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

ANNEXE(S)

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	21/05/2026

La demande du projet d'aménagement particulier comprend les documents, en quatre exemplaires et copie digitale sur CD-ROM, suivants :

Partie écrite (*dernière modification 21/05/2026)*

- Partie écrite

Partie graphique (*Plan date demande 21/05/2026 dernière modification 21/05/2026)* :

- Plan d'aménagement particulier

Rapport Justificatif (*dernière modification 21/05/2026)*

- Rapport Justificatif

Annexes

- Extraits du plan cadastral 1/1250
- Plans de mesurage 1/500
- Relevé parcellaire
- Attestation Ordre des Architectes
- Extrait MOPO PAG
- Extrait PAG en vigueur
- Levé topographique
- Annexe I
- Annexe II

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Administration du cadastre
et de la topographie

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

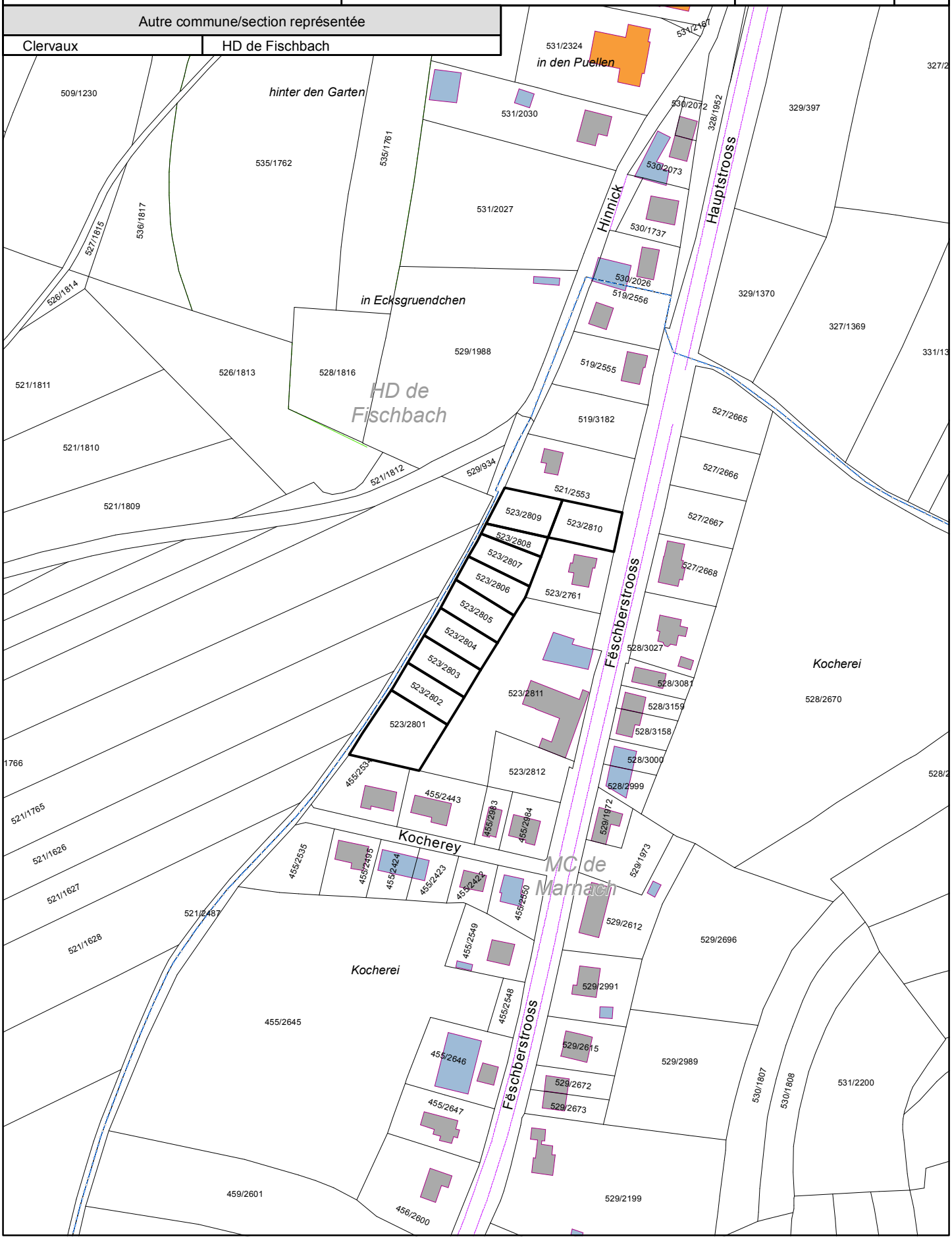
Émis par: Jean Thibo
Date d'émission: 15/07/2025

