



**MODIFICATION PONCTUELLE N°3 DU
PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
NOUVEAU QUARTIER
« AM LEEM » A BASCHARAGE**

Soumission au Collège des Bourgmestre et Échevins

Avis de la Cellule d'Évaluation

Vote définitif du PAP

Approbation du PAP

Juin 2025

Dossier pour l'entrée en procédure

design > shape > inspire



**MODIFICATION PONCTUELLE N°3 DU
PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
« AM LEEM » À BASCHARAGE**

Rapport justificatif

design › shape › inspire



FELIX GIORGETTI

**Felix Giorgetti Sàrl**

3, rue Jean Piret
L-2350 Luxembourg
Tél. : +352 49 88 88

LSC360

4, rue Albert Simon
L-5315 Contern
Tél. : +352 26 390-1

Références

N° de référence **20241357-LP**

Référence rapport LSC-20241357-URB-RAP-PAP-Rapport-Justificatif-A

Suivi/Assurance qualité

Rédigé par	Michel MODERT / Céline LA MONICA	24.09.2024
Vérifié par	Céline LA MONICA	19.05.2025

Résumé et modifications

-	Modification des constructions projetées des lots 3 et 4	19.12.2024
A	Adaptation du dossier suite au retour de la commune des 12.02.2025, 13.02.2025 et 05.05.2025	19.05.2025
B	Correction du nombre d'unités de logements repris à la page 19	13.06.2025

Le rapport justificatif est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (RGD).

SOMMAIRE

1	INTRODUCTION ET CONTEXTE	5
1.1	Descriptif du PAP approuvé	5
1.2	Objectif de la modification du PAP	6
2	MODIFICATION DU PAP	7
2.1	Modification de la partie graphique du PAP	7
2.1.1	Modification du plan de la partie graphique du PAP	7
2.1.2	Modification des tableaux schématiques du degré d'utilisation du sol par lot	7
2.1.3	Modification des coupes AA types t2 et tp	8
2.1.4	Vue d'ensemble de la partie graphique modifiée	8
2.2	Modification de la partie écrite du PAP	10
2.2.1	Modification de l'article 3 de la partie écrite	10
2.2.2	Modification de l'article 3.5 de la partie écrite	11
3	EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR, Y COMPRIS LA PARTIE ÉCRITE, ET SCHÉMA DIRECTEUR	12
3.1	Partie graphique du PAG en vigueur	12
3.2	Partie écrite du PAG en vigueur	13
3.3	Schéma directeur	14
4	PLAN ET COUPES D'ILLUSTRATION DE LA MODIFICATION DU PAP	15
5	DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE	17
5.1	Implantation des constructions représentant le volume maximal admissible	17
5.2	Aménagement des espaces publics	17
5.3	Aménagement des espaces verts privés	17
5.4	Contexte environnant	18
5.5	Représentation axonométrique	18
6	CONFORMITÉ PAR RAPPORT AU PAG DE LA COMMUNE DE KÄERJENG	19
6.1	Mode d'utilisation du sol en zone d'habitation – 1 (HAB-1)	19
6.2	Degré d'utilisation du sol en zone HAB-1	19
7	FICHE DE SYNTHÈSE	21

1 INTRODUCTION ET CONTEXTE

1.1 Descriptif du PAP approuvé

Le PAP « Am Leem » à Bascharage, commune de Käerjeng, référence 18407/30C a été approuvé par Madame la Ministre de l'Intérieur, en date du 12 février 2019. Une première modification ponctuelle du PAP, référence 18407/PA1/30C a été approuvée par Madame la Ministre de l'Intérieur, en date du 17 août 2020 et une deuxième modification ponctuelle du PAP, référence 18407/PA2/30C a été approuvée par Madame la Ministre de l'Intérieur en date du 23 août 2021.

Figure 1: Extrait de la partie graphique du PAP "Am Leem" en vigueur



Source : Luxplan SA, août 2021

1.2 Objectif de la modification du PAP

La présente modification a pour but de modifier ponctuellement le PAP « Am Leem » à Bascharage, référence 18407/PA2/30C approuvé par Madame la Ministre de l'Intérieur, Taina Bofferding, en date du 23 août 2021, au lieu-dit « Am Leem » à Bascharage, Commune de Käerjeng.

La modification ponctuelle du PAP a pour objectifs :

- de diviser le lot 3 (1 maison unifamiliale isolée) en deux lots distincts, pour y prévoir deux maisons unifamiliales jumelées ;
- de réduire les dimensions de la fenêtre constructible du lot 4 pour mieux correspondre à la demande du marché actuel ;
- de rectifier une erreur matérielle dans le total du terrain à bâtir net, issue de divers arrondis au niveau de plusieurs lots privés.

La présente modification permet la création d'un logement supplémentaires sur le PAP. Il sera alors possible d'y construire 37 unités de logements, ce qui reste conforme par rapport au nombre maximum de logements permis par le PAG.

Ces adaptations vont permettre de construire des logements qui répondent mieux aux besoins actuels de la population, c'est-à-dire des logements plus petits et plus facilement financables par les futurs acquéreurs.

La présente modification concerne la partie graphique au niveau :

- du plan pour les lots 1, 3 (3 bis), 4, 7, 8, 10, 11, 15, 17, 19, 20, 22 et 24 ;
- des coupes AA type t2 et type tp ;
- des tableaux schématiques du degré d'utilisation du sol des lots susmentionnés ;
- de l'annexe I Art. 29bis relative au degré d'utilisation du sol ;
- de la fiche PAP.

La partie écrite est également modifiée au niveau :

- de l'article 3 (tableau) ;
- de l'article 3.5.

Les modifications sont détaillées au paragraphe suivant et ne remettent pas en cause la structure générale ou les orientations du PAP en vigueur. Par conséquent, il est proposé d'entamer une procédure allégée selon l'article 30bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

2 MODIFICATION DU PAP

2.1 Modification de la partie graphique du PAP

Le PAP initial prévoit deux maisons unifamiliales isolées sur les lots 3 et 4, avec un potentiel constructible important, permettant d'y construire des logements de très grande dimension. Ces lots étaient destinés à accueillir les plus grandes maisons unifamiliales du PAP.

Toutefois, pour répondre aux besoins actuels de la population en termes de typologie de logement, ces deux lots vont être adaptés pour accueillir un logement supplémentaire et ainsi réduire leur taille.

Le lot 3 sera divisé en deux lots distincts (lots 3 et 3bis) et son droit de bâtir initial sera reparti de manière cohérente entre les nouvelles constructions projetées de ces 2 lots. Ces lots seront destinés à accueillir 2 maisons unifamiliales jumelées comparables aux constructions projetées des lots voisins (lots 1-2, 7-8, 14 à 19 et 22-23).

Le lot 4 va permettre la construction d'une maison unifamiliale de plus petite dimension. La construction projetée sur le lot aura un gabarit maximal comparable aux constructions voisines des lots 5 et 6.

Ces modifications ont un impact sur la partie graphique du PAP à plusieurs niveaux.

Le PAP initial présente des labels relatifs à la contenance des lots qui sont arrondis de manière erronée. En effet, le label relatif à la contenance des lots 1, 7, 8, 10, 11, 15, 17, 19, 20, 22 et 24 (onze lots), figurant sur la partie graphique en plan, présente un arrondi de 1 m² vers le bas par rapport à la contenance réelle projetée. Ceci engendre une différence déficitaire de 11 m² par rapport au terrain à bâtir net total qui est obtenu en soustrayant la surface à céder du terrain à bâtir brut :

- Terrain à bâtir brut : 154,09 ares
- Surface à céder : 40,34 ares
- **→ Terrain à bâtir net = 154,09 ares – 40,34 ares = 113,75 ares**
- Or, **la somme des lots privés** figurant en plan et dans la fiche relative au degré d'utilisation du sol est de **113,64 ares**, soit une différente déficitaire de 0,11 ares.

Cette erreur est donc rectifiée par le biais de la présente modification.

2.1.1 Modification du plan de la partie graphique du PAP

Le plan de la partie graphique est modifié au niveau des lots initialement nommés lots 3 et 4. Les nouveaux lots sont désormais nommés lots 3, 3bis et 4. Leur contenance ainsi que les fenêtres constructibles sont adaptées sur base de la description figurant au point précédent.

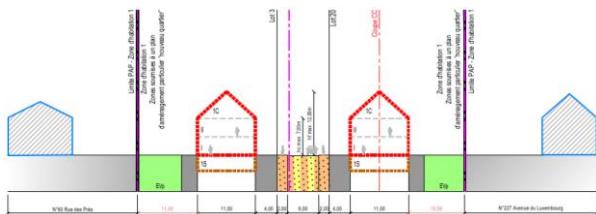
Afin de réduire la modification du PAP au strict minimum et d'éviter le risque d'erreur, le nouveau lot créé est nommé lot 3bis, permettant ainsi d'éviter de modifier la numérotation des autres lots.

