vandermeeren architectes
7, rue des Aubépines / L-8448 STEINFORT
contact@vandermeeren-architectes.lu / +352 3970 1000
vandermeeren-architectes.lu

MOPO PAP

Modification ponctuelle d'un Plan d'Aménagement Particulier

référence 13335 / 117C autorisé le 22/10/2003

PARTIE ECRITE

Commune	CLERVAUX
Section	-MC- de Marnach
Adresse	PAP « KOCHEREI »
Conception	Vandermeeren Architectes s.à r.l. 7, rue des Aubépines L-8448 STEINFORT
Date dernière modification	12/05/2026

1. DISPOSITIONS URBANISTIQUES PARTICULIERES

1.1. Mode d'utilisation du sol

Les différents lots du présent PAP sont principalement destinés aux logements de type unifamilial. Pour les 9 à 11 sont également autorisés des logements de type bifamilial.

Pour les lots 1 à 8b au minimum 90% de la surface construite brute du lot concerné sont à réserver au logement.

Pour les lots 9 à 11 au minimum 50% de la surface construite brute du lot concerné sont à réserver au logement.

Les fonctions, autres que le logement, suivantes sont autorisées :

- les activités de type administratif ou professionnel ;
- les activités culturelles et de loisir ;
- les activités artisanales ;
- les équipements de service public.

Pour les lots 9 à 11 sont également autorisées les fonctions, autres que le logement, suivantes :

- les activités de commerce ;
- des restaurants et débits de boissons ;
- les établissements de petite et moyenne envergure ;
- les activités de récréation.

1.2. Emplacements de stationnements

Le nombre d'emplacements de stationnement obligatoires est repris par l'article concernant les emplacements de stationnement de la *partie écrite du PAG* en vigueur au moment de la délivrance de l'autorisation de construire.

Les emplacements de stationnement obligatoires doivent être réalisés sur le terrain même de la construction à laquelle ils se rapportent.

Les emplacements de stationnement situés sur fonds privés, doivent être desservis par le terrain même. S'ils sont situés le long de l'alignement de voirie, ce segment de limite parcellaire doit être équipé d'un dispositif infranchissable constitué, notamment, d'une clôture, d'une haie ou de plantations.

Les emplacements de stationnement obligatoires peuvent être réalisés à l'air libre ou dans une construction destiné au séjour prolongé ou une dépendance.

Pour le logement, max. 50% du nombre des emplacements de stationnement peuvent être réalisés à l'air libre.

La largeur maximale d'une porte de garage ne peut pas dépasser 5,00 m.

Le rez-de-chaussée d'une construction principale peut uniquement être affecté au stationnement pour véhicules motorisés, si la largeur de l'entrée au garage ne dépasse pas la moitié de la largeur de la façade.

1.3. Reculs, alignements et profondeur

Sur la partie graphique du PAP, les reculs par rapport aux limites des lots priment sur les dimensions indiquées pour les limites de surfaces constructibles.

Le recul avant des constructions destinées au séjour prolongé est de maximum 6,00 m. Un recul avant de minimum 6,00 m est à respecter devant les garages.

Les avant-corps doivent respecter les limites de surfaces constructibles.

Les éléments en saillie tels que notamment les avant-toits, auvents, débords de toiture, porches, perrons, cours anglaises et sauts-de-loup,

- doivent être accolés à la construction principale et
- peuvent empiéter sur les reculs imposés de max. 1,00 m.
- doivent respecter une saillie de max. 1,00 m par rapport au plan de la façade concernée ;
- ne peuvent pas empiéter sur le domaine public.

La largeur cumulée des cours anglaises et sauts-de-loup ne peut pas être supérieure à la moitié de la largeur de la façade concernée.

1.4. Toitures

La forme de la toiture des constructions principales doit être à deux versants d'une pente comprise entre min. 25° et max. 38°.

La largeur de l'ensemble des ouvertures et des ouvrages comportant des ouvertures en toiture, doit être inférieure à max. 2/3 de la largeur totale de la façade afférente, sans toutefois que la largeur de chaque ouverture ou ouvrage ne dépasse 1,50 m pour les ouvertures en façade avant.

Les ouvertures et les ouvrages comportant des ouvertures en toiture, doivent respecter une distance mesurée dans le plan de la toiture, de min. 1,00 m par rapport aux sur les limites parcellaires latérales, sur les bordures de la toiture en pignon, les arêtes, les noues et le faîte de la toiture.

Le verre miroir et les films adhésifs brillants pour vitrage sont interdits.

La hauteur des ouvrages comportant des ouvertures en toiture doit être inférieure à 2,00 m mesurés par rapport au plan de la toiture. Les toitures des dépendances doivent respecter une pente de max. 38°.

Pour les dépendances, seules les ouvertures s'inscrivant dans le plan de la toiture comme les lucarnes ou les lanterneaux, sont autorisées.

Toutes les toitures à versants doivent avoir des pentes égales sur leurs deux versants.

Les superstructures telles que cheminées, bouches d'aérations, cabanons d'ascenseurs, panneaux solaires sont autorisés. Leur hauteur est limitée à 1,50 m au-dessus du gabarit théorique maximal.

1.5. Installations techniques

Toutes les installations techniques doivent être intégrées dans le gabarit maximal théorique de la construction principale ou dans les dépendances.

Si des raisons techniques l'exigent, des équipements techniques fixes tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur sont exceptionnellement autorisés dans les reculs latéraux et arrières de la construction principale, sous condition :

- d'être implantés au sol ;
- de respecter un recul minimal de 3,00 m par rapport à la limite de la parcelle ;

- que les ventilateurs soient orientés vers l'intérieur de la parcelle concernée ;

Si l'implantation dans le recul arrière ou latéral n'est pas possible pour des raisons techniques ou topographiques, les équipements techniques peuvent être aménagés dans le recul avant, sous condition qu'un soin particulier soit apporté pour assurer leur bonne intégration dans la topographie et le tissu bâti existant.

