

Partie écrite du PAP

Référence: 18635/PA1/18C
Le présent document appartient à ma décision
du: 22 mars 2022
La Ministre de l'Intérieur

Talna Boffending

1. Portée du règlement

L'application du présent règlement se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

La partie écrite du plan d'aménagement général et le règlement sur les bâtisses les voies publiques et les sites de la commune de KAYL sont applicables dans la mesure où ils comportent des dispositions qui ne sont pas définies par le présent règlement.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plan n° 171018-1/01k) du PAP.

2. Caractère de la zone

La zone couverte par le présent PAP est destinée à l'aménagement d'immeubles à appartements et de maisons de type unifamilial et bifamilial. Des activités tertiaires ne gênant pas l'habitat sont admises (paramédical, etc.)

3. Hauteur des constructions

Les hauteurs des constructions sont mesurées au milieu de la façade à partir du niveau de référence fixé dans la partie graphique.

La hauteur à l'acrotère est mesurée au plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère.

Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume.

4. Toitures

Hormis pour les bâtiments déjà existants, seules les toitures plates sont admises.

Les toitures des derniers niveaux doivent être végétalisées. Les toitures partielles des niveaux intermédiaires peuvent être végétalisées ou être aménagées en terrasses accessibles.

Pour les terrasses, la hauteur à l'acrotère des niveaux en retrait fixée dans la partie graphique peut être dépassée pour permettre l'aménagement d'un garde-corps d'une hauteur minimum de 1 mètre.

5. Façades

Concernant le lot n°4, les façades avant et arrière des immeubles doivent être traitées avec un minimum de 2 séquences verticales, et avec la même matérialité sur l'ensemble de la hauteur, du rez-de-chaussée jusqu'à la façade en retrait. Les façades doivent garantir une verticalité au niveau des ouvertures et de la composition architecturale.

6. Superstructures

Des superstructures, tel que des cabanons d'accès, souches de cheminée et d'aération, antennes, panneaux solaires, installations photo-voltaiques, cabanons d'ascenseurs et installations liées à la production de froid, de chaleur et de renouvellement d'air et de désenfumage, sont admises en toiture dans la mesure où :

- Elles sont regroupées et aménagées de manière à minimiser leur impact visuel ;
- Elles respectent un retrait de minimum 1 m par rapport à l'aplomb des façades des étages inférieurs.

L'habillage des cabanons d'accès, des cabanons d'ascenseur et des installations liées à la production de froid, de chaleur et de renouvellement d'air et de désenfumage est obligatoire. Les matériaux employés doivent s'accorder à ceux utilisés pour les façades et toitures.

7. Places de stationnement

Sont à considérer comme suffisants deux emplacements par logement.

La/les rampe(s) d'accès aux parkings souterrains doivent être couvertes d'une pergola dotée de plantes grimpantes ou d'un toit végétalisé.

8. Remise pour bicyclettes et objets divers

Chaque immeuble à appartements est doté d'une remise pour vélos et voitures d'enfants.

9. Dépendances

Emplacement conteneurs :

Chaque immeuble à appartements est doté d'un espace destiné à l'entreposage de conteneurs à ordures et éventuellement pour le tri de déchets suivant les dispositions communales.

La superficie de cet espace doit être adaptée au type de conteneurs et poubelles, ainsi qu'au nombre d'unités de logement.

Un local doit être aménagé à l'extérieur pour l'ensemble des résidences afin de permettre la sortie des conteneurs le jour de la collecte, sans encombrer l'espace public. Sa localisation est fixée sur la partie graphique du présent PAP (plan n° 171018-1/01k).

La hauteur hors tout du local conteneurs est de maximum 3,50 mètres.

Garages ou carports des lots n°1 et 2 :

Les lots n°1 et 2 peuvent être pourvus de garages ou de carports à l'emplacement figurant dans la partie graphique.

La hauteur hors tout de ces garages ou carports est de maximum 3,50 mètres.

Ils sont recouverts d'une toiture plate qui peut être végétalisée.

Abris de jardin :

En dehors du gabarit autorisé pour la construction destinée au séjour prolongé, sans préjudice d'autres dispositions légales en la matière, la construction d'un abri de jardin est admise uniquement pour les lots n°1 et 2, dans le recul postérieur, et en respectant les conditions suivantes :

- La hauteur hors tout est de maximum 3,850 m ;
- La surface est de maximum 12,00 m² ;
- Il est implanté au fond des parcelles à une distance minimale de 5,00 m de la construction principale (construction secondaire comprise) ;
- Le recul sur les limites latérales est de minimum 1,00 m. Ce recul peut être réduit avec un accord écrit des voisins.

Les abris de jardin ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, de garage ou à l'exercice d'une activité professionnelle. Les abris de jardin sont comptabilisés dans les coefficients de l'emprise au sol et de la surface construite brute.

10. Balcons

La construction de balcons est autorisée pour les résidences A, B, E et F à conditions qu'ils ne dépassent pas 1,50 mètre de profondeur et 3,00 mètres de largeur en dehors du gabarit prévu dans la partie graphique du PAP.

La construction de balcons est autorisée pour les résidences C et D à conditions qu'ils ne dépassent pas 1,50 mètre de profondeur et 6,00 mètres de largeur en dehors du gabarit prévu dans la partie graphique du PAP.

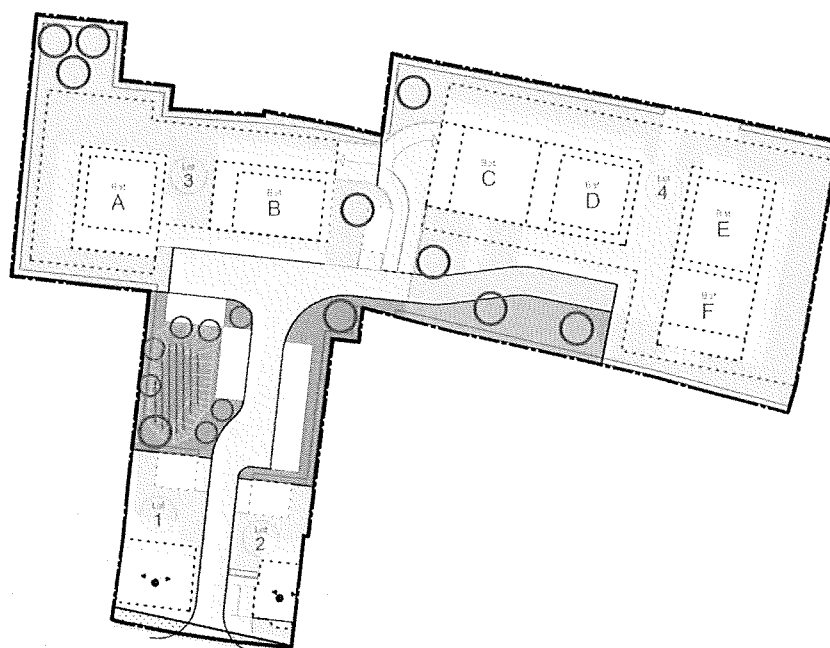


Figure 1 : Localisation des résidences (Source : Best)