La contenance des lots 1, 7, 8, 10, 11, 15, 17, 19, 20, 22 et 24 est corrigée.

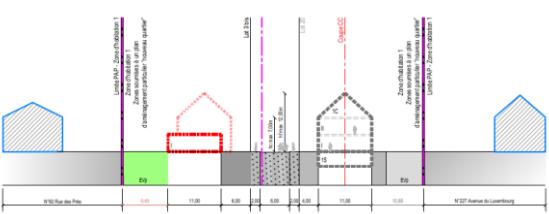
2.1.2 Modification des tableaux schématiques du degré d'utilisation du sol par lot

Les tableaux schématiques du degré d'utilisation du sol par lot sont modifiés au niveau des anciens lots 3 et 4 devenant les lots 3, 3bis et 4. Pour ces lots, l'ensemble des valeurs est adapté.

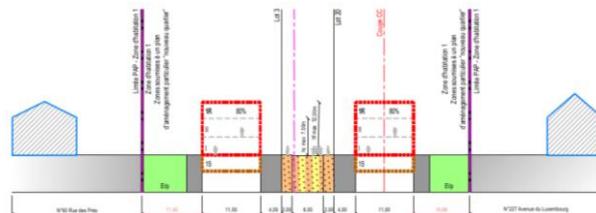
Pour les lots 1, 7, 8, 10, 11, 15, 17, 19, 20, 22 et 24, seule la contenance est corrigée.



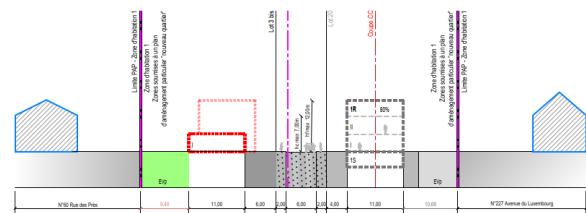
Coupe AA Type t2 1/500



Coupe AA Type t2 1/500



Coupe AA Type tp 1/500



Coupe AA Type tp 1/500

Source : LSC360, mai 2025

2.2 Modification de la partie écrite du PAP

La présente modification du PAP prévoit l'adaptation de deux articles de la partie écrite du PAP en vigueur pour maintenir la cohérence entre partie graphique et partie écrite du PAP.

2.2.1 Modification de l'article 3 de la partie écrite

Le tableau de l'article 3 a été modifié. Il comprend le nouveau lot créé (3bis) qui modifie les surfaces des lots 3 et 4, ainsi que l'adaptation des valeurs du degré d'utilisation du sol des 1, 3, 3bis, 4, 7, 8, 10, 11, 15, 17, 19, 20, 22 et 24.

Figure 3: Extrait de l'article 3 de la partie écrite du projet de modification ponctuelle du PAP

ART. 3. DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

RGD Art. 3 (3)

Surface à respecter par lot

N° du LOT	Surface du lot en are	Emprise au sol max (m ²)	Scellement du sol max (m ²)	Surface constructible brute min (m ²)	Surface constructible brute max (m ²)
Lot 1	4.03 <ins>4.04</ins>	138	201	230	327
Lot 2	3.98	138	201	230	327
Lot 3	6.60 <ins>3.99</ins>	199 <ins>141</ins>	318 <ins>205</ins>	386 <ins>237</ins>	560 <ins>336</ins>
<u>Lot 3bis</u>	<u>3.91</u>	<u>141</u>	<u>205</u>	<u>237</u>	<u>336</u>
Lot 4	6.36 <ins>5.07</ins>	199 <ins>166</ins>	318 <ins>264</ins>	386 <ins>320</ins>	560 <ins>448</ins>
Lot 5	5.09	166	264	320	460
Lot 6	4.99	166	264	320	460
Lot 7	3.72 <ins>3.73</ins>	138	201	230	327
Lot 8	3.66 <ins>3.67</ins>	138	201	230	327
Lot 9	6.24	216	448	408	575
Lot 10	6.03 <ins>6.04</ins>	216	447	408	575
Lot 11	4.04 <ins>4.05</ins>	158	235	240	389
Lot 12	6.31	222	464	420	590
Lot 13	6.45	222	464	420	590
Lot 14	3.78	141	205	237	336
Lot 15	3.82 <ins>3.83</ins>	141	205	237	336
Lot 16	3.85	141	205	237	336
Lot 17	3.94 <ins>3.94</ins>	141	205	237	336
Lot 18	3.95	141	205	237	336
Lot 19	3.90 <ins>3.91</ins>	141	205	237	336
Lot 20	4.87 <ins>4.88</ins>	155	246	298	425
Lot 21	4.81	155	246	298	425
Lot 22	3.76 <ins>3.77</ins>	141	205	237	336
Lot 23	3.93	141	205	237	336
Lot 24	5.53 <ins>5.54</ins>	168	276	324	410

Source : LSC360, mai 2025

2.2.2 Modification de l'article 3.5 de la partie écrite

L'article 3.5 de la partie écrite du PAP indique le nombre d'unité de logement maximal pour chaque lot et le nombre total de logements du PAP.

Suite à l'ajout du lot 3bis et à l'augmentation du nombre de logements à l'échelle du PAP, l'article 3.5 a été modifié comme suit :

Figure 4: Extrait de l'article 3.5 de la partie écrite du projet de modification ponctuelle du PAP

3.5 Le nombre d'unité de logement par construction

RGD art. 3. (3) 1. f)

Pour les lots 1 à 8, y inclus le lot 3bis, le lot 11 et les lots 14 à 24, le nombre de logements est limité à 1. Pour les lots 9, 10, 12 et 13, le nombre de logements est limité à 4.

Le nombre total de logements prévus est de 3637 unités d'habitation.

Source : LSC360, mai 2025

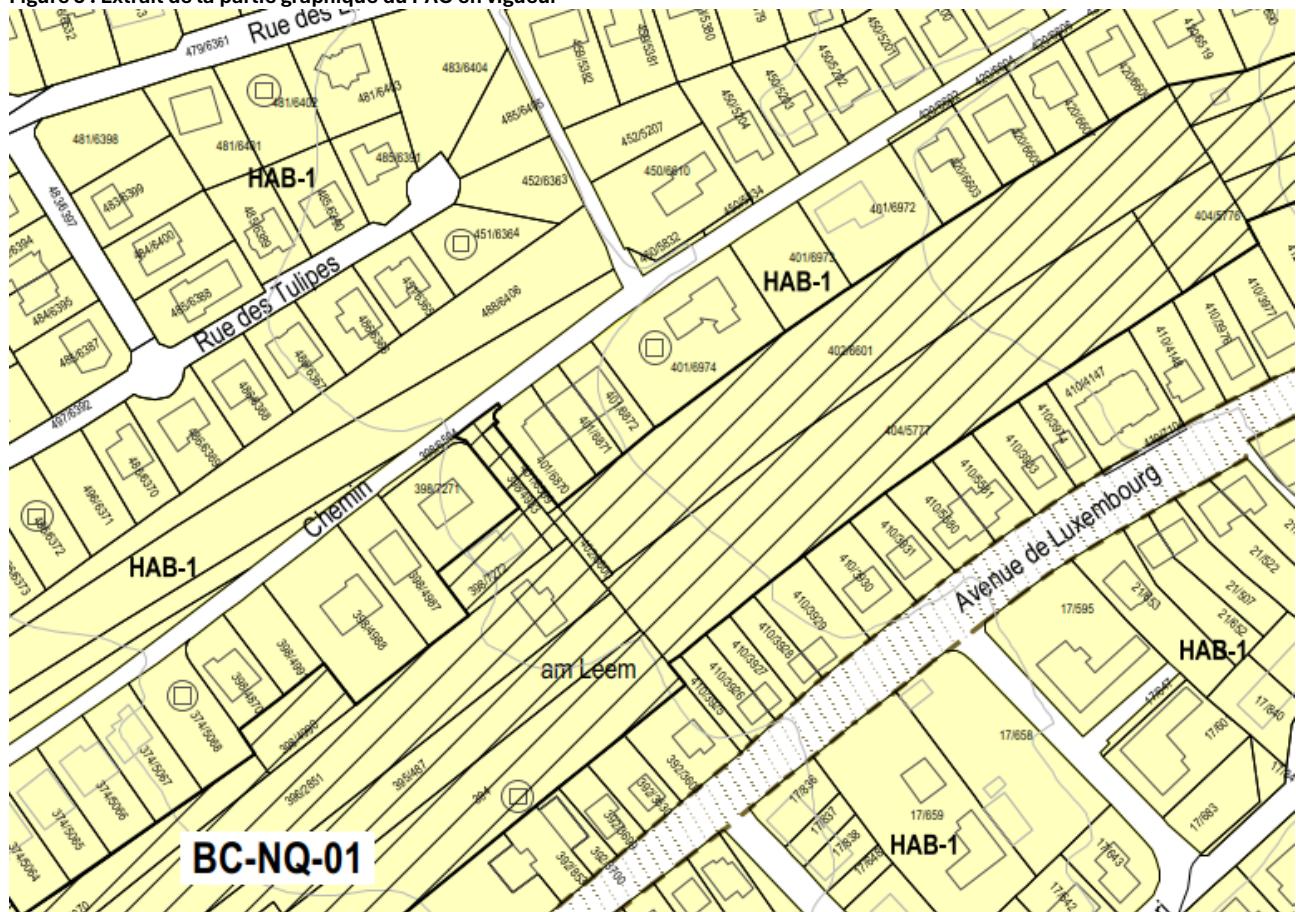
3 EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR, Y COMPRIS LA PARTIE ÉCRITE, ET SCHÉMA DIRECTEUR

