

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

**PAP« Um Léck » RUE LECK à NOSPELT**

**COMMUNE DE KEHLEN**

**PARTIE ECRITE**

POUR LA CONSTRUCTION D'UNE MAISON BI-FAMILIALE ISOLEE SUR LA  
PARCELLE 1598/4671

Maître d'ouvrage :

Benno Janse

30, rue Leck  
L-8390 Nospelt

Maître d'œuvre :

  
BONIFAS  
ARCHITECTURE

# **SOMMAIRE**

## **PAP Nouveau Quartier – Partie écrite**

1. Introduction
2. Annotation parcelles
3. Répartition des surfaces du PAP
4. Règle d'urbanisme: Secteur d'aménagement particulier  
(Selon Règlements sur les bâtisses/ PAG du 30.11.2007  
ainsi que nouveau PAG en vigueur)
  - Aménagement du domaine privé
  - Aménagement du domaine public

## **1. Introduction**

Le présent plan d'aménagement particulier « Um Léck » dans la rue Léck, exécute le Plan d'Aménagement Général (PAG) en vigueur de la commune de Kehlen, Section C de NOSPELT (cf. annexe : plan cadastral).

Selon le PAG en vigueur et le règlement sur les bâtisses de la commune de Kehlen, le terrain se trouve dans la zone d'habitation 1 ainsi que dans le secteur protégé de type « vestiges archéologiques » de couleur orange. D'après l'ancien PAG le terrain se trouve dans la zone de secteur d'aménagement particulier.

## **2. Annotation parcelles**

Le projet d'aménagement particulier contient la parcelle suivante :

1. Parcelle N°: 1598/4671

## **3. Répartition des surfaces du PAP**

Surface totale PAP :	762,5 m <sup>2</sup>
Surface privée du PAP :	762,5 m <sup>2</sup>
Répartition de la surface privée :	
- surface d'emprise au sol max.:	228,7 m <sup>2</sup>
- surface pouvant être scellée :	457,5 m <sup>2</sup>
- surface verte privée :	305,0 m <sup>2</sup>
Terrain cédé au domaine public communal :	0 m <sup>2</sup>

## **4. Règles d'urbanisme :**

### **- Aménagement du domaine privé : Zone de faible densité**

#### **Selon ancien PAG de la commune de Kehlen :**

##### **- Mode d'utilisation du sol**

Secteur d'aménagement particulier (parcelle nr. 1598/4671), défini par l'ancien PAG de la commune de Kehlen.

*Les secteurs d'aménagement particulier sont des parties de secteurs d'habitation, qui par leur étendue, et afin de garantir un développement rationnel, doivent être couverts, avant toute construction, par un plan d'aménagement particulier, dûment approuvé. [...]*

*Les constructions sont à implanter et à étudier de manière à garantir l'ensoleillement, la vue et le confort de tous les logements.*

##### **- Degré d'utilisation du sol :**

###### **COS - Coefficient d'occupation du sol :**

Rapport entre la surface d'emprise au sol des constructions implantées (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net. La surface d'emprise au sol, se compose de la surface hors œuvre, égale avec le niveau du terrain naturel.

Pour le lot du PAP « Um Léck », le COS ne doit pas être supérieur à 0,5.

###### **CSS - Coefficient de Scellement du sol :**

Pour le lot du PAP « Um Léck » le CSS ne doit pas être supérieur à 0,7.

Le présent projet prévoit la réalisation d'une maison bi-familiale isolée.

###### **CUS - Coefficient d'utilisation du sol :**

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour le lot du PAP « Um Léck » le CUS ne doit pas être supérieur à 0,8.

##### **- Emplacements de stationnement privés / accès carrossables à la parcelle :**

- Généralités selon nouveau PAG en vigueur

*Est considéré comme emplacement de stationnement, tout garage, car-port ou emplacement en surface. A l'exception des accès à des garages communs à plusieurs unités de logement, (rampe d'accès...) les chemins d'accès aux garages peuvent être considérés comme emplacements de stationnement.*

- (Selon ancien PAG) Secteur de faible densité :

*Un garage par logement ainsi qu'une place de stationnement ou deux garages.  
Les chemins d'accès aux garages peuvent être considérés comme place de stationnement.  
Les emplacements pour stationnement peuvent être aménagés partout sur le terrain de la parcelle.*

Le lot dispose d'un garage pour au moins une voiture, lequel n'est pas obligatoirement inclus dans le volume principal. L'accès au garage et l'accès piéton forment un grand espace ouvert avec l'ensemble des zones publiques. L'espace devant le garage peut être utilisé comme espace de stationnement.