11. Servitudes

Le lot 3 est grevé de 1 servitude :

- Une servitude servant d'emplacement au local commun aux résidences et destiné à la collecte des conteneurs et poubelles ;

Le lot 4 est grevé de 2 servitudes :

- Une servitude sur la rampe d'accès aux parkings souterrains et permettant l'accès au parking souterrain du lot 3.
- Une servitude de passage destinée à l'aménagement d'un chemin vers la rue Altrescht au nord-est.

12. Plantations

Seules les plantations d'essences indigènes sont admises.

13. Surface consolidée

Sur les lots privés, les surfaces définies en tant qu'« espace extérieur pouvant être scellé » peuvent être aménagés en accès piéton, allée de garage, emplacement de stationnement, terrasse, escaliers.

L'utilisation de matériaux drainants est recommandée pour l'aménagement de ces espaces.

Une coupure visuelle mitoyenne (mur, panneau de bois, matériau translucide) d'une hauteur maximale de 2,00 mètres est admise entre les terrasses jumelées.

14. Remblais / déblais

Les niveaux du terrain projeté sont définis dans la partie graphique. Ceux-ci peuvent être modifiés sur maximum cinquante (50) centimètres par des remblais ou des déblais.

15. Gestion des eaux usées et pluviales

L'évacuation des eaux se fait en système séparatif :

L'emplacement des canalisations eaux usées et pluviales et des fossés ouverts est renseigné dans la partie graphique du présent PAP.

L'emplacement de ces dispositifs peut être modifié pour des raisons techniques ou architecturales.

16. Logements à coût modéré

10% de la surface construite brute dédiée au logement est réservée à la réalisation de logements à coût modéré. Un minimum de 476m² de surface construite brute dédiée au logement est donc réservé à la réalisation de logements à coût modéré. Ces logements sont aménagés dans les résidences situées sur les lots 3 et 4.

17. Cession de terrain

Dans le cadre du présent PAP, les fonds publics s'étendent sur 19,31 ares, soit 24,38% du PAP.

Ces fonds se répartissent comme suit :

- 19,17 ares de terrains privés cédés au domaine communal, soit 24,20 % du PAP.
- 0,14 ares de terrains appartenant au domaine public communal et ne faisant donc pas l'objet d'une cession.

Senningerberg, le 10 janvier 2022

B.E.S.T.

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



P. LHUILLIER



M. URBING

FR. HANNUS ET CIE SARL

**MODIFICATION DU
PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER**

"Rue Joseph Muller"

À KAYL

COMMUNE DE KAYL

best
Ingenieurs-Conseils

Bureau d'Etudes et de Services Techniques

2, rue des Sapins
Tél. 34 90 90

L-2513 Senningerberg
Fax : 34 94 33

Janvier 2022

FR. HANNUS ET CIE SARL

**MODIFICATION DU
PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER**

" Rue Joseph Muller "

À KAYL

COMMUNE DE KAYL

I. RAPPORT JUSTIFICATIF

best
Ingenieurs-Conseils

Bureau d'Etudes et de Services Techniques

2, rue des Sapins
Tél. 34 90 90

L-2513 Senningerberg
Fax : 34 94 33

Table des matières

1. INTRODUCTION	3
1.1. Contexte.....	3
1.2. Situation cadastrale	4
2. Cadre règlementaire	5
2.1. Plan d'aménagement général.....	5
3. Descriptif du parti urbanistique	7
3.1. Cadre Urbain	7
3.2. Cadre environnemental	9
4 Exposé des motifs	11
4.1 Adaptation de la rampe aux normes en vigueur et adaptations connexes nécessaires	13
4.2 Adaptation des aménagements extérieurs pour raisons architecturales ou techniques.....	15
4.3 Adaptation de la répartition de la surface scellée entre les lots n° 3 et 4.....	17
4 Synthèse des principales caractéristiques du PAP.....	18
5 Annexes.....	19

1. INTRODUCTION

Le bureau BEST Ingénieurs – Conseils, agissant au nom et pour le compte de FR. Hannus & Cie S.à.r.l, présente ci-après les documents nécessaires à l'introduction en procédure d'une **modification du plan d'aménagement particulier (PAP) « Rue Joseph Muller » dans la commune de Kayl**, portant la référence n°18635/18C, approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 11 décembre 2019, selon la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

La modification porte sur l'aménagement de la rampe d'accès aux résidences des lots n°3 et 4 et sur la limite entre ces deux lots située le long de cette rampe, ainsi que sur la largeur des balcons autorisée dans la partie écrite du PAP.

Les modifications apportées au PAP en vigueur ne mettent pas en cause la structure générale ou les orientations du PAP initial.

Par conséquent, **il est proposé d'appliquer la nouvelle « procédure allégée – modification ponctuelle des PAP »** définie aux articles 26(2) et 30bis de la loi dite « Omnibus » portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

1.1. Contexte

La commune de Kayl présente une superficie de 14,86 km² pour 8776 habitants le 15/09/2016 (source : www.kayl.lu). Elle est composée des 2 localités de Kayl et Tétange.

Elle se situe au sud de la ville de Luxembourg et entre les communes de Schifflange, Rumelange, Dudelange, Bettembourg et Esch-Sur-Alzette. Elle est traversée par le Kaylbach.