(RGD Art. 2.1)

Le PAG en vigueur inscrit la totalité du site concerné par le présent PAP en « zone d'habitation 1 » et en « Zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" ».

3.1 Partie graphique du PAG en vigueur

Figure 5 : Extrait de la partie graphique du PAG en vigueur



Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Zones d'habitation

HAB-1 zone d'habitation 1

■ Zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

BC-NQ-01 numéro de zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

BC-NQ-01			
HAB-1			
COS	0,35	CUS	0,65
	-		-
CSS	0,65	DL	25
	-		20

Source : Administration communal de Käerjeng, mars 2018

3.2 Partie écrite du PAG en vigueur

Figure 6 : Extraits de la partie écrite du PAG en vigueur

Chapitre 01 - Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Article 2. Zones d'habitation

(1) La zone d'habitation 1 englobe les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des crèches, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des activités culturelles et cultuelles, des équipements de service public, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui, par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume, leur nombre, leur situation et leur aspect ou par la circulation et le stationnement induits, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

(2) La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux maisons d'habitation unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements est de type maisons d'habitation unifamiliales, isolées, jumelées ou groupées en bande. La surface construite brute* à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.

Article 12. Emplacements de stationnement

(1) Sur le domaine privé, le nombre d'emplacements de stationnement suivant est à prévoir :

- pour les résidences de plus d'un logement ou dans des structures à usage mixte, un emplacement et demi (1,5) par logement, à arrondir vers le haut, à l'intérieur d'une construction fermée ;
- pour les maisons unifamiliales un (1) emplacement à l'intérieur d'une construction fermée et un (1) emplacement extérieur – qui ne doit pas se trouver devant la porte du garage abritant le premier emplacement –, sauf pour les deux cas suivants:
 - a) pour les maisons unifamiliales situées dans une zone permettant la construction de deux étages pleins ou plus et de moins de 90m² de surface d'emprise au sol*: un (1) emplacement à l'intérieur d'une construction fermée est suffisant ;
 - b) pour les maisons unifamiliales situées dans une zone permettant la construction de seulement un étage plein de moins de 125m² de surface d'emprise au sol*: un (1) emplacement à l'intérieur d'une construction fermée est suffisant ;

Article 22. Zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»

(1) Dans les zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », aucune construction n'est autorisée sans établissement préalable d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain*.

(2) Les plans d'aménagement particuliers existants, établis conformément aux dispositions de la *loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain*, dans sa version initiale, dont la réalisation n'a pas encore atteint 50% des surfaces et qui doivent être réalisés ultérieurement, sont délimités dans la partie graphique par un contour de couleur verte. Ces plans d'aménagement particulier gardent leur validité.

Source : Administration communal de Käerjeng, octobre 2024

3.3 Schéma directeur

Figure 7 : Partie graphique du schéma directeur



LEGENDE DU SCHEMA DIRECTEUR

—	délimitation du schéma directeur
—	courbes de niveau du terrain existant (BD-L-TG)
Concept de développement urbain	
Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités	
logement	■■■■■
commerce / services	■■■■■
artisanat / industrie	■■■■■
équipements publics / loisir / sport	■■■■■
habitat	■■■■■
espaces ouverts	■■■■■
espace public	
espace minéral censé / ouvert	■■■■■
espace vert censé / ouvert	■■■■■
Centralité	●
élément identitaire à préserver	●
Measures d'intégration spécifiques	
Réseaux visuels	↔
axe visuel	↔
Seuil / entrée de quartier, de ville, de village	—
Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques	
Connexions	↔
Réseau routier (Interquartier, Intraquartier, de desserte locale)	—

■■■■■	mobilité douce (interquartier, intraquartier)
—	zone résidentielle / zone de rencontre
■■■■■	chemin de fer
Aire de stationnement:	
■■■■■	parking couvert / souterrain
P Pp	parking public / privé
B G	Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)
Infrastructures techniques existantes:	
■■■■■	axe principal pour l'évacuation et la rétention des eaux pluviales
■■■■■	axe principal du canal pour eaux usées
Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains:	
■■■■■	coté verté
■■■■■	biotopes à préserver
Éléments complémentaires:	
—	cours d'eau (BD-L-TG)
■■■■■	mobilité douce à caractère vert (hameau vert)
—	zone de desserte et nombre de connexions possibles

Les textes marqués en gris correspondent aux éléments de la légende unique qui ne sont pas utilisés dans la présente partie graphique.

Source : Administration communale de Käerjeng, avril 2015

4 PLAN ET COUPES D'ILLUSTRATION DE LA MODIFICATION DU PAP

(RGD Art. 2.2)

Figure 8 : Vue en plan du projet de modification ponctuelle du PAP (hors échelle)



Source : LSC360, mai 2025

Figure 9 : Coupes AA Type tp/t2 (hors échelle)



Source : LSC360, décembre 2024

5 DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE

(RGD Art. 2.3)

5.1 Implantation des constructions représentant le volume maximal admissible

(RGD Art. 2.4a)

Ce point est traité dans le PAP approuvé au niveau :

- du rapport justificatif : au paragraphe 5.1 *Concept de développement urbain* et 6.2 *Implantation des constructions existantes et projetées* ;
- de la partie écrite : à l'article 3.6 *Les reculs des constructions principales par rapport aux limites du terrain à bâtir net* ;
- de la partie écrite : à l'article 3.8.1 *Profondeur de construction des constructions principales hors-sol*.

La modification du PAP prévoit une adaptation des fenêtres constructibles au niveau des lots 3 et 4, parmi les typologies existantes du PAP, dans le but d'ajouter une unité de logement. Le droit de bâtir initial des lots 3 et 4 est réparti de façon cohérente entre les nouvelles constructions projetées. La construction projetée supplémentaire entraîne l'ajout d'un lot projeté nommé « lot 3bis ».

Par conséquent, la représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot est adaptée suivant la nouvelle numérotation des lots. En ce qui concerne la densité de logements, les unités minimales et maximales restent toutefois conformes aux exigences du PAG en vigueur. L'emprise au sol, la surface construite brute et la surface de scellement de sol restent inchangés et conservent leur conformité par rapport au PAG.

5.2 Aménagement des espaces publics

(RGD Art. 2.4b)

Ce point est traité dans le PAP approuvé au niveau :

- du rapport justificatif : au paragraphe 5.2 *Concept de mobilité*, 5.3 *Concept environnemental et paysager* et 6.4 *Aménagement des espaces publics, notamment des voiries, places, aires de jeux et espaces verts* ;
- de la partie écrite : à l'article 7 *Aménagement des espaces extérieurs publics*.

La modification du PAP n'a pas d'impact sur ce point.

5.3 Aménagement des espaces verts privés

(RGD Art. 2.4c)

Ce point est traité dans le PAP approuvé au niveau :

- du rapport justificatif : au paragraphe 6.3 *Aménagement des espaces extérieurs privés* ;
- de la partie écrite : à l'article 6 *Aménagement des espaces extérieurs privés*.

La modification du PAP n'a pas d'impact sur ce point. La surface réservée au domaine privé est identique au PAP en vigueur. Le scellement du sol a légèrement augmenté à la suite de la modification des emprises au sol maximum des constructions des lots 3, 3bis et 4.

