

MODIFICATION PONCTUELLE DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« Rue de Kopstal » à Meispelt, Commune de Kehlen
(réf. 18615/42C du 18/12/2019)

Maître d'ouvrage : **COPROM s.a.**
14, rue de la Gare
L-7535 Mersch

PARTIE ECRITE COORDONNEE

04 juillet 2022

Dossier n° 308621-505



E-CONE S.à r.l.

ARCHITECTES – URBANISTES – INGENIEURS CONSEILS
11 Rue de la Gare L-7535 Mersch
Tél. 263 264 1 | Fax. 263 264 548 | info@e-cone.lu

Validé

J.A.

SOMMAIRE

A. GENERALITES	3
ART. A.1 But et portée du règlement.....	3
ART. A.2 Définitions relatives aux documents graphiques.....	3
ART. A.3 Précision pour l'utilisation des documents graphiques.....	3
ART. A.4 Topographie	3
ART. A.5 Affectations	4
ART. A.6 Règlementation pour les espaces privés	4
ART. A.7 Règlementation pour les espaces publics	6
B. MAISONS UNIFAMILIALES (lots 01 à 06)	7
ART. B.1 Implantation.....	7
ART. B.2 Niveaux.....	7
ART. B.3 Hauteur des constructions	7
ART. B.4 Abris de jardin (non spécifiés dans la partie graphique)	7
ART. B.5 Local pour ordures ménagères (non spécifié dans la partie graphique)	8
C. ENSEMBLE A CONSERVER (lot 07)	9
ART. C.1 Consultation des services compétents	9
ART. C.2 Implantation	9
ART. C.3 Niveaux.....	9
ART. C.4 Hauteur des constructions	9
ART. C.5 Abri de jardin (non spécifié dans la partie graphique)	9
ART. C.6 Local pour ordures ménagères (non spécifié dans la partie graphique) ..	10
D. MAISON PLURIFAMILIALE (lot 08).....	11
ART. D.1 Implantation	11
ART. D.2 Disposition	11
ART. D.3 Niveaux.....	11
ART. D.4 Hauteur des constructions	11
ART. D.5 Abris de jardin (non spécifiés dans la partie graphique)	11
ART. D.6 Local pour ordures ménagères	12

A. GENERALITES

ART. A.1 But et portée du règlement

Le projet d'aménagement particulier a pour objet l'exécution du plan d'aménagement général. Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives à la zone concernée en fonction de son mode et degré d'utilisation du sol.

ART. A.2 Définitions relatives aux documents graphiques

A.2.1 Projet d'aménagement particulier

Document à caractère réglementaire (cf. partie graphique) présentant le projet d'aménagement particulier et les règles d'urbanisme concordantes.

A.2.2 Coupes significatives

Document à caractère réglementaire (cf. partie graphique) présentant l'aménagement de profils des lots privés et du domaine public.

ART. A.3 Précision pour l'utilisation des documents graphiques

En cas de discordance ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les cotes de recul antérieures et latérales priment sur les cotes de dimensionnement des emprises constructibles.

ART. A.4 Topographie

A.4.1 Courbes de niveaux

- Les courbes de niveau du terrain existant sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des tiretés gris (terrain existant). Ces courbes de niveaux correspondent à la morphologie actuelle du terrain, avant exécution du projet.

- Les courbes de niveau du terrain remodelé sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des tiretés rouges (terrain remodelé). Ces courbes de niveaux définissent la morphologie projetée du terrain, et les travaux de déblais/remblais projetés lors de l'exécution des travaux.

Ces courbes de niveau du terrain remodelé, telles que définies dans la partie écrite du projet d'aménagement particulier, sont à respecter avec une tolérance de 1,00 m au maximum pour les parcelles privées.

A.4.2 Zone de ruissellement en surface des eaux de pluie

Des zones de ruissellement en surface des eaux de pluie sont définies sur la limite mitoyenne des lots 02-03 et 04-05 ainsi que le long de la limite latérale du lot 07 (cf. partie graphique relative). Le modelage de terrain tel que projeté dans ces zones est à respecter.