En aucun cas, des équipements techniques ne peuvent être fixés sur la façade donnant sur rue respectivement du côté du domaine public.

Sur les façades donnant sur rue, les cages d'escaliers comprenant un ascenseur peuvent également dépasser le gabarit maximal de construction autorisé.

1.6. Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés sur les toitures, pour autant que ces installations épousent le plan de la toiture, sans jamais dépasser les rives de la toiture.

Par dérogation aux dispositions de l'article 3.5 relatives au traitement des toitures, les panneaux solaires peuvent remplacer le matériel de la toiture, sous condition qu'un versant entier soit réalisé de manière uniforme.

Les panneaux solaires sur les toitures plates doivent avoir un recul minimal de 1,00 m par rapport aux plans de façades et ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,00 m et une pente maximale de 35°.

Les panneaux solaires au sol sont interdits.

Les panneaux solaires sont autorisés sur les façades, pour autant que ces installations sont parallèles au plan de la façade et ont la même couleur que la façade, respectivement un coloris correspondant à cette couleur.

1.7. Niveaux

L'aménagement d'un niveau sous toiture est autorisé sur une surface maximale représentant 80% de la surface de l'étage inférieur projeté.

Un niveau en sous-sol, enterré au minimum à 50% par rapport au niveau du terrain projeté est autorisé. Les espaces de séjour prolongé y sont interdits.

1.8. Accès carrossable

Seul un accès carrossable est autorisé par lot.

La largeur d'un accès carrossable est de max. 5,00 m, sans tenir compte des rayons de braquage.

1.9. Matériaux et teintes

Pour les façades sont autorisés, outre les enduits, des matériaux tels que le bois, la pierre, la brique ou autres panneaux composites.

Sont interdits pour les façades :

- les couleurs criardes ou vives ;
- le verre miroir, les matériaux brillants et réfléchissants, le PVC, les matières plastiques et la tôle ondulée ;
- les parachèvements en carrelage ;

- les pastiches ;
- les colonnes antiques et historisantes ;
- les statues et les cariatides ;
- les tours et les tourelles et
- les constructions de type « chalet suisse » ou « blockhaus canadien».

Sont interdits pour les toitures :

- le verre miroir, le PVC ;
- les matériaux brillants et réfléchissants tels que, notamment, la tôle brillante et les tuiles
- vernissées ;
- les couleurs autres que le gris, le marron foncé, le noir et la couleur ardoise.

1.10. Aménagements extérieurs

Les courbes de niveaux du terrain remodelé représentées dans la partie graphique du présent PAP sont à respecter avec une tolérance de maximum 0,50 m, vers le haut ou vers le bas.

La délimitation du lot est à réaliser par des haies ou des clôtures légères d'hauteurs maximales de 1,50 m.

D'une manière générale, tant pour les espaces privés que publics, les espèces non invasives et adaptées au lieu sont obligatoires.

1.11. Dépendances autres que les garages et les car-ports

Des dépendances autres que les garages et car-ports peuvent être implantées à l'arrière des constructions principales sous condition de respecter :

- un recul de 1,90 m par rapport aux limites parcellaires - en aucun cas, être implantées le long de celles-ci, même s'il existe déjà une dépendance implantée le long de ces limites sur la parcelle adjacente ;
- un recul de min 3,00 m par rapport aux constructions principales respectivement aux dépendances autres que les garages ou les car-ports ;
- une emprise au sol de max. 30,00 m2 par dépendance et une emprise au sol cumulée des différentes dépendances de max. 5 %de la surface non bâtie restante de la parcelle ;
- une hauteur hors-tout de max. 3,50 m au-dessus du niveau du terrain aménagé.

1.12. Constructions légères fixes non temporaires

Seules les constructions légères ouvertes sur min. 50% de leur pourtour, telles que notamment les voiles d'ombrage fixes, les tonnelles textiles, les gloriettes et les pergolas, sont autorisées en tant que constructions légères permanentes.

- Elles doivent respecter :
- un recul de min. 1,00 m aux limites parcellaires ;
- une surface vue en plan de max. 50,00 m2 et
- une hauteur de max. 3,50 m par rapport au niveau du terrain aménagé. Seuls des éléments ponctuels tels que notamment les poteaux et les mâts, peuvent dépasser cette hauteur de max. 1,00 m.

1.13. Piscines

Les piscines privées sont autorisées dans le recul arrière, sous condition de respecter un recul de min. 3,00 m aux limites parcellaires.

Les piscines privées couvertes doivent respecter une hauteur de max. 3,50 m au-dessus du terrain aménagé.

Les piscines privées couvertes accolées à une construction principale, doivent respecter le gabarit maximal de construction autorisé.

1.14. Logement intégré

La surface habitable maximale d'un logement intégré ne peut être supérieure à 50 m^2.

1.15. Gestion des eaux de pluie et eaux usées

L'installation d'une citerne pour eau pluviale par lot est obligatoire selon les conditions suivantes :

- recul sur le domaine public : 1,50 m
- recul sur les autres limites de propriété : 1,00 m
- volume minimum : 2,00 m^2.

1.16. Cession

Le plan d'aménagement prévoit une surface d'environ 1,87 ares destinée à être cédée au domaine public communal.

Pour Vandermeeren Architectes

Fabian VANDERMEEREN
Urbaniste-Aménageur

(Autorisation n°00149483/1)