5.4 Contexte environnant

(RGD Art. 2.4d)

Ce point est traité dans le PAP approuvé au niveau du rapport justificatif : au paragraphe 4.1 *Éléments du milieu environnant* et 4.2 *Descriptif du parti urbanistique et exposé des motifs*.

La modification du PAP n'a pas d'impact sur ce point.

5.5 Représentation axonométrique

(RGD ART. 2)

Figure 10 : Axonométrie du PAP



Source : LSC360, mai 2025

6 CONFORMITÉ PAR RAPPORT AU PAG DE LA COMMUNE DE KÄERJENG

(RGD Art. 2.2)

6.1 Mode d'utilisation du sol en zone d'habitation – 1 (HAB-1)

La présente modification ponctuelle du PAP, dont l'objet est l'adaptation des fenêtres constructibles au niveau des lots 3 et 4, parmi les typologies existantes du PAP, sans modification du degré d'utilisation du sol pour l'entièreté du PAP, reste conforme au mode d'utilisation du sol défini dans le PAG en vigueur de la Commune de Käerjeng.

Seul le nombre d'unités de logement a évolué, passant d'un maximum de 36 unités initialement à 37 unités.

La répartition des logements est prévue comme suit :

- 21 logements de type maisons unifamiliales, isolées ou jumelées ;
- 16 logements de type collectif (4 maisons plurifamiliales de 4 unités).

De ce fait, la modification ponctuelle du PAP reste conforme au mode d'utilisation du sol de la zone HAB-1 en ce qui concerne le ratio des types de logements.

Ce point est initialement traité dans l'article 5.4. Conformité du PAP au PAG de la Commune de Käerjeng du rapport justificatif en vigueur.

6.2 Degré d'utilisation du sol en zone HAB-1

La présente modification ponctuelle du PAP cible l'adaptation des fenêtres constructibles des lots 3 et 4 et la correction des contenances des lots privés 1, 7, 8, 10, 11, 15, 17, 19, 20, 22 et 24 :

- pour les lots 3, 3bis et 4, la contenance et le degré d'utilisation du sol pour l'emprise au sol, la surface constructible brute ainsi que la surface de scellement au sol ont été adaptés ;
- pour les lots 1, 7, 8, 10, 11, 15, 17, 19, 20, 22 et 24, seule la contenance des lots a été corrigée.

La modification ponctuelle du PAP n'a pas d'impact sur :

- la délimitation du PAP et sa contenance brute ;
- la délimitation du domaine public et du domaine privé ;
- la surface constructible brute maximum du PAP et la surface constructible brute minimum destinée aux logements à coût modéré.

Il est donc possible de se baser sur les calculs de base réalisés dans le cadre du PAP approuvé, pour la partie des terrains situés en zone d'habitation 1.

Le tableau récapitulatif, demandé à l'article 2.2 du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et de plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », permet de visualiser la conformité du PAP par rapport PAG de la Commune de Käerjeng au niveau du degré d'utilisation du sol.

Figure 11 : Tableau récapitulatif du PAP

Annexe I : Tableau récapitulatif

Fiche 1 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2011" (PAG)												
Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol												
Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG												
Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG												
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : 154.09 ares												
Coefficients issus du PAG "mouture 2011" : DL minimum / maximum CUS minimum / maximum COS minimum / maximum CSS maximum												
DL 20 / 25 CUS 0,65 / 0,65 COS 0,35 / 0,35 CSS 0,65												
Application des dispositions de l'article 29bis												
a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis : <input type="checkbox"/> non												
Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable												
b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis : _____ %												
c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP : _____ m ²												
d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis : _____ m ²												
Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis(5)												
e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis(10) (p.ex. promoteur public) : _____ ares												
f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : _____ %												
g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : _____ m ²												
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP : _____ m ²												
i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10% de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) : _____ m ²												
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis : _____ m ²												
k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : _____ %												
l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) : DL minimum / maximum CUS minimum / maximum COS minimum / maximum CSS maximum												
Analyse de la conformité du PAP au PAG												
Surface à bâtir nette	Nombre de logements		SCB totale		SCB destinée au logement		SCB réservée au logement abordable		Surface d'emprise au sol		Surface de sol scellée	
Lot	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	maximum	
1	4,04	ares	1 / 1	u.	230 / 327	m ²	230 / 327	m ²	230 / 327	m ²	201 m ²	
2	3,98	ares	1 / 1	u.	230 / 327	m ²	230 / 327	m ²	230 / 327	m ²	201 m ²	
3	3,99	ares	1 / 1	u.	237 / 336	m ²	237 / 336	m ²	237 / 336	m ²	205 m ²	
3bis	3,91	ares	1 / 1	u.	237 / 336	m ²	237 / 336	m ²	237 / 336	m ²	205 m ²	
4	5,07	ares	1 / 1	u.	320 / 448	m ²	320 / 448	m ²	320 / 448	m ²	264 m ²	
5	5,09	ares	1 / 1	u.	320 / 460	m ²	320 / 460	m ²	320 / 460	m ²	264 m ²	
6	4,99	ares	1 / 1	u.	320 / 460	m ²	320 / 460	m ²	320 / 460	m ²	264 m ²	
7	3,73	ares	1 / 1	u.	230 / 327	m ²	230 / 327	m ²	230 / 327	m ²	201 m ²	
8	3,67	ares	1 / 1	u.	230 / 327	m ²	230 / 327	m ²	230 / 327	m ²	201 m ²	
9	6,24	ares	3 / 4	u.	408 / 575	m ²	408 / 575	m ²	408 / 575	m ²	448 m ²	
10	6,04	ares	3 / 4	u.	408 / 575	m ²	408 / 575	m ²	408 / 575	m ²	447 m ²	
11	4,05	ares	1 / 1	u.	240 / 389	m ²	240 / 389	m ²	240 / 389	m ²	235 m ²	
12	6,31	ares	3 / 4	u.	420 / 590	m ²	420 / 590	m ²	420 / 590	m ²	464 m ²	
13	6,45	ares	3 / 4	u.	420 / 590	m ²	420 / 590	m ²	420 / 590	m ²	464 m ²	
14	3,78	ares	1 / 1	u.	237 / 336	m ²	237 / 336	m ²	237 / 336	m ²	205 m ²	
15	3,83	ares	1 / 1	u.	237 / 336	m ²	237 / 336	m ²	237 / 336	m ²	205 m ²	
16	3,85	ares	1 / 1	u.	237 / 336	m ²	237 / 336	m ²	237 / 336	m ²	205 m ²	
17	3,94	ares	1 / 1	u.	237 / 336	m ²	237 / 336	m ²	237 / 336	m ²	205 m ²	
18	3,95	ares	1 / 1	u.	237 / 336	m ²	237 / 336	m ²	237 / 336	m ²	205 m ²	
19	3,91	ares	1 / 1	u.	237 / 336	m ²	237 / 336	m ²	237 / 336	m ²	205 m ²	
20	4,88	ares	1 / 1	u.	298 / 425	m ²	298 / 425	m ²	298 / 425	m ²	246 m ²	
21	4,81	ares	1 / 1	u.	298 / 425	m ²	298 / 425	m ²	298 / 425	m ²	246 m ²	
22	3,77	ares	1 / 1	u.	237 / 336	m ²	237 / 336	m ²	237 / 336	m ²	205 m ²	
23	3,93	ares	1 / 1	u.	237 / 336	m ²	237 / 336	m ²	237 / 336	m ²	205 m ²	
24	5,54	ares	1 / 1	u.	324 / 410	m ²	324 / 410	m ²	324 / 410	m ²	276 m ²	
Total	113,75	ares	33 / 37	u.	7 066 / 10 015	m ²	7 066 / 10 015	0 m ²	0 m ²	0 / 3 972	m ²	6 472 m ²
Coefficients résultants du projet de PAP : DL minimum / maximum CUS minimum / maximum COS minimum / maximum CSS maximum Log-abo minimum / maximum %												
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis : oui oui oui oui oui oui												