La largeur des zones de ruissellement est de 1,00 m.

A l'exception de clôtures légères implantées sur la limite mitoyenne, toute autre plantation que du gazon et toute construction y sont interdites.

ART. A.5 Affectations

Le projet d'aménagement particulier prévoit les constructions suivantes, réservées à l'habitat :

- 1 unité d'habitation dans un ensemble bâti à restaurer (ferme inscrite à l'inventaire supplémentaire auprès de l'Institut National pour le Patrimoine Architectural - INPA),
- 6 maisons unifamiliales jumelées,
- 3 unités d'habitation en copropriété (maisonnettes).

Au sein des lots, des professions libérales pourront être autorisées, sans dépasser 10% de la surface construite brute de chaque lot.

ART. A.6 Règlementation pour les espaces privés

A.6.1 Emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement privé requis pour les habitations unifamiliales et les habitations plurifamiliales est à définir conformément aux dispositions en la matière du PAG en vigueur de la Commune de Kehlen.

Les constructions indiquées comme dépendances (tireté bleu sur la partie graphique) et accueillant les garages peuvent être construites comme carports. Dans ce cas, ceux-ci n'entrent pas en compte pour le calcul de la surface construite brute par lot.

A l'exception du lot 08, les constructions destinées au séjour prolongé (tireté rouge sur la partie graphique) peuvent accueillir un ou plusieurs emplacements de stationnement fermés.

Pour le lot 08, les stationnements sont obligatoirement aménagés dans les constructions indiquées comme dépendances (tireté bleu sur la partie graphique).

A.6.2 Accès carrossables et surfaces scellées

Les accès carrossables doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique et n'apporter ni gêne ni perturbation. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les chemins piétons.

Les surfaces extérieures pouvant être scellées totalement sur la partie graphique (hachure grise) sont à réaliser préférentiellement de manière perméable (revêtement et couche de fondation) par l'usage de matériaux adaptés (gravier, pavage en pierre naturelle ou béton, platelage en bois, etc.). Seules ces surfaces sont à prendre en compte dans le calcul du scellement du sol par lot.

Les surfaces pour aménagements extérieurs (hachure grise et verte) sont à réaliser obligatoirement de manière perméable (revêtement et couche de fondation) par l'usage de matériaux adaptés (gravier, pavage en pierre naturelle ou béton à joints ouverts, platelage en bois, etc.), exception faite des bordures et éventuels murs de soutènement. Elles ne sont pas prises en compte dans le calcul du scellement du sol par lot.

A.6.3 Matériaux de façades

Les matériaux de façade devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble. Les différents matériaux sont à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation de bâtir. L'administration Communale se réserve le droit d'exiger la présentation d'un échantillon du ou des matériaux projetés avant toute mise en œuvre.

Concernant le lot 07, les matériaux et couleurs devront être établis avec l'autorisation de l'INPA.

A.6.4 Plantations dans les espaces verts privés

Seules sont autorisées les espèces de plantes indigènes et non invasives en ce qui concerne les haies, arbres et arbustes.

A.6.5 Clôtures, haies, murets, palissades

A l'exception des zones de ruissellement en surface des eaux de pluie (cf. article A.4.2), les parcelles peuvent être clôturées soit par des murets dont la hauteur ne peut dépasser 50 cm, soit par une clôture dont la hauteur ne peut dépasser 2,00 m, soit par une palissade dont la hauteur ne peut dépasser 2,00 m. Les clôtures ou palissades peuvent être juxtaposées aux murets, tant que la hauteur finale ne dépasse pas leur hauteur maximale respective.

Concernant le lot 07, la hauteur maximale des murs ne peut dépasser 2,00 m.

A.6.6 Panneaux solaires

L'installation de panneaux solaires est autorisée uniquement sur les constructions destinées au séjour prolongé.