Kayl regroupe les fonctions administratives, les services, les commerces,..... (Centre d'intervention, foyers, Poste, Hôtel de ville, écoles, crèches, restaurants, banques,...).

La zone couverte par le présent PAP présente une superficie de 79,22 ares et se situe le long de la « rue Joseph Muller » à Kayl.

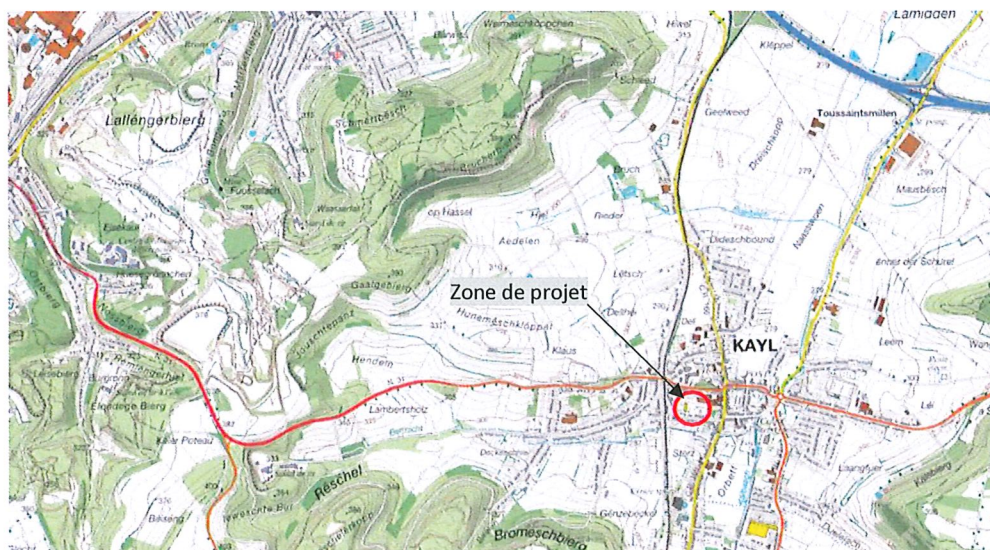


Figure 1 : Plan de situation générale (Source : ACT – Geoportail.lu)

1.2. Situation cadastrale

Le présent projet porte sur un bien situé « rue Joseph Muller » à Kayl, cadastré Commune de Kayl, section A de Kayl, sous les numéros 1267/10722, 1270/5659, 1270/5973, 1271/9229, 1273/8784, 1274/10316, 303/8747 et appartenant à HANNUS François & Cie Secs.

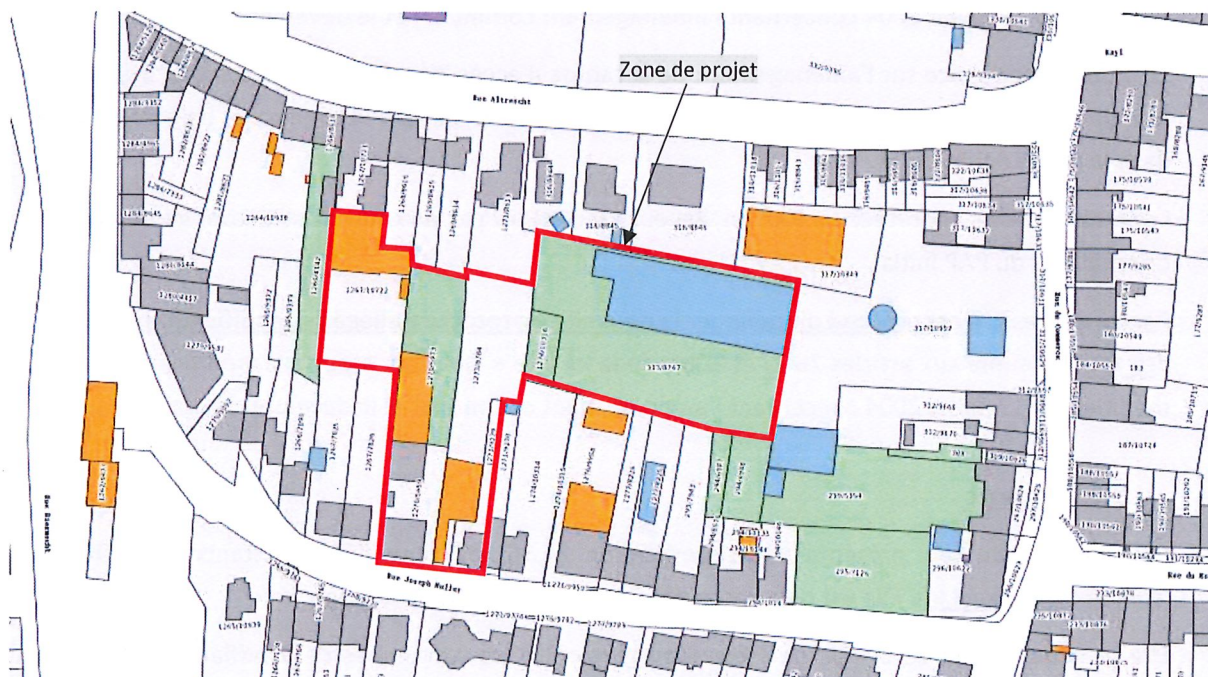


Figure 2 : Extrait du cadastre (Source : ACT)

2. CADRE RÉGLEMENTAIRE

2.1. Plan d'aménagement général

Les fonds couverts par le présent PAP sont inscrits en « zone mixte urbaine », superposé à une « zone soumise à plan d'aménagement particulier nouveau quartier », la zone contient également 2 bâtiments à conserver, au plan d'aménagement général (PAG) de la Commune de Kayl. Celui-ci a été approuvé en date du 4 mai 2018 par le Ministre de l'Intérieur et porte la référence « 18C/006/2017 ».