Source : LSC360, mai 2025

7 FICHE DE SYNTHÈSE

Figure 12 : Annexe II du RGD – Fiche de synthèse

Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier	Maison relais, bureau de poste, centre sportif, écoles		
Données structurantes du PAG			
N° de référence du PAG	30C		
Zone(s) concernée(s)	Zone d'habitation 1 Zone soumise à l'élaboration d'un PAP NQ		
	minimum	maximum	Servitudes découlant d'autres dispositions légales
COS		0,35	Environnement
CUS		0,65	Proximité immédiate (< 30 m) de bois et forêts > 1 ha
CSS		0,65	Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire
DL	20	25	Présence de biotope(s)
Emplacements de stationnement			Zone de bruit
			Voirie nationale (permission de voirie)
			Gestion de l'Eau (zones inondables)
			Sites et Monuments
			Inventaire suppl.
			Monument national
			Zone SEVESO
			Autres
Terrain			
Surface brute	1,54 ha	100,00 %	Surface cédée au domaine public communal
Surface nette	1,14 ha	73,82 %	Taux de cession
			26,18 %
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)		0,00 ha	0,00 m ²
Surface destinée à la zone résidentielle / zone de rencontre (30 km/h)		0,21 ha	2 065,21 m ²
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)		0,15 ha	1 526,24 m ²
Surface destinée au stationnement public		0,00 ha	12,50 m ²
Surface destinée à l'espace vert public		0,04 ha	430,21 m ²
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public		0,00 ha	0,00 m ²
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation		0,40 ha	4 034,17 m ²
Scellement maximal du sol (terrain net)	0,6472 ha	Nombre de lots / parcelles / îlots	25
	56,90 %	Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	4,55 a.
Constructions	minimum	maximum	Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements)
Surface constructible brute	7 066	10 015 m ²	Nombre de logements de type
Emprise au sol	3 972	m ²	minimum
Nombre de logements	33	37	maximum
Densité de logements / hectare brut	-	24 u./ha	unifamilial
Personnes estimées / logement		3,00	bifamilial
Nombre d'habitants	-	111	collectif (> 2 log/bâti.)
Surface de vente maximale	0 m ²	Surf. / nombre de log. à coût modéré	1 001,50 m ²
		Surface brute de bureaux maximale	0 m ²
Axe(s) de desserte			
Charge de trafic (si disponibles et selon prévisions P&CH)		activités	habitat
Route Nationale	-	- vh/j	publics 0 5
Chemin Repris	-	- vh/j	privés (min.) 0 58
Chemin communal	Rue des Prés		privés (max.) 0 72
			total (max.) 0 77 77
Offre de transports en commun			
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue)	40 m	Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue)	1 800 m
Infrastructures techniques			
Longueur totale de canalisation pour eaux usées	380 m	Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	0 m ²
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales	425 m	Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	310 m ²

Source : LSC360, mai 2025

LISTE DES FIGURES

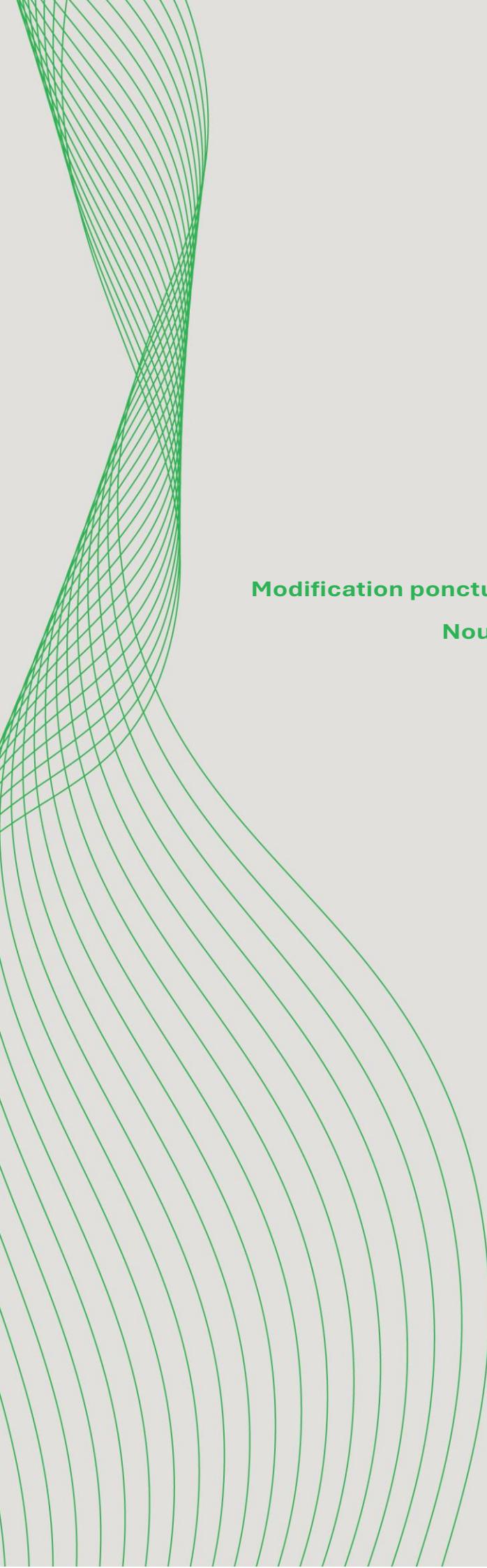
Figure 1: Extrait de la partie graphique du PAP "Am Leem" en vigueur	5
Figure 2: comparatif de la situation en vigueur et de la situation projetée de la partie graphique du PAP (extrait)	8
Figure 3: Extrait de l'article 3 de la partie écrite du projet de modification ponctuelle du PAP	10
Figure 4: Extrait de l'article 3.5 de la partie écrite du projet de modification ponctuelle du PAP	11
Figure 5 : Extrait de la partie graphique du PAG en vigueur	12
Figure 6 : Extraits de la partie écrite du PAG en vigueur	13
Figure 7 : Partie graphique du schéma directeur	14
Figure 8 : Vue en plan du projet de modification ponctuelle du PAP (hors échelle)	15
Figure 9 : Coupes AA Type tp/t2 (hors échelle)	16
Figure 10 : Axonométrie du PAP	18
Figure 11 : Tableau récapitulatif du PAP	20
Figure 12 : Annexe II du RGD – Fiche de synthèse	21



LSC
360

4, rue Albert Simon
L-5315 Contern
T (+352) 26 390-1
LSC360.lu

Projet initié par	Felix Giorgetti Sàrl	N° de référence (à remplir par le ministère)	
élaboré par	Luxplan SA	Date de l'avis du Ministre	
		Date d'approbation ministérielle	
Situation géographique		Organisation territoriale	
Commune	Käerjeng	CDA	
Localité	Bascharage	Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	
Lieu-dit	Am Leem	Espace prioritaire d'urbanisation	
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier	Maison relais, bureau de poste, centre sportif, écoles		
Données structurantes du PAG		Servitudes découlant d'autres dispositions légales	
N° de référence du PAG	30C	Environnement	
Zone(s) concernée(s)	Zone d'habitation 1	Proximité immédiate (< 30 m) de bois et forêts > 1 ha	
	Zone soumise à l'élaboration d'un	Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire	
	PAP NQ	Présence de biotope(s)	
	minimum	maximum	
COS		0.35	Zone de bruit
CUS		0.65	Voirie nationale (permission de voirie)
CSS		0.65	Gestion de l'Eau (zones inondables)
DL	20	25	Sites et Monuments
Emplacements de stationnement			Inventaire suppl.
			Monument national
			Zone SEVESO
			Autres
Terrain			
Surface brute	1.54 ha	100.00 %	Surface cédée au domaine public communal
Surface nette	1.14 ha	73.82 %	Taux de cession
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)			0.40 ha
Surface destinée à la zone résidentielle / zone de rencontre (30 km/h)			26.18% %
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)			0.00 m²
Surface destinée au stationnement public			0.21 ha
Surface destinée à l'espace vert public			2,065.21 m²
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public			0.15 ha
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation			1,526.24 m²
Scellement maximal du sol (terrain net)	0.6472 ha	56.90 %	0.00 m²
			0.00 ha
			12.50 m²
			0.04 ha
			430.21 m²
			0.00 ha
			0.00 m²
			4,034.17 m²
			26.18 %
Constructions	minimum	maximum	Nombre de lots / parcelles / d'ilots
Surface constructible brute	7,066	10,015 m²	25
Emprise au sol		3,972 m²	4.55 a.
Nombre de logements	33	37	
Densité de logements / hectare brut	-	24 u./ha	
Personnes estimées / logement		3.00	
Nombre d'habitants	-	111	
Surface de vente maximale		0 m²	
			Surface brute de bureaux maximale
			0 m²
Axe(s) de desserte			Emplacements de stationnement
	Charge de trafic (si disponibles et selon prévisions P&CH)		
Route Nationale	-	- vh/j	activités
Chemin Repris	-	- vh/j	privés
Chemin communal	Rue des Prés		privés (min.)
			0
			58
			privés (max.)
			0
			72
			total (max.)
			0
			77
Offre de transports en commun			
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue)		40 m	Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue)
			1,800 m
Infrastructures techniques			
Longueur totale de canalisation pour eaux usées		380 m	Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales		425 m	Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert
			0 m²
			310 m²