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques), installés sur des toitures plates, doivent être placés à une hauteur maximale de 1,00 m par rapport au niveau fini de la toiture et accuser un recul minimal de 1,00 par rapport au plan de la façade. Les panneaux solaires peuvent dépasser du gabarit théorique de la toiture.

Les panneaux solaires, installés sur des toitures à deux pans, doivent être placés parallèlement au pan de toiture respectif.

A.6.7 Travaux de remblais et déblais

Suivant les conditions techniques d'exécution du présent projet, les modelages du terrain naturel tels que projetés peuvent accuser, des ajustements supplémentaires de maximum 1,00 m vers le haut ou vers le bas.

Le cas échéant des murs et murets peuvent, en plus que ceux définis par la partie graphique, être rajoutés pour des raisons techniques. Ces murs et murets ont une hauteur maximale de 1,00 m.

Les murs et murets peuvent être construits en béton, en blocs recouverts de crépis, en pierres sèches ou en gabions.

A.6.8 Servitude pour fossé d'écoulement des eaux de surfaces

Les lots 01 à 07 sont grevés d'une servitude de passage pour écoulement des eaux de surfaces. La servitude couvre un fossé ouvert d'une largeur de 1,00 m.

A l'intérieur de cette servitude, il est interdit de contrarier l'écoulement de l'eau sur son terrain par la création de murets, l'implantation d'une clôture, d'un abri de jardin ou encore la plantation de végétaux (arbre, haie, arbuste, ...).

L'entretien et le bon fonctionnement du fossé (nettoyage, désherbage, surveillance, ...) incombe au propriétaire du terrain privé traversé par ce fossé.

Le manquement d'un propriétaire à son obligation d'entretien est susceptible d'engager sa responsabilité civile à l'égard des personnes qui subissent un dommage lié à ce défaut d'entretien. L'Administration Communale ne pourra en aucun cas être tenue pour responsable.

Un droit de passage pour la surveillance par les services techniques de la Commune ou tout service de l'Etat compétent doit être garanti.

ART. A.7 Règlementation pour les espaces publics

La surface à céder au domaine public est d'environ 5,21 ares, soit 9,11% de la surface du PAP.

Les espaces verts publics sont caractérisés par l'interdiction de bâtir. Seules y sont autorisées les constructions légères en rapport direct avec la destination de la zone (par exemple l'implantation d'éléments concernant les infrastructures techniques du quartier). A ce titre, un poste de transformation est autorisé à l'intérieur de l'espace vert public au voisinage du lot 01. Ses dimensions et emplacement exacts sont à définir dans le cadre du dossier d'exécution relatif aux travaux d'infrastructure du présent projet d'aménagement particulier.

Les prescriptions de la partie graphique et de la partie écrite concernant le domaine public peuvent être ponctuellement adaptées, respectivement précisées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent plan d'aménagement particulier, et ce, en concertation étroite avec les services compétents de la Commune de Kehlen et/ou toute administration de l'Etat concernée.

Le modelage du domaine public pourra s'opérer par des murs, des gabions ou des talus plantés. Les murs seront obligatoirement sur le domaine public, mais leurs assises pourront le cas échéant être implantées sur le domaine privé.

Il n'y a pas de tolérance à respecter par rapport aux courbes de niveaux projetées sur le domaine public, tant que celles-ci sont respectées à la jonction avec les parcelles privées ou la limite du projet d'aménagement particulier.

B. MAISONS UNIFAMILIALES (lots 01 à 06)

ART. B.1 Implantation

Les limites maximales des volumes destinés au séjour prolongé sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les profondeurs maximales sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les distances de recul minimales (antérieures et latérales) des constructions sont fixées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les distances de recul postérieures sont données à titre indicatif et peuvent être réduites de 1,00 m maximum dans le cas d'une situation définie au point A.3.