2.1.1. Partie graphique

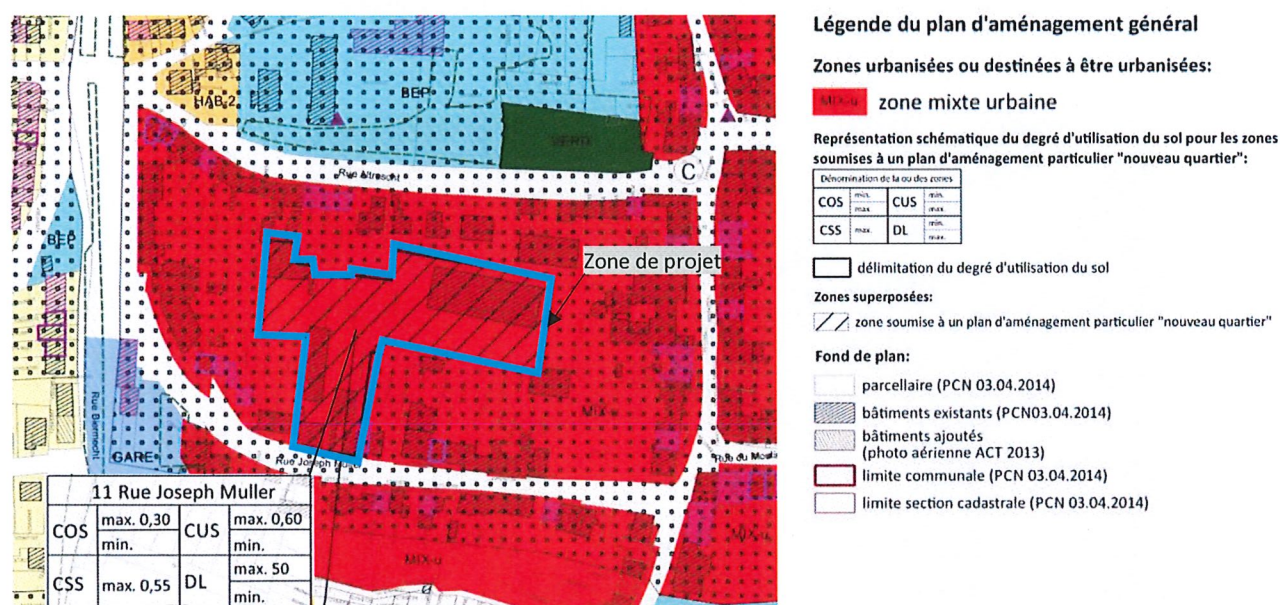


Figure 3: Extrait du PAG et légende (Source: Commune de Kayl)

2.1.2. Partie écrite

Les règles d'aménagement de cet espace sont définies dans la partie écrite du Plan d'Aménagement Général de la Commune de Kayl.

Les principaux articles concernant le présent PAP sont libellés comme suit :

„Art.5 Zones mixtes urbaine [MIX-u] :

La zone mixte urbaine couvre les localités ou parties de localités à caractère urbain. Elle est destinée à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de sa localisation et de sa vocation, des habitations, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2.000 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 25%.“

2.1.3. Schéma directeur

Le présent PAP a été développé de manière à retranscrire les objectifs et les concepts développés par le schéma directeur qui sont les suivants :

- Densification à l'intérieur de l'îlot par le développement d'une zone d'habitation ;
- Viabilisation à partir de la rue Joseph Muller ;
- Utilisation du terrain d'une manière efficiente par la construction de logements collectifs ;
- Evitement, si possible, de toute exploitation autre que le logement ;
- Adaptation des dimensions architecturales et de la conception au caractère du quartier densifié aux alentours ;
- Qualité de vie par la conception d'espaces libres de haute qualité.

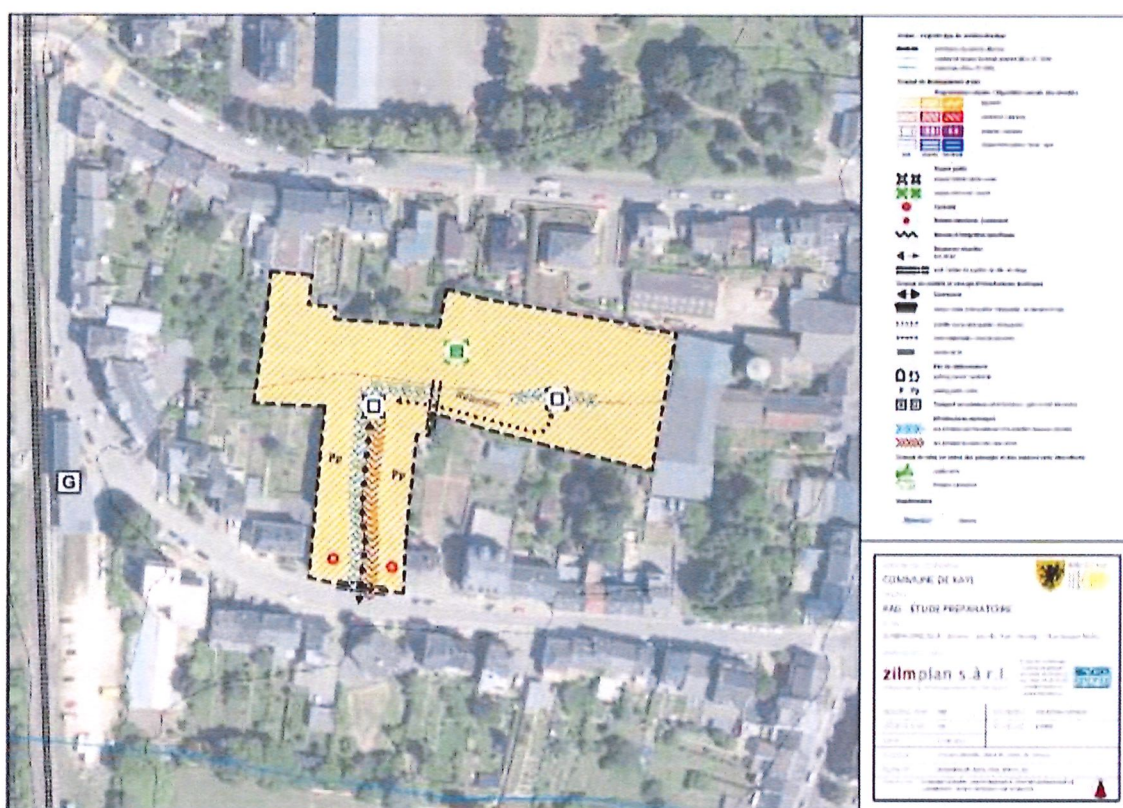


Figure 4 : Extrait du schéma directeur (Source: Zilimplan s.à.r.l)

3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

3.1. Cadre Urbain

3.1.1. Situation générale

La zone de projet se situe au centre de Kayl. Le quartier présente une grande mixité de l'habitat (maisons isolées, jumelées, groupées en bande, immeubles à appartements,...).