LSC 360°

Modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier

Nouveau quartier « Am Leem » à Bascharage

3^e modification ponctuelle

PARTIE ECRITE

(Version non coordonnée)

design › shape › inspire

N° de référence du projet : 20241357-LP

Référence rapport : LSC-20241357-URB-RAP-PartieEcriteNonCoordonnee-D

Modifications du rapport

Indice	Modifications	Date
A	<i>Version initiale du PAP, réf. MINT. 18407/30C</i>	12/02/2019
A	<i>Première modification du PAP, réf. MINT. 18407/PA1/30C</i>	17/08/2020
A	<i>Deuxième modification du PAP, réf. MINT 18407/PA2/30C</i>	23/08/2021
-	<i>Troisième modification du PAP, réf. projet 20241357</i>	24/09/2024
B	<i>Adaptation suite aux remarques du MO</i>	29/10/2024
C	<i>Correction erreur matérielle art. 3</i>	18.11.2024
D	<i>Adaptation du dossier suite au retour de la commune</i>	19.05.2025

TABLE DES MATIERES

<u>Art. 3. Degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé</u>	<u>7</u>
3.5 Le nombre d'unité de logement par construction	7

PARTIE ÉCRITE

ART. 3. DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

RGD Art. 3 (3)

Surface à respecter par lot

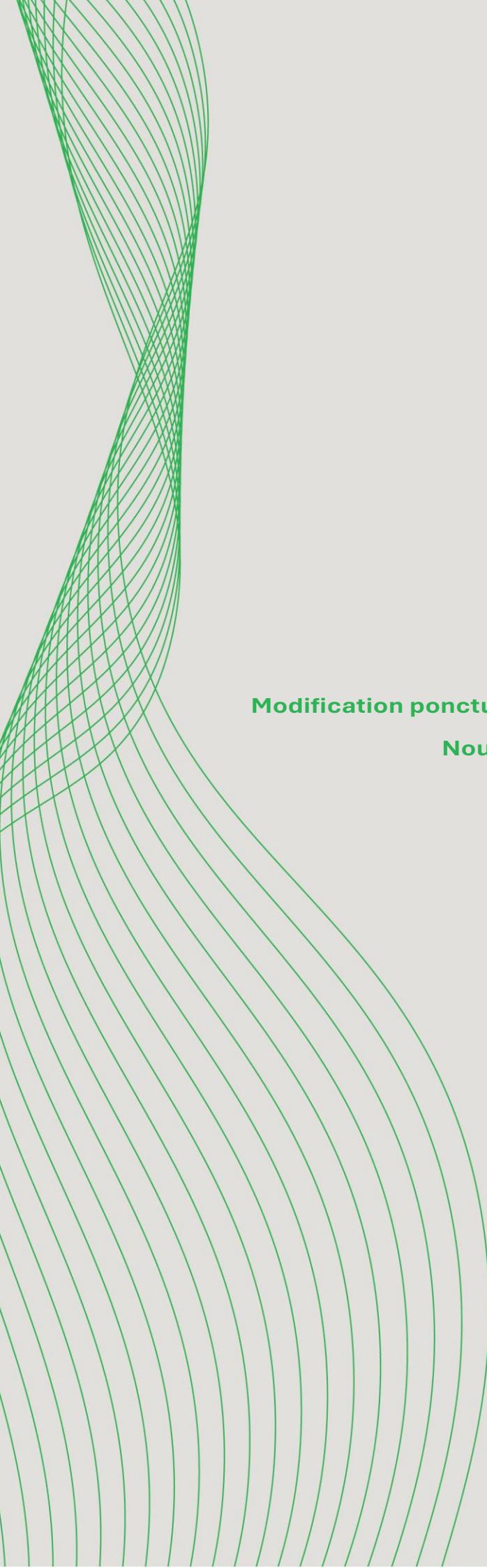
N° du LOT	Surface du lot en are	Emprise au sol max (m ²)	Scellement du sol max (m ²)	Surface constructible brute min (m ²)	Surface constructible brute max (m ²)
Lot 1	4.034.04	138	201	230	327
Lot 2	3.98	138	201	230	327
Lot 3	6.603.99	199141	318205	386237	560336
Lot 3bis	3.91	141	205	237	336
Lot 4	6.365.07	199166	318264	386320	560448
Lot 5	5.09	166	264	320	460
Lot 6	4.99	166	264	320	460
Lot 7	3.723.73	138	201	230	327
Lot 8	3.663.67	138	201	230	327
Lot 9	6.24	216	448	408	575
Lot 10	6.036.04	216	447	408	575
Lot 11	4.044.05	158	235	240	389
Lot 12	6.31	222	464	420	590
Lot 13	6.45	222	464	420	590
Lot 14	3.78	141	205	237	336
Lot 15	3.823.83	141	205	237	336
Lot 16	3.85	141	205	237	336
Lot 17	3.943.94	141	205	237	336
Lot 18	3.95	141	205	237	336
Lot 19	3.903.91	141	205	237	336
Lot 20	4.874.88	155	246	298	425
Lot 21	4.81	155	246	298	425
Lot 22	3.763.77	141	205	237	336
Lot 23	3.93	141	205	237	336
Lot 24	5.535.54	168	276	324	410

3.5 Le nombre d'unité de logement par construction

RGD art. 3. (3) 1. f)

Pour les lots 1 à 8, y inclus le lot 3bis, le lot 11 et les lots 14 à 24, le nombre de logements est limité à 1. Pour les lots 9, 10, 12 et 13, le nombre de logements est limité à 4.

Le nombre total de logements prévus est de 3637 unités d'habitation.



LSC 360°

Modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier

Nouveau quartier « Am Leem » à Bascharage

3^e modification ponctuelle

PARTIE ECRITE

(Version coordonnée)

design › shape › inspire

N° de référence du projet : 20241357-LP

Référence rapport : LSC-20241357-URB-RAP-PartieEcriteNonCoordonnee-D

Modifications du rapport

Indice	Modifications	Date
A	Version initiale du PAP, réf. MINT. 18407/30C	12/02/2019
A	Première modification du PAP, réf. MINT. 18407/PA1/30C	17/08/2020
A	Deuxième modification du PAP, réf. MINT 18407/PA2/30C	23/08/2021
-	Troisième modification du PAP, réf. projet 20241357	24/09/2024
B	Adaptation suite aux remarques du MO	29/10/2024
C	Correction erreur matérielle art. 3	18.11.2024
D	Adaptation du dossier suite au retour de la commune	19.05.2025

TABLE DES MATIERES

<u>ART. 1. DÉLIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLE</u>	9
<u>ART. 2. MODE D'UTILISATION DU SOL ADMISSIBLE.....</u>	9
<u>ART. 3. DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ</u>	9
3.1 Le type des constructions.....	10
3.2 Distance entre constructions principales sur la même parcelle	10
3.3 Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions.....	10
3.4 Alignement de voirie.....	10
3.5 Le nombre d'unité de logement par construction	11
3.6 Les reculs des constructions principales par rapport aux limites du terrain à bâtir net	11
3.7 Largeur des constructions principales	11
3.8 Dispositions des constructions en sous-sol	11
3.8.1 PROFONDEUR DE CONSTRUCTION DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES HORS-SOL	11
3.8.2 DISPOSITIONS DES CONSTRUCTIONS EN SOUS-SOL	11
3.9 Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère	12
3.10 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol.....	12
<u>ART. 4. LE NOMBRE DE NIVEAUX HORS SOL ET SOUS-SOL.....</u>	12
<u>ART. 5. L'AMÉNAGEMENT DES DÉPENDANCES, NOTAMMENT DES GARAGES, CAR-PORTS ET ABRIS DE JARDIN</u>	12
<u>ART. 6. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS</u>	13
6.1 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé	13
6.2 Prescriptions relatives à la zone « d'espace vert privé » (EVp)	13
<u>ART. 7. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PUBLICS</u>	14
7.1 Voie et surface de circulation	14
7.2 Stationnement public.....	14
7.3 Espace vert public (EVP).....	14
7.4 Gestion de l'eau de pluie	14
7.5 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public	14
<u>ART. 8. LES SURFACES DESTINÉES À RECEVOIR DES PLANTATIONS.....</u>	15
8.1 Prescriptions relatives aux Espaces Verts privés (EVp)	15
8.2 Prescriptions relatives aux Espaces Verts Publics (EVP)	15
<u>ART. 9. PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER.....</u>	15
9.1 Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir.....	15
9.2 Dispositions exécutoires	15

9.3 Logement à coût modéré.....	15
9.4 Tolérance sur les courbes de niveaux projetées	15

PARTIE GRAPHIQUE

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan référence LSC-20241357-URB-PLA-0001-COORD-D, qui constitue la partie graphique.