ART. B.2 Niveaux

La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise pour chaque lot le nombre de niveaux.

Les surhauteurs et demis-niveaux sont autorisés. Les hauteurs des niveaux indiqués sur les coupes de la partie graphique sont données à titre indicatif.

ART. B.3 Hauteur des constructions

La hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein (niveau II) est de 7,50 m maximum.

L'acrotère du niveau en retrait (niveau 1R) ne peut dépasser de plus de 3,50 m la hauteur maximale à l'acrotère du dernier niveau plein.

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 sur la limite mitoyenne des deux façades par groupe de maisons jumelées donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de celle-ci.

La hauteur des dépendances (garages, carports, locaux poubelles) est de 3,00 m, mesurée depuis le terrain fini.

ART. B.4 Abris de jardin (non spécifiés dans la partie graphique)

Un abri de jardin peut être implanté sur chaque lot privé sous respect des conditions suivantes :

- Il peut être implanté de manière isolée ou jumelée,
- Dans le cas où il n'est pas jumelé avec celui implanté sur la parcelle voisine ou arrière, le recul sur les limites latérales et arrière est de minimum 0,80 m,
- Il doit respecter des proportions rectangulaires,
- Son emprise au sol ne peut excéder 16,00 m² avec le côté le plus long d'une longueur maximale de 5,00 m,
- Il peut avoir une toiture plate ou à un pan en appentis par rapport à la construction destinée au séjour prolongé,
- En fonction du type de toiture, sa hauteur mesurée depuis le terrain fini est limitée à :
 - o Maximum 2,50 m à la corniche,
 - o Maximum 3,00 au faîte,
 - o Maximum 3,00 m à l'acrotère.

ART. B.5 Local pour ordures ménagères (non spécifié dans la partie graphique)

Les poubelles doivent être entreposées de sorte à ne générer aucune nuisance visuelle ou olfactive. Elles peuvent soit être entreposées à l'extérieur de la construction destinée au séjour prolongé ou à l'intérieure de celle-ci :

- Si les poubelles sont entreposées à l'extérieur, elles doivent se situer à l'abri des regards dans un emplacement clos sur minimum 3 côtés.

Pour le dimensionnement des espaces destinées à stocker les poubelles, un nombre minimum de 3 poubelles est à prévoir.

Il est autorisé un local par lot dans le recul avant.

C. ENSEMBLE A CONSERVER (lot 07)

ART. C.1 Consultation des services compétents

Tout projet de réhabilitation (restauration, transformation, ouvertures supplémentaires en façade, etc.) doit être conduit en consultation de l'Institut Nationale pour le Patrimoine Architectural (INPA) et dans le respect du règlement sur les bâtisses de la Commune de Kehlen.

Aucune démarche ne peut être entreprise sur le site sans l'avis préalable de l'INPA.

ART. C.2 Implantation

Les volumes existants et repris dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier doivent être conservés dans leur totalité.

La surface construite brute allouée à la parcelle peut être répartie librement dans chacun des volumes, mais l'habitation principale doit au minimum demeurer dans le volume englobant l'habitation originale. Elle peut être étendue aux annexes adjacentes.

Aucune construction autre que celles indiquées sur la partie graphique n'est autorisée, à l'exception d'un abri de jardin (voir article D.5).

ART. C.3 Niveaux

Un maximum de deux niveaux pleins est autorisé à l'intérieur de chaque volume. Des demis-niveaux et niveaux partiels sous combles sont autorisés.

ART. C.4 Hauteur des constructions

Les hauteurs à la corniche et à la faitière des différents volumes existants sont à conserver.

La hauteur des murs projetés dans la partie graphique possède une hauteur hors tout de maximum 2,00 m.