L'entrée du site concerné par le présent PAP est située le long de la « rue Joseph Muller » à l'intérieur d'un îlot bâti.

Le site d'étude est actuellement occupé par un entrepôt de matériaux de construction, ainsi que par 2 maisons unifamiliales, l'une isolée et l'autre jumelée.

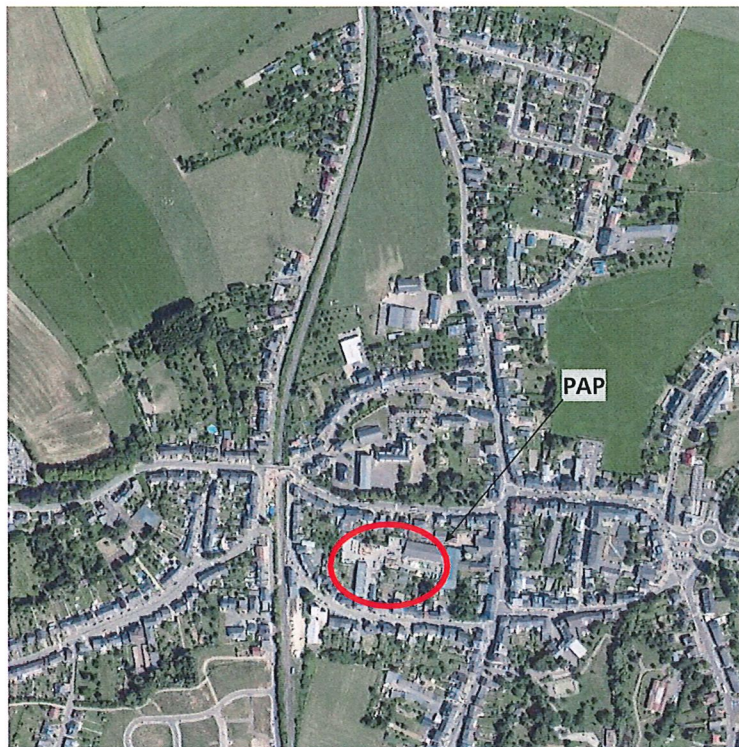


Figure 5 : Orthophotoplan (Source : ACT – geoportail.lu)



Photo 1 : vue sur les 2 maisons existantes de la "rue Joseph Muller" et l'accès au futur PAP (Source : Google Street-view)

3.1.2. Mobilité et transport en commun.

a) Axe routier

Ce quartier de Kayl se situe non loin de la N.31 qui passe au nord de l'îlot (rue Altrescht).

La N.31 relie entre autre Esch-sur-Alzette à Dudelange en passant par Kayl.

L'autoroute A13 passe à environ 1km au nord de Kayl.

b) Transport en commun

L'arrêt de bus le plus proche « Kayl, Police » est situé sur la N.31 « Altrescht », à environ 250 mètres (voir figure 6) du site et dessert la ligne 4 (Esch/Belval – Esch/Gare – Schifflange – Kayl – Dudelange).

Kayl dispose d'une gare CFL. Celle-ci se situe à environ 120 mètres du futur projet. Les trains assurent des connexions entre Rumelange et Noertzange.



Figure 6 : Localisation des arrêts de bus et de train (Source : ACT-geoportail.lu)

3.1.3. Équipements publics et services

Kayl dispose de nombreux services : mairie, écoles, crèches, centre commercial, piscine, infrastructures sportives et culturelles, un centre de télécommunication,... A Tétange, au sud de Kayl, on peut trouver également des écoles, un centre culturel, un centre sportif, des crèches, des restaurants,....

3.2. Cadre environnemental

3.2.1. Affectation et topographie

La zone de projet présente une légère pente descendante du nord vers le sud, avec pour point bas la connexion avec la rue Joseph Muller. La déclivité maximale sur l'ensemble du terrain est d'environ 4,60m, soit une moyenne d'environ 4,3% sur la ligne de plus forte pente.

Le terrain est actuellement occupé par un entrepôt de matériaux.



Photo 2 : vue sur la "rue Joseph Muller" (Source : Google Street-view)



Photo 3 : vue sur la "rue Joseph Muller" (Source : Google Street-view)

3.2.2. Bois et zones protégées

La zone de projet est située à environ 650 mètres de la « zones de protection oiseaux Natura 2000 » d'Esch-sur-Alzette Sud-Est-Anciennes minières/Ellergronn (LU0002009) et à environ 630 mètres de la « zone Natura 2000 » d'Esch-Sur-Alzette Sud-Est-Anciennes minières/Ellergronn (LU0001030).

Au vu de leur éloignement, ces zones n'impacteront pas le présent projet.