En cas de discordance entre la partie graphique et la partie écrite, cette dernière prime.

PARTIE ÉCRITE

Les points non réglés par le présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP) sont soumis à la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) et au règlement sur les bâties en vigueur.

ART. 1. DÉLIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLE

RGD Art. 3 (1)

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 154,09 ares issus du domaine privé.

La surface totale des fonds nécessaires à la viabilisation du projet, et destinés au domaine public, est de 40,34 ares (26.18%).

Ces surfaces sont estimatives et restent à confirmer dans la convention d'exécution par le mesurage des surfaces définitives du morcellement cadastral.

Servent de fond de plan à la partie graphique du présent PAP :

- Le plan de délimitation du PAP réf. 2016092KAER-001 du 23/07/2018 élaboré par le bureau de géomètres officiels Terra G.O.
- Le plan topographique 20160484-LP-T001 du 01/07/2016 élaboré par le bureau d'ingénieurs-conseils Luxplan S.A.

ART. 2. MODE D'UTILISATION DU SOL ADMISSIBLE

RGD Art. 3 (2)

Le territoire couvert par le PAP est destiné aux habitations unifamiliales et aux maisons plurifamiliales.

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 personne n'excédant pas 30 m².

ART. 3. DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

RGD Art. 3 (3)

Surface à respecter par lot

Nº du LOT	Surface du lot en are	Emprise au sol max (m ²)	Scellement du sol max (m ²)	Surface constructible brute min (m ²)	Surface constructible brute max (m ²)
Lot 1	4.04	138	201	230	327
Lot 2	3.98	138	201	230	327
Lot 3	3.99	141	205	237	336
Lot 3bis	3.91	141	205	237	336
Lot 4	5.07	166	264	320	448
Lot 5	5.09	166	264	320	460
Lot 6	4.99	166	264	320	460
Lot 7	3.73	138	201	230	327

Lot 8	3.67	138	201	230	327
Lot 9	6.24	216	448	408	575
Lot 10	6.04	216	447	408	575
Lot 11	4.05	158	235	240	389
Lot 12	6.31	222	464	420	590
Lot 13	6.45	222	464	420	590
Lot 14	3.78	141	205	237	336
Lot 15	3.83	141	205	237	336
Lot 16	3.85	141	205	237	336
Lot 17	3.94	141	205	237	336
Lot 18	3.95	141	205	237	336
Lot 19	3.91	141	205	237	336
Lot 20	4.88	155	246	298	425
Lot 21	4.81	155	246	298	425
Lot 22	3.77	141	205	237	336
Lot 23	3.93	141	205	237	336
Lot 24	5.54	168	276	324	410

3.1 Le type des constructions

RGD Art. 3 (3) 1 g)

Sont autorisées des constructions isolées ou jumelées.

3.2 Distance entre constructions principales sur la même parcelle

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

3.3 Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

RGD art. 3. (3) 1. b)

Le recul arrière ne peut servir au stationnement de véhicules.

Le nombre d'emplacement de stationnement obligatoire est repris dans la partie écrite du PAG.

3.4 Alignement de voirie

Les constructions doivent être implantées parallèlement au domaine public.

Les constructions jumelées (ou jumelées par dépendance) sont dotées d'un alignement obligatoire. La nouvelle construction doit reprendre l'alignement avant de la construction adjacente sur au moins 50% de la longueur de la construction et sur tous les niveaux pleins.

En tout état de cause, le recul avant des constructions principales et le recul avant devant les garages doivent être conformes à l'article 3.6 « Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions » du présent PAP.

3.5 Le nombre d'unité de logement par construction

RGD art. 3. (3) 1. f)

Pour les lots 1 à 8, y inclus le lot 3bis, le lot 11 et les lots 14 à 24, le nombre de logements est limité à 1. Pour les lots 9, 10, 12 et 13, le nombre de logements est limité à 4.

Le nombre total de logements prévus est de 37 unités d'habitation.

3.6 Les reculs des constructions principales par rapport aux limites du terrain à bâtir net

RGD art. 3. (3) 1. c)

Recul avant : Min. 4,00 m.

Recul avant devant garages : Min. 6,00 m.

Recul arrière : Min. 5,00 m.

Recul latéral : Soit 0,00 m, soit min. 3,00 m, soit min. 6,00 m entre deux constructions accueillant du logement de type collectif.

3.7 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

3.8 Dispositions des constructions en sous-sol

RGD Art. 3 (3) 1 g)

3.8.1 Profondeur de construction des constructions principales hors-sol

La profondeur est indiquée sur la partie graphique

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 3.6 « Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions » du présent PAP.

3.8.2 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 3.6 « Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions » du présent PAP.

Si la construction en sous-sol dépasse la profondeur de construction admissible au rez-de-chaussée, définie à l'article 3.8.1 « 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.

3.9 Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère

RGD art. 3. (3) 1. e)

Le niveau du rez-de-chaussée peut être surélevé à condition de respecter les hauteurs de construction admissible suivantes :

Hauteur à la corniche :	Max. 7,00 m
Hauteur au faîte :	Max. 12,00 m
Hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein :	Max. 7,00 m
Hauteur à l'acrotère étage en retrait :	Max. 10,00 m

3.10 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

RGD art. 3. (3) 1. d)

Sont autorisés :

- 1 niveau au sous-sol.
- 2 niveaux pleins hors-sol.
- 1 niveau dans les combles ou un étage en retrait sur 80% de la surface du dernier niveau plein.

ART. 4. LE NOMBRE DE NIVEAUX HORS SOL ET SOUS-SOL

RGD art. 3. (3) 4. a)

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.

ART. 5. L'AMÉNAGEMENT DES DÉPENDANCES, NOTAMMENT DES GARAGES, CAR-PORTS ET ABRIS DE JARDIN

RGD art. 3. (3) 4. f)

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. 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 que des pergolas dans les reculs définis ci-dessous et sous réserve que les valeurs maximales d'emprises au sol, de surface du scellement et surface constructible brute ne soient pas dépassées.

- Garages et car-ports implantés dans les reculs avant et latéraux de la construction principale

Nombre : Max. 3, garages et car-port confondus

Hauteur : Max. 3,20 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 cumulée pour terrain < 5 a :	Max. 16,00 m ²
Emprise au sol cumulée 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

ART. 6. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

RGD art. 3. (4)

6.1 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé

RGD art. 3. (3) 1. a)

Le principe d'aménagement de l'espace extérieur pouvant être scellé doit se fonder sur la volonté de conserver à cet espace son caractère ouvert. Y sont autorisés des allées, emplacements de stationnement et entrées de garage en matériaux de teinte neutre en rapport avec les teintes du bâtiment, et/ou du trottoir les jouxtant.

Ces surfaces sont à réaliser en matériaux perméables (par exemples pavés avec joints sablés, pavés drainants, béton drainant, ...).

Pour l'ensemble des lots, des chemins privés peuvent également être aménagés dans l'espace vert privé et aménagés avec des matériaux perméables.

6.2 Prescriptions relatives à la zone « d'espace vert privé » (EVp)

RGD art. 3. (3) 1. a)

Afin de garantir une bonne intégration du PAP au paysage et à la structure de la localité, les principes suivants concernant l'espace vert privé sont à respecter :

- Conserver au maximum les structures écologiques et la topographie existante ;
- Prévoir des surfaces perméables susceptibles d'accueillir une végétation à valeur écologique.

Il est recommandé d'utiliser des plantations indigènes adaptées au site.

Les surfaces pouvant être scellées reprises sur la partie graphique peuvent être agencées différemment pour autant que la superficie totale respecte la surface de scellement au sol définie dans les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol de la partie graphique.

ART. 7. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PUBLICS

7.1 Voie et surface de circulation

La voirie est de type « zone 30 » et doit être munie de trottoirs sur les deux côtés.

7.2 Stationnement public

Le présent PAP prévoit 5 emplacements de stationnement public spécifiques au niveau de l'air de rebroussement sise au nord-est du site. Le solde du stationnement pourra se réaliser aisément le long de la voirie. Les aires de stationnement publiques sont à réaliser en matériaux perméables (par exemple en dalles béton-gazon, en pavés avec écarteur, en pavés avec joint en gazon, en concassé, ou en pavés drainants), c'est-à-dire dans les substrats susceptibles de se couvrir spontanément de végétation herbacée naturelle.

7.3 Espace vert public (EVP)

Les Espaces Verts Publics sont destinés à recevoir des ouvrages et aménagements permettant la rétention des eaux pluviales. Ils peuvent comporter des chemins piétons d'une largeur maximale de deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m), à réaliser en matériaux perméables, par exemple en pavés avec écarteur, en pavés avec joint en gazon ou en concassé stabilisé et sans bordures.