ART. C.5 Abri de jardin (non spécifié dans la partie graphique)

Un abri de jardin peut être implanté sur le lot privé sous respect des conditions suivantes :

- Il ne peut pas être implanté à l'intérieur de la cour formée par les différents volumes existant, mais doit être implanté dans l'espace vert privé situé à l'est de ceux-ci,
- Il peut être implanté de manière isolée ou jumelée,
- Dans le cas où il n'est pas jumelé avec celui implanté sur la parcelle voisine ou arrière, le recul sur les limites latérales et arrière est de minimum 0,80 m,
- Il doit respecter des proportions rectangulaires,
- Son emprise au sol ne peut excéder 16,00 m² avec le côté le plus long d'une longueur maximale de 5,00 m,
- Il peut avoir une toiture plate ou à un pan en appentis par rapport à la construction destinée au séjour prolongé,
- En fonction du type de toiture, sa hauteur mesurée depuis le terrain fini est limitée à :
 - o Maximum 2,50 m à la corniche,
 - o Maximum 3,00 au faite,
 - o Maximum 3,00 m à l'acrotère.

ART. C.6 Local pour ordures ménagères (non spécifié dans la partie graphique)

Les poubelles doivent être entreposées de sorte à ne générer aucune nuisance visuelle ou olfactive. Elles peuvent soit être entreposées à l'extérieur de la construction destinée au séjour prolongé ou à l'intérieure de celle-ci :

- Si les poubelles sont entreposées à l'extérieur, elles doivent se situer à l'abri des regards dans un emplacement clos sur minimum 3 côtés.

Pour le dimensionnement des espaces destinées à stocker les poubelles, un nombre minimum de 3 poubelles est à prévoir.

D. MAISON PLURIFAMILIALE (lot 08)

ART. D.1 Implantation

Les limites maximales du volume destiné au séjour prolongé sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

La profondeur maximale est précisée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les distances de recul minimales (antérieures et latérales) des constructions sont fixées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les distances de recul postérieures sont données à titre indicatif et peuvent être réduites de 1,00 m maximum dans le cas d'une situation définie au point A.3.

ART. D.2 Disposition

Les unités d'habitations projetées sur le lot 08 devront être assimilées à des maisonnettes (coupures verticales). Des portes d'entrées séparatives sont autorisées.

ART. D.3 Niveaux

La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise pour le lot le nombre de niveaux.

Les surhauteurs et demis-niveaux sont autorisés. Les hauteurs des niveaux indiqués sur les coupes de la partie graphique sont données à titre indicatif.

ART. D.4 Hauteur des constructions

La hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein (niveau II) est de 7,50 m maximum.

L'acrotère du niveau en retrait (niveau 1R) ne peut dépasser de plus de 3,50 m la hauteur maximale à l'acrotère du dernier niveau plein.

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.

La hauteur des dépendances (garages, carports, local poubelles) est de 3,00 m, mesurée depuis le terrain fini.

ART. D.5 Abris de jardin (non spécifiés dans la partie graphique)

Un abri de jardin peut être implanté sur la terrasse de chaque unité d'habitation sous respect des conditions suivantes :

- Il doit être accolé à la façade de la construction destinée au séjour prolongé,
- Il peut être implanté de manière isolée ou jumelée à un autre abri de jardin du même lot,
- Il doit respecter des proportions rectangulaires,
- Son emprise au sol ne peut excéder 4,00 m²,
- Il peut avoir une toiture plate ou à un pan en appentis par rapport à la construction destinée au séjour prolongé,
- Il est réalisé en toiture plate avec une hauteur maximale à l'acrotère de 3,00 m.

ART. D.6 Local pour ordures ménagères

Les poubelles sont à entreposer dans le local pour ordures ménagères repris sur la partie graphique relative, de sorte à ne générer aucune nuisance visuelle et olfactive.

Le local doit être clos sur minimum 3 côtés.

En cas d'entrepôt de poubelles collectives, celui-ci doit être configuré pour permettre un tri sélectif des déchets.

Pour le dimensionnement des espaces destinées à stocker les poubelles, un nombre minimum de 3 poubelles est à prévoir.