COMMUNE: Clervaux
SECTION: MC de Marnach

Échelle approximative:
1:2500

N

Autre commune/section représentée	
Clervaux	HD de Fischbach



© Origine Cadastre: Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (2025)

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Administration du cadastre
et de la topographie

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

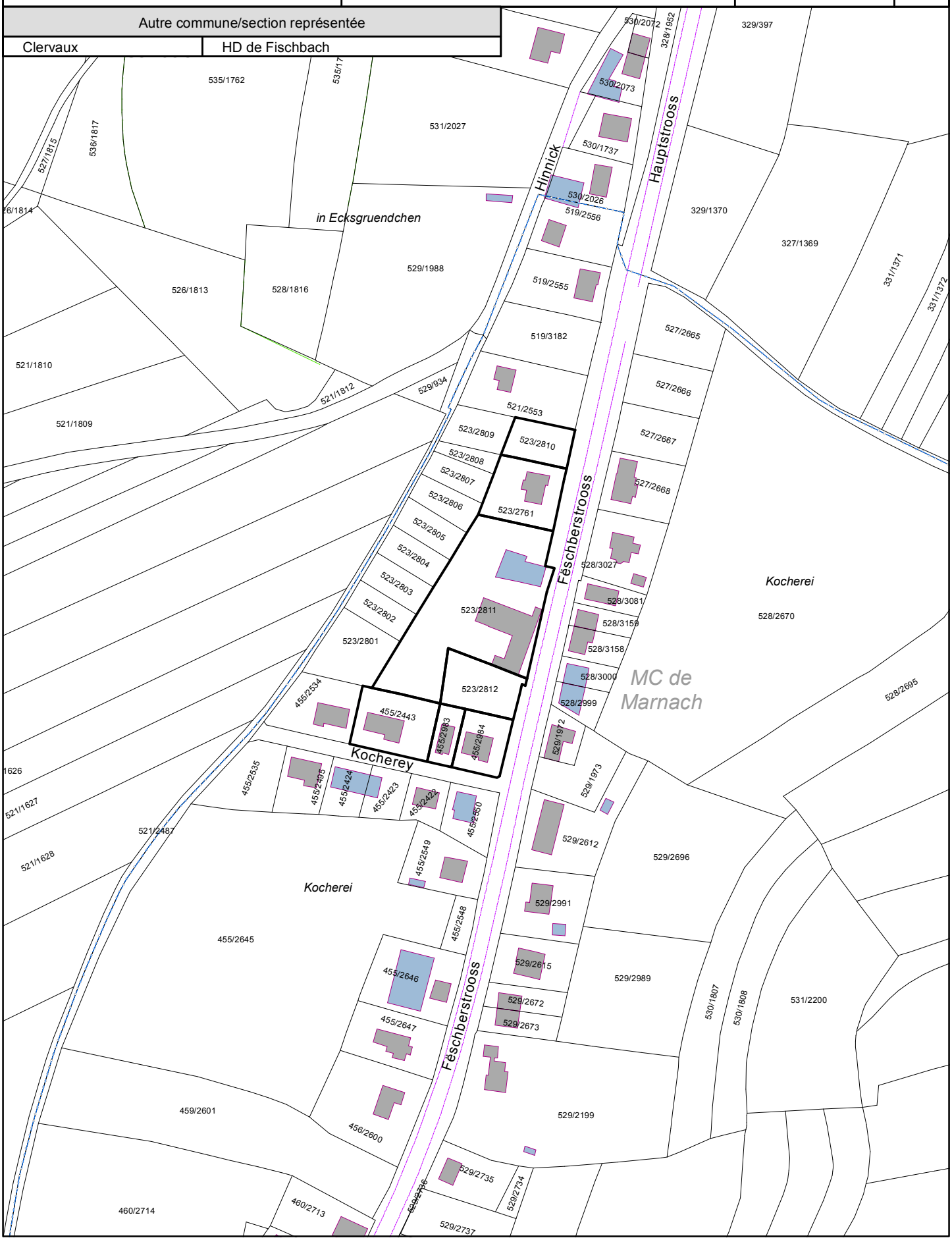
Émis par: Tiago Alexandre Soares De Almeida
Date d'émission: 22/07/2025

COMMUNE: Clervaux
SECTION: MC de Marnach

Échelle approximative:
1:2500

N

Autre commune/section représentée	
Clervaux	HD de Fischbach



© Origine Cadastre: Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (2025)

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Administration du cadastre
et de la topographie

RELEVE PARCELLAIