

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

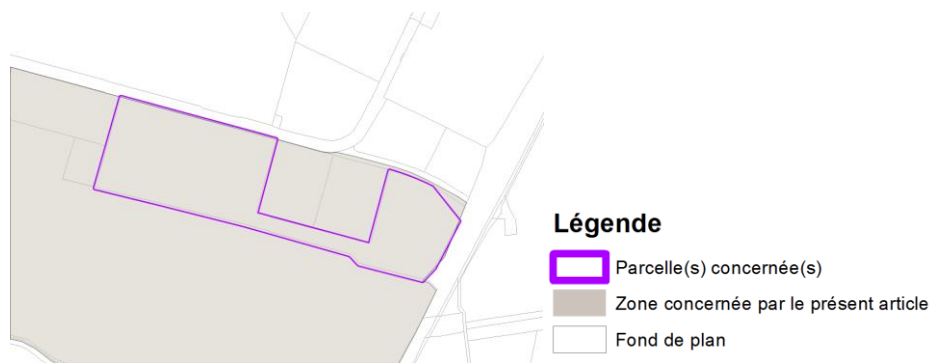
Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » PAP QE a pour objet de

- **préciser** le mode d'utilisation du sol fixé par le PAG
- **de définir** le degré d'utilisation du sol en fonction des caractéristiques essentielles du tissu urbain existant par le biais de prescriptions dimensionnelles.

PAP Partie graphique

[030_QE_ECO_BA_02.pdf](#)

PAP Partie écrite



I. Prescriptions Zones économiques QE

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.

I-1.2 Degré d'utilisation du sol

I-1.2.1 Types de constructions

Sont autorisées des constructions isolées.

I-1.2.2 Distance entre constructions principales sur une même parcelle

Plusieurs constructions principales sur une seule parcelle sont admises.

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.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

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

<u>Zones</u>	<u>Recul avant</u>	<u>Reculs arrière et latéral</u>
Zones ECO-c1	min. 8,00 m	0,5 x la hauteur de la construction et min. 4,00 m
Zones ECO-c2	min. 8,00 m	0,5 x la hauteur de la construction et min. 4,00 m
Zones ECO-c3	min. 8,00 m	0,5 x la hauteur de la construction et min. 4,00 m
Zones ECO-n	min. 10,00 m	0,5 x la hauteur de la construction et min. 4,00 m

I-1.2.9 Coefficient du volume constructible

<u>Zones</u>	<u>Coefficients maximaux</u>
ECO-c1	4 m ³ par m ² de surface de parcelle
ECO-c2	6 m ³ par m ² de surface de parcelle
ECO-c3	4 m ³ par m ² de surface de parcelle
ECO-n	6 m ³ par m ² 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.

I-1.2.12 Dispositions des constructions en sous-sol

<u>Zones</u>	<u>Recul avant</u>	<u>Reculs arrière et latéral</u>
Zones ECO-c1	min. 8,00 m	min. 4,00 m
Zones ECO-c2	min. 8,00 m	min. 4,00 m
Zones ECO-c3	min. 8,00 m	min. 4,00 m

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

Zones ECO-n	min. 10,00 m	min. 4,00 m
-------------	--------------	-------------

I-1.2.13 Hauteurs des constructions

Dans les zones ECO-c1 et ECO-c3:

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.)

Dans les zones ECO-c2 et ECO-n:

Hauteur au faîte: max. 18,00 m

Hauteur à l'acrotère dernier niveau: max. 18,00 m

Les installations techniques en toiture et les superstructures ne doivent, en aucun cas, dépasser les hauteurs maximales ci-avant.

I-1.2.14 Nombre de niveaux

Sont autorisés:

2 niveaux en 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.

I-4. Surfaces destinées à recevoir des plantations

Au moins 10% de la surface libre de la parcelle doivent être végétalisées.

I-5. Mesures contre le bruit

<u>Zones</u>	<u>Limites maximales</u>
ECO-c1	60 dB(A) le jour 50 dB(A) la nuit
ECO-c2	65 dB(A) le jour 55 dB(A) la nuit
ECO-c3	65 dB(A) le jour 55 dB(A) la nuit
ECO-n	70 dB(A)

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

La puissance acoustique est à mesurer sur le terrain de la maison d'habitation la plus proche de la zone.

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 du nombre d'unités de logement qu'elle accueille 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.

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

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

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.

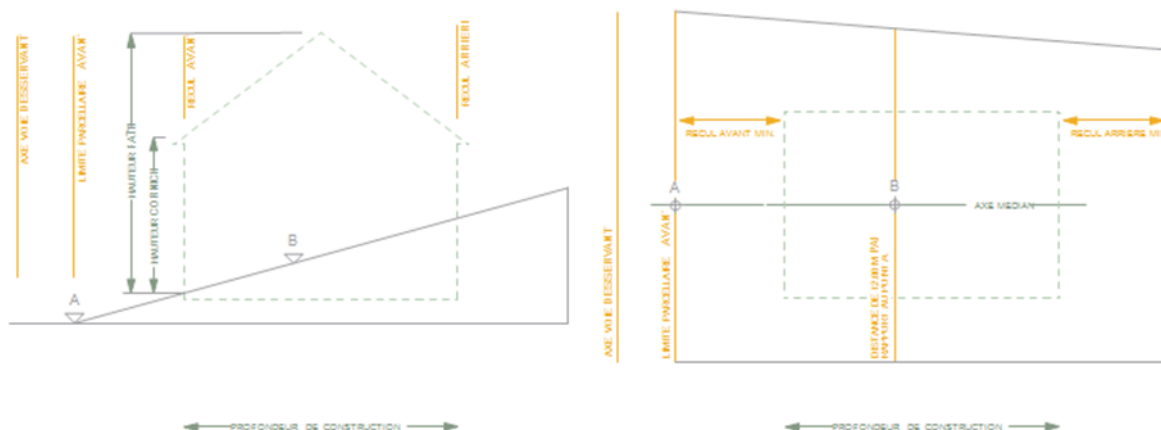
Hauteur au faîte

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.

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.

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.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

II-2.4 Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction, la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une à l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

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

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

II-2.5 Coefficient du volume constructible

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

II-2.6 Pergolas

Les pergolas sont des constructions ouvertes de tout côté et couvertes d'un toit, soit amovible soit fixe. Elles peuvent être accolées à une autre construction ou non et servir de support à des plantes grimpantes.

II-2.7 Home based business

Est considérée comme « home based business » toute activité de service ou d'artisanat réalisée au domicile de l'entrepreneur et n'engendrant aucune nuisance ou incompatibilité par rapport à la fonction habitat. Une crèche n'est pas considérée comme home based business.

II-3. Dérogations

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

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

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

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.