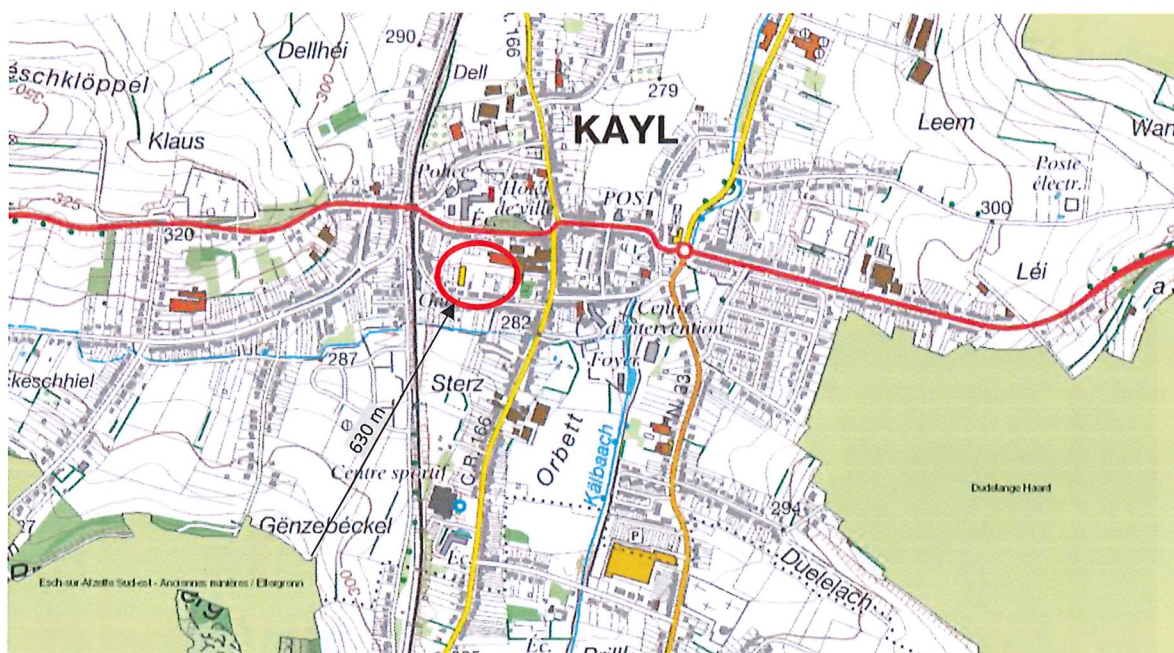


Figure 7 : Zones protégées (Source: ACT – Geoportail.lu)

3.2.3 Biotopes et espaces soumis à des servitudes écologiques

La zone de projet ne présente ni biotopes, ni espaces soumis à des servitudes écologiques.

3.2.4 Zone inondable

La zone de projet n'est pas située dans une zone inondable.

3.2.5 Zone de bruit

La zone de projet n'est pas située dans une zone de bruit.

4 EXPOSÉ DES MOTIFS

Le terrain, d'une superficie de 79,22 ares, est situé en « zone mixte urbaine » superposée d'une « zone soumise à un PAP « nouveau quartier ».

La zone contient 2 bâtiments existants situés le long de la rue Joseph Muller qui seront conservés dans le cadre du présent PAP.

Le projet propose l'aménagement de 6 résidences à appartements, de 1 maison unifamiliale existante ainsi que de 1 maison bifamiliale existante.

Le projet prévoit une cession de 19,30 ares de terrain brut à la commune (domaine public communal), ce qui correspond à 24,36 % de la surface du PAP, ainsi que 0,14 ares de terrain brut public restant public, soit 0,18% de la surface du PAP. L'espace public représente donc un total de 19,44 ares, soit 24,54% de la surface du PAP.

La densité de logements s'élève à 49,23 unités de logement par hectare brut.

La commune de Kayl compte 8776 habitants au 15/09/2016 (source : www.Kayl.lu). Les 39 unités de logements projetées contribueront dès lors à une croissance de 94 habitants (2,4 hab./ménage) ce qui correspond à une augmentation de 1,07 % de la population de la localité.

La modification du PAP porte sur :

1. L'adaptation de la rampe aux normes en vigueur et les adaptations connexes nécessaires :

- la modification de l'aménagement de la rampe d'accès aux parkings des résidences des lots n°3 et 4 pour des raisons de normes techniques ;
- l'adaptation de la limite entre ces deux lots, suite à la modification de la rampe ;
- le déplacement de l'implantation d'un arbre prévu sur le lot n°3 vers un autre emplacement sur le même lot, suite à la modification de la rampe ;
- l'adaptation de l'implantation du local poubelles sur le lot n°3 suite à la modification de la rampe.

2. L'adaptation des aménagements extérieurs pour des raisons architecturales ou techniques :

- l'adaptation des accès aux bâtiments A (lot n°3) et C (lot n°4) pour des raisons architecturales ;
- l'adaptation de l'implantation de certaines terrasses en rez-de-chaussée pour des raisons architecturales ;
- l'adaptation de la largeur des balcons autorisée pour les résidences C et D (lot n°4) dans la partie écrite du PAP pour des raisons architecturales ;
- l'adaptation de la largeur de la servitude de passage et du cheminement entre les bâtiments D et E sur le lot n°4 conformément à la convention du PAP NQ signée avec la commune ;
- la mise à jour de l'altitude de référence des lots n°3 et 4 figurant sur la partie graphique conformément aux altitudes d'exécution.

3. L'adaptation de la répartition de la surface scellée entre les lots n° 3 et 4 suite à la modification de la rampe et des aménagements extérieurs (terrasses, accès)

Les modifications apportées au PAP en vigueur ne mettent pas en cause la structure générale ou les orientations du PAP initial.

Par conséquent, **il est proposé d'appliquer la nouvelle « procédure allégée – modification ponctuelle des PAP »** définie aux articles 26(2) et 30bis de la loi dite « Omnibus » portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

4.1 Adaptation de la rampe aux normes en vigueur et adaptations connexes nécessaires

4.1.1 Modification de la rampe d'accès aux sous-sols des lots n° 3 et 4

Pour des raisons techniques et réglementaires, la rampe d'accès aux sous-sols des lots n° 3 et 4 est modifiée et adaptée afin de respecter les normes en vigueur et de faciliter l'accès aux véhicules motorisés, en particulier concernant sa pente maximale. Elle est également élargie pour être adaptée à cette nouvelle configuration.

La servitude sur cette rampe permettant l'accès au sous-sol du lot n°3 depuis le début de la rampe situé sur le lot n°4 a été adaptée en conséquence (voir illustrations page suivante).

NB : La partie graphique (n°171018-1/011) est adaptée avec la nouvelle rampe et la servitude sur le plan, ainsi que la mise à jour de la coupe CC.

4.1.2 Modification de la limite entre les lots n° 3 et 4

La limite entre les lots n° 3 et 4 qui passe le long de cette rampe d'accès aux sous-sols a elle aussi été adaptée.

Cette limite longeait la limite ouest de la rampe initialement prévue. Avec la modification prévue, cette limite se retrouverait au milieu de la rampe, la coupant en deux. La modification du PAP prévoit donc que cette limite entre les deux lots soit déplacée pour longer la limite ouest de cette nouvelle rampe. La surface de ces deux lots est adaptée en conséquence. La « surface du terrain à bâtir net » globale du PAP reste inchangée.