7.4 Gestion de l'eau de pluie

L'eau de pluie recueillie par les surfaces imperméabilisées du site est collectée par des rigoles ouvertes privées, déversée dans la canalisation sous la voirie desservante et débouche sur un bassin de contrôle à ciel ouvert à l'entrée du quartier et dans des caissons enterrés au dessous du bassin de contrôle. L'eau de pluie est ensuite collectée par une canalisation d'eau pluviale et raccordée à la canalisation existante sur la rue des Prés.

Les bassins de contrôle (d'une capacité à préciser dans le dossier d'exécution) sont réalisés à ciel ouvert sous forme écologique et permettent la vérification de la qualité de l'eau avant déversement dans la canalisation existante.

7.5 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public

RGD Art. 3 (4)

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet correspondent aux fonds cédés au domaine public communal et principalement destinés à :

- La voirie aménagée sous forme de voie de type résidentielle et stationnements publics ;
- Aux espaces verts publics de rétention des eaux pluviales et d'agrément ;
- Cheminements piétons (trottoirs).

Le présent PAP comprend une surface d'environ 40,33 ares destinée à être cédée au domaine public communal, soit 26,18 % de la surface totale du PAP.

ART. 8. LES SURFACES DESTINÉES À RECEVOIR DES PLANTATIONS

RGD art.3. (3) 4. c)

8.1 Prescriptions relatives aux Espaces Verts privés (EVp)

Il est recommandé que les haies végétales et les arbres soient des essences feuillues autochtones.

Les espaces libres entre les constructions et les limites latérales des parcelles peuvent être délimités par des haies vives ou des grillages.

8.2 Prescriptions relatives aux Espaces Verts Publics (EVP)

Les arbres sont, de préférence, des essences feuillues autochtones.

ART. 9. PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

9.1 Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir

RGD art. 3. (3) 4. e)

Il n'existe aucun élément naturel à conserver dans le périmètre du PAP.

Le site ne présente pas de construction à conserver.

Les constructions à démolir sont reprises au cas par cas dans la partie graphique du PAP.

9.2 Dispositions exécutoires

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les candélabres seront à céder et ne sont actuellement pas repris dans le calcul de cession ci-avant qui est à préciser dans le dossier d'exécution.

9.3 Logement à coût modéré

Pour chaque plan d'aménagement particulier, qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 10 pour cent (10%) de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention d'exécution.

Les logements à coût modéré se situeront au sein des lots 12 et 13 avec un minimum de surface constructible brute de 1001.5 m².

9.4 Tolérance sur les courbes de niveaux projetées

Les courbes de niveaux projetées peuvent être exécutées avec une tolérance de plus ou moins 25 cm.

TERMINOLOGIE

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.

Pour les constructions jumelées, la hauteur peut être prise en limite de propriété séparant les deux immeubles.

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.

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

Hauteur des dépendances

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.

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.

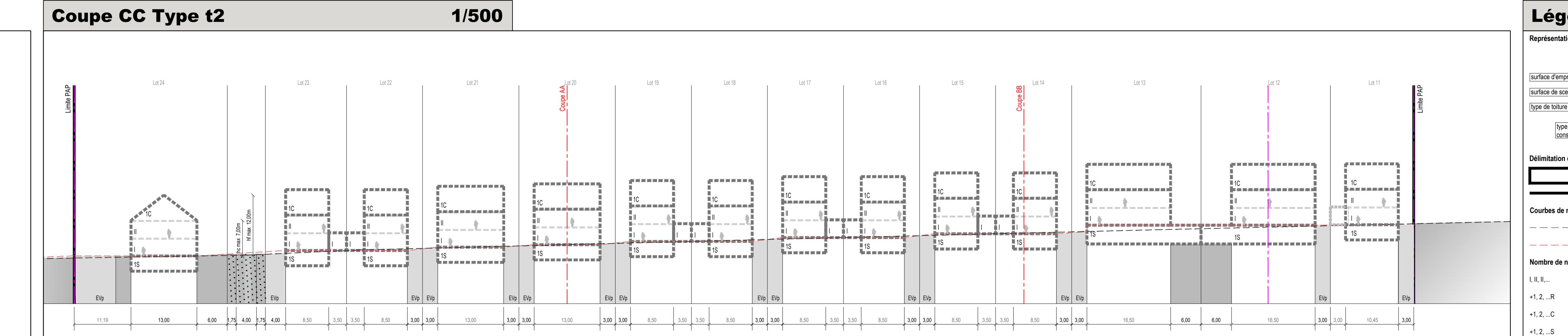
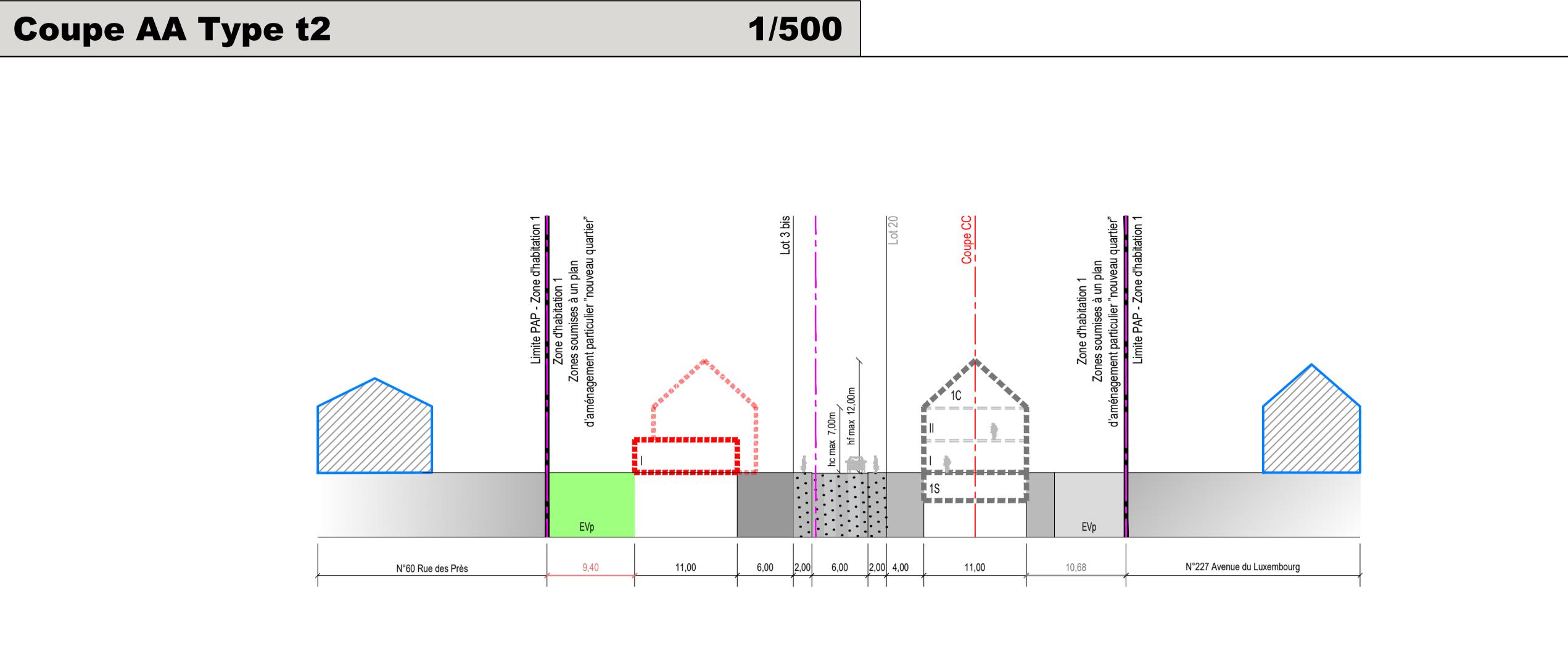
Pergolas

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.

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.



PAR	VÉRIFIÉ PAR	MODIFICATION
	MMT	Adaptations suite remarques MO
	CLA	Adaptations suite remarques MO
	CLA	Adaptations suite au retour de la Commune
	CLA	Correction erreur materielle surface lots

GIORGETTI Sàrl
10, rue Jean Piret | L-2350 Luxembourg

Commune de Käerjeng

à Bascharage

4, rue Albert Simon
L-5315 Contern
T (+352) 26 390-1
LSC360.lu

DATE	17/10/2024
ÉCHELLE	1/500
	
<u>PAP_3_am_Leem_Bascharage\Plans\Projets</u>	