### - Alignements et reculs des constructions :

L'alignement ainsi que le recul arrière et latéral du lot est fixé sur la partie graphique du PAP. Le recul avant est mesuré à partir de l'axe de la construction principale perpendiculaire à la limite du trottoir et sur les côtés latéraux perpendiculairement à la limite de propriété.

Le recul latéral et avant est à respecter pour la construction. Le recul postérieur est défini par la profondeur de la construction.

- Recul avant : min. 6,00m
- Recul latéral : min. 3,00m
- Recul postérieur : min. 8,00m

Avec les reculs, on définit l'emplacement de toutes constructions principales au terrain.

La partie graphique définit aussi l'emplacement d'une remise au fond du lot. La surface de la remise est limitée à un maximum de 6,00m<sup>2</sup>.

### - Type et disposition des constructions hors sol/sous-sol :

Type d'habitation autorisé : - maison unifamiliale et maison bi-familiale

Le PAP « Um Léck » se compose d'une maison bifamiliale isolée.

### - Nombre de Niveaux

La construction se compose de maximum 3 niveaux:

Tout niveau situé sous la corniche est considéré comme niveau plein.

- 2 niveaux pleins dont le rez-de-chaussée et le 1er.étage, la hauteur libre sous plafond est égale ou supérieure à 2,50m.
- 1 niveau comble dont la hauteur doit être de 2,50m sur au moins 2/3 de la surface du niveau
- 1 niveau sous-sol

### - Hauteur des constructions

La hauteur de la corniche de la construction doit être égale ou inférieure à 6,00m et doit être mesurée par rapport à l'axe de la rue publique.

La hauteur du faîtage ne doit pas dépasser 11,00m.

*Ces hauteurs sont mesurées dès le niveau de l'axe de la voie desservante.*

La hauteur des abris ne peut pas être supérieur à 2,50m.

La partie graphique définit la hauteur corniche ainsi que la hauteur du faîtage du lot.

### - Nombre de logements par immeuble

Cette zone du PAP est exclusivement destinée aux maisons d'habitation unifamiliales et bifamiliales isolées avec jardin.

### **- Toitures :**

La partie graphique du PAP indique la forme de toitures et l'orientation du faîtage. Pour recevoir une certaine harmonie par rapport à la substance existante, on a fixé un toit à deux versants :

- pente entre 25-40° ; soit 47%-84%

Les toitures plates, ainsi que les toitures à un seul versant sont acceptées pour les constructions annexes ou appentis.

L'orientation du faîtage pour chaque lot est parallèle avec l'alignement de la façade principale. Les maisons jumelées doivent s'adapter l'une à l'autre en considérant la forme, le matériel et la couleur de toiture pour former un ensemble.

### **- Annexe :**

La construction d'annexes, de vérandas ou de jardins d'hiver est autorisée, à condition que ceux-ci s'intègrent de façon harmonieuse à l'immeuble et ne constituent pas de gêne anormale pour les voisins. Ces constructions, uniquement à rez-de-chaussée, sont à accoler au bâtiment principal. Elles doivent respecter les reculs imposés sur les limites.

### **- Plantations/ aménagement extérieur :**

La partie graphique définit le champ de construction au terrain ainsi que le système prévu pour l'évacuation des eaux.

La parcelle est libre de toutes constructions et plantations.

L'espace vert privé est destiné à recevoir des plantations qui sont au libre choix du futur propriétaire du terrain. L'aménagement de ces surfaces peut comprendre de la verdure telle que jardin, arbres etc. La surface scellée du lot doit être exécutée en pavé écologique ou équivalent.

La position de l'abri de jardin est définie au fond du lots et doit s'intégrer dans la mesure du possible dans le terrain naturel.

### **- Aménagement du domaine public**

#### **- Espaces publiques et espaces verts:**

La surface à céder à l'Administration de la Commune de Kehlen s'élève à 0% du total de la surface du PAP (762,5 m<sup>2</sup>). N'ayant pas de trottoir de part et d'autre de la parcelle, la succession de terrain pour ces fins n'est pas nécessaire.