NB : La partie graphique (n°171018-1/011) est adaptée avec la nouvelle limite entre les lots n°3 et 4, ainsi que la mise à jour des surfaces dans les cases de « répartition schématique du degré d'utilisation du sol ». L'annexe I est également adaptée.

4.1.3 Déplacement de l'implantation d'un arbre sur le lot n°3

La modification de la rampe suppose que l'un des arbres prévus à proximité sur le lot n°3 soit déplacé vers l'ouest de ce même lot.

NB : La partie graphique (n°171018-1/011) est adaptée avec la nouvelle implantation de cet arbre sur ce même lot.

4.1.4 Adaptation de l'implantation du local poubelles sur le lot n°3 suite à la modification de la rampe

Suite à la modification de la rampe et aux recommandations de l'ITM, le local destiné à la collecte des poubelles situé à proximité de la rampe sur le lot n°3 a été adapté et reculé afin de permettre une meilleure visibilité sur la voirie depuis la rampe, et inversement. La servitude est également adaptée.

NB : La partie graphique (n°171018-1/011) est adaptée avec la nouvelle implantation de ce local sur ce même lot et la mise à jour de la servitude y attenant.



Figure 8 : Implantation de la rampe dans le **PAP d'origine** - (Source: BEST - Plan n°171018-1/01i)



Figure 9 : **Modification du PAP** - La forme et la largeur de la rampe sont modifiées pour des raisons techniques. Les servitudes et la limite des lots n°3 et 4 sont ajustées en conséquence. Le local poubelles est adapté. Un arbre du lot 3 à implanter est déplacé. - (Source: BEST - Plan n°171018-1/01i)

4.2 Adaptation des aménagements extérieurs pour raisons architecturales ou techniques

4.2.1 Adaptation de l'accès piéton aux bâtiments A et C

L'accès piéton vers l'entrée du bâtiment A (lot n°3) est modifiée pour des raisons d'accessibilité, et celle vers le bâtiment C (lot n°4) est décalée d'environ 0.90m vers l'est afin de correspondre à l'entrée du bâtiment.

NB : La partie graphique (n°171018-1/011) est adaptée avec la modification de ces deux accès.

4.2.2 Adaptation de certaines terrasses en rez-de-chaussée des bâtiments E et F

Pour des raisons architecturales, deux terrasses sont autorisées, l'une au nord du bâtiment E (lot n°4), l'autre au sud du bâtiment F (lot n°4). Cette modification permet d'améliorer la qualité de vie des habitants en offrant la possibilité d'accéder à ces terrasses depuis les pièces de jour.

NB : La partie graphique (n°171018-1/011) est adaptée avec la nouvelle implantation de cet arbre sur ce même lot.

4.2.3 Modification de la largeur autorisée pour les balcons hors gabarit des bâtiments C et D (lot n°4)

Pour des raisons architecturales, les balcons des résidences C et D du lot n° 4 implantés en dehors du gabarit prévu dans la partie graphique du PAP pourront avoir une largeur de 6,00m au lieu des 3,00m prévus dans le PAP d'origine.

Cette modification vise à améliorer la qualité de vie des habitants des bâtiments C et D en permettant l'aménagement de larges balcons orientés au sud, profitant donc d'un bon ensoleillement, et donnant sur les espaces verts privés et publics aménagés de ce côté.

NB : La partie écrite est mise à jour suivant cette modification (« 171018-PE-007_Modification »)

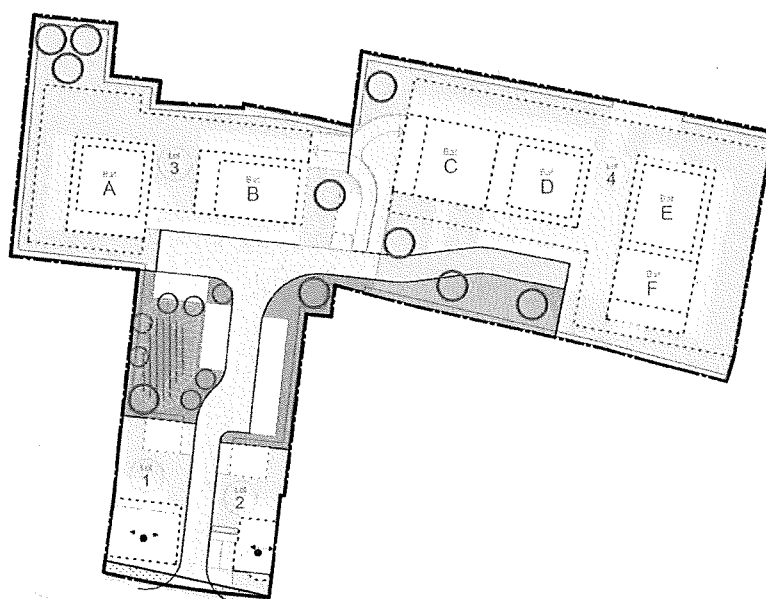


Figure 12 : Localisation des résidences (Source: BEST)

4.2.4 Adaptation de la largeur de la servitude de passage et du cheminement entre les bâtiments D et E (lot n°4)

Le cheminement d'une largeur de 3.50m prévu entre les bâtiments D et E (lot n°4) grevé d'une servitude de passage est élargi à 3.65m, conformément aux dimensions définies dans la convention du PAP NQ signé avec la commune. »

NB : La partie graphique (n°171018-1/01I) est adaptée avec le cheminement d'une largeur de 3.65m.

4.2.5 Adaptation de l'altitude des points de référence figurant sur la partie graphique

Les altitudes des points de référence des lots n°3 et 4 est mise à jour suivant les derniers plans d'exécution de la voirie. Ainsi, le point de référence du lot n°3 passe de 290.35 à 290.29 et le point de référence du lot n°4 passe de 291.25 à 291.12. Cette adaptation mineure entre dans le cadre de l'article 14 de la partie écrite du PAP qui précise que « *Les niveaux du terrain projeté sont définis dans la partie graphique. Ceux-ci peuvent être modifiés sur maximum cinquante (50) centimètres par des remblais ou des déblais.* »

NB : La partie graphique (n°171018-1/01I) est adaptée avec la mise à jour des altitudes des points de référence.

