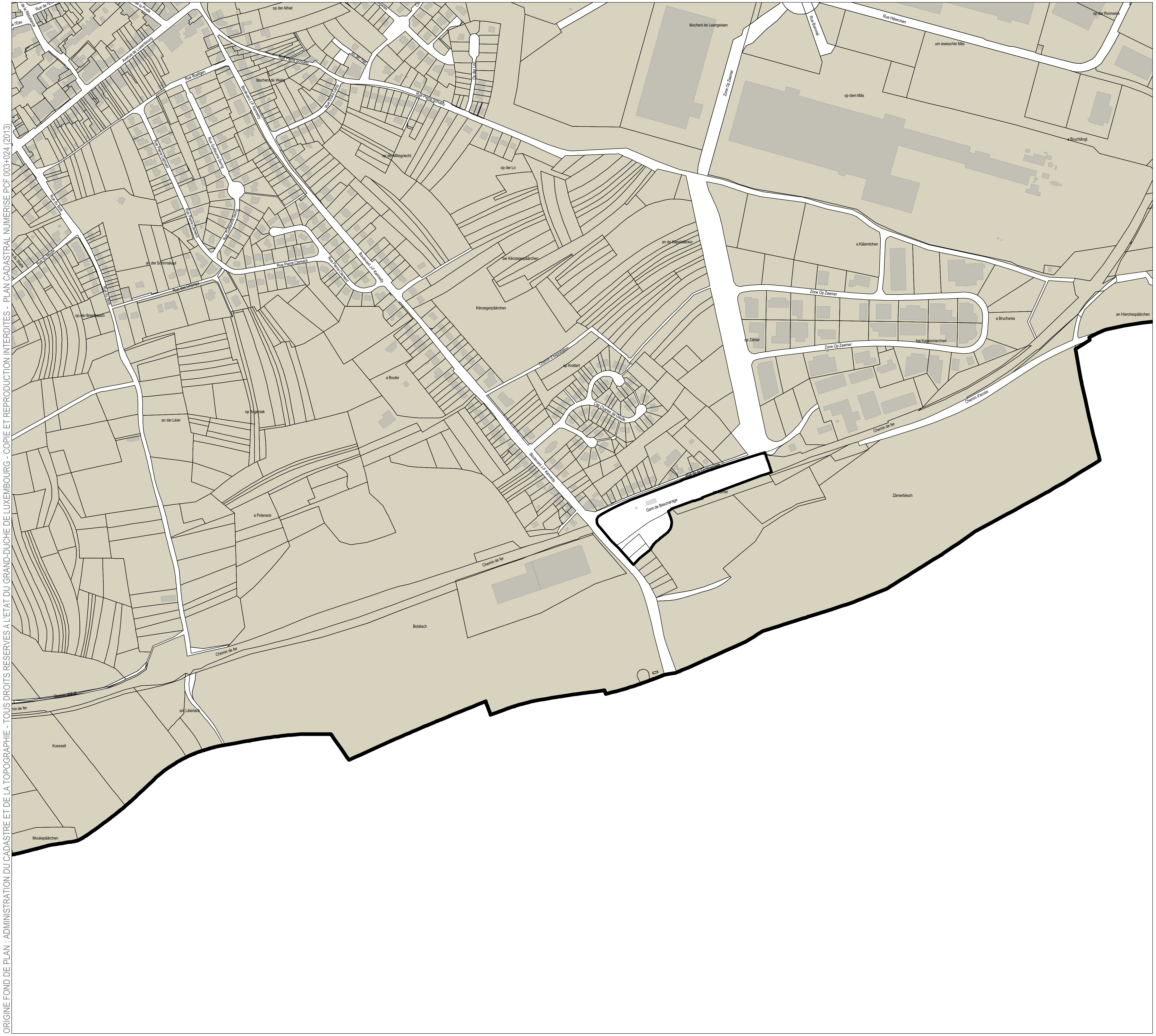
Sont marqués par un «*», les termes définies dans l'Annexe II : Terminologie du Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général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

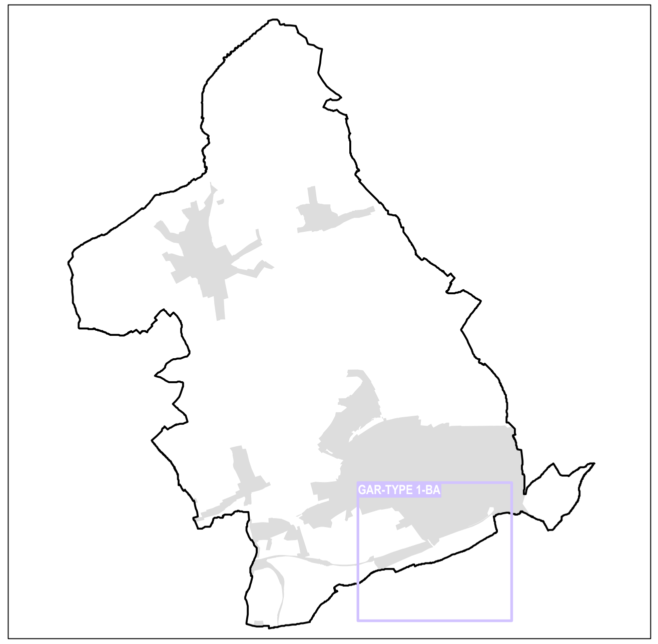
CADASTRE

BATIMENT EXISTANT

VOIRIE

op dem Mäs 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 REPRIS DU PCN. EN CAS D'E BESOIN, L'EXTRAIT CADASTRAL DES FONDS CONCERNES EST A CONSULTER.



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

MAITRE D'OUVRAGE

ADMINISTRATION COMMUNALE DE KÄERJENG
24, RUE DE L'EAU L-4920 BASCHARAGE LUXEMBOURG
TELEPHONE 500 552 - 1 TELECOPIE 50 42 60

DATE / SIGNATURE

MAITRES D'ŒUVRE

Dewey Muller Partnerschaft mbB Architekten Stadtplaner
15B, 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

DATE / SIGNATURE

CELLULE D'EVALUATION

DATE / SIGNATURE

CONSEIL COMMUNAL

DATE / SIGNATURE

MINISTRE DE L'INTERIEUR

DATE / SIGNATURE

MODIFICATIONS

INDICE	DATE	NOM	DESCRIPTIONS DES MODIFICATIONS
d			
c	05.03.2018	BG	adaptations suite à la modfication des zones de PAP "quartier existant"
b	14.04.2015	BK	adaptations suite à la modfication des zones de base et des zones soumises à un PAP nouveau quartier du PAG; modifications suite à l'avis de la CE et aux réclamations
a	18.12.2014	MK	MODIFICATIONS APRES AVIS CELLULE D'EVALUATION ET ENQUETE PUBLIQUE

PHASE DE PLANIFICATION

VOTE DU CONSEIL COMMUNAL

ECHELLE 1:7.500

N

OBJET

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

	NOM	DATE	N° PROJET	N° PLAN	INDICE
DESS.	MK	18.12.2014	1207	PAP QE - GAR - TYPE 1 - BA	c
CONTR.					
RESP.				FORMAT DIN A3	