4.3 Adaptation de la répartition de la surface scellée entre les lots n° 3 et 4

La répartition de la surface scellée autorisée entre les lots n° 3 et 4 a également été adaptée afin de correspondre à la nouvelle rampe. **La « surface de sol scellée » globale du PAP reste inchangée.**

Cette modification permet de prendre en compte les différentes adaptations du PAP (rampe, local poubelle, cheminements, terrasses) dans la répartition de la surface scellée.

NB : La partie graphique (n°171018-1/011) est adaptée avec la mise à jour des surfaces dans les cases de « répartition schématique du degré d'utilisation du sol ». L'annexe I est également mise à jour.

Fiche 1 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2011" & "mouture 2017"

Lot	surface du terrain à bâtir net ⁽²⁾		nombre de logements ⁽²⁾		surface construite brute ⁽²⁾		surface d'emprise au sol ⁽²⁾		surface de sol scellée ⁽²⁾	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
1	/	433 m ²	/	1 u.	/	483 m ²	/	189 m ²	/	293 m ²
2	/	361 m ²	/	2 u.	/	268 m ²	/	120 m ²	/	219 m ²
3	/	2112 m ²	/	12 u.	/	1360 m ²	/	528 m ²	/	1035 m ²
4	/	3085 m ²	/	24 u.	/	2642 m ²	/	960 m ²	/	1748 m ²
Total		5991 m²		39 u.		4753 m²		1797 m²		3295 m²
Coefficients résultant du PAP			DL ⁽²⁾	/ 49,23	CUS ⁽²⁾	/ 0,60	COS ⁽²⁾	/ 0,30	CSS ⁽²⁾	/ 0,55

Figure 11 : Répartition des surfaces du PAP d'origine (Source: BEST)

Fiche 1 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2011" & "mouture 2017"

Lot	surface du terrain à bâtir net ⁽²⁾		nombre de logements ⁽²⁾		surface construite brute ⁽²⁾		surface d'emprise au sol ⁽²⁾		surface de sol scellée ⁽²⁾	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
1	/	433 m ²	/	1 u.	/	483 m ²	/	189 m ²	/	293 m ²
2	/	361 m ²	/	2 u.	/	268 m ²	/	120 m ²	/	219 m ²
3	/	2056 m ²	/	12 u.	/	1360 m ²	/	528 m ²	/	960 m ²
4	/	3141 m ²	/	24 u.	/	2642 m ²	/	960 m ²	/	1623 m ²
Total		5991 m²		39 u.		4753 m²		1797 m²		3295 m²
Coefficients résultant du PAP			DL ⁽²⁾	/ 49,23	CUS ⁽²⁾	/ 0,60	COS ⁽²⁾	/ 0,30	CSS ⁽²⁾	/ 0,55

Figure 12 : Répartition des surfaces du PAP modifié (Source: BEST)

4 SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP

REPARTITION DES SURFACES	
Surface privée dont :	59,91 ares (75,62 %)
- Surface public devenant privé	0,35 are (0,44%)
Surface publique dont :	19,31 ares (24,38%)
- Surface privée cédée au domaine communal	19,17 ares (24,20%)
- Surface appartenant au domaine public communal	0,14 ares (00,18%)
Surface totale du PAP	79,22 ares (100 %)
PARCELLAIRE PRIVE	
Immeuble à appartements (6)	
- Nombre d'unités de logements	36
Maison unifamiliale (1)	
- Nombre d'unités de logements	1
Maison bifamiliale (1)	
- Nombre d'unités de logements	2
Total parcelles	4
Total logements	39
Logements par hectare	49,23 logements / ha

5 ANNEXES

La modification du Projet d'Aménagement Particulier comprend le présent rapport justificatif ainsi que les documents suivants :

- Partie écrite ;
- Annexe I : Tableau récapitulatif ;
- Annexe II : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;
- Partie graphique : Modification du Plan d'Aménagement Particulier (plan n°161109-1/01).

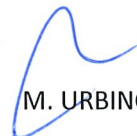
Senningerberg, le 10 janvier 2022

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



P. LHUILLIER



M. URBING

FR. HANNUS ET CIE SARL

**MODIFICATION DU
PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER**

" Rue Joseph Muller "

À KAYL

COMMUNE DE KAYL

II. ANNEXES

best
Ingenieurs-Conseils

Bureau d'Etudes et de Services Techniques

2, rue des Sapins
Tél. 34 90 90

L-2513 Senningerberg
Fax : 34 94 33

Annexe I : Tableau récapitulatif

Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol ⁽¹⁾ Zone mixte urbaine [MIX-u]

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée													
		minimum		maximum		minimum		maximum					
Coefficients du PAG "mouture 2011"		DL	/	50	CUS	/	0,6	COS	/	0,3	CSS	/	0,55
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		0,7922 ha											

L'analyse de la conformité est à effectuer uniquement par le biais d'une des fiches reprises ci-dessous, correspondant au type de plan d'aménagement général tel qu'exécuté par le projet d'aménagement particulier.

Fiche 1 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2011" & "mouture 2017"													
Lot	surface du terrain à bâtir net ⁽²⁾		nombre de logements ⁽²⁾		surface construite brute ⁽²⁾		surface d'emprise au sol ⁽²⁾		surface de sol scellée ⁽²⁾				
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum			
1	/	433 m ²	/	1 u.	/	483 m ²	/	188 m ²	/	293 m ²			
2	/	361 m ²	/	2 u.	/	268 m ²	/	120 m ²	/	219 m ²			
3	/	2056 m ²	/	12 u.	/	1360 m ²	/	528 m ²	/	960 m ²			
4	/	3141 m ²	/	24 u.	/	2642 m ²	/	960 m ²	/	1823 m ²			
Total	/	5991 m ²	/	39 u.	/	4753 m ²	/	1797 m ²	/	3295 m ²			
Coefficients résultant du PAP		DL ⁽³⁾	/	49,23	CUS ⁽³⁾	/	0,60	COS ⁽³⁾	/	0,30	CSS ⁽⁴⁾	/	0,55

(1) Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé dans le plan d'aménagement général.

(2) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 29 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, respectivement au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

(3) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

(4) Les valeurs sont à indiquer conformément aux dispositions du plan d'aménagement général "mouture 1937".

**Annexe II : Données structurantes relatives
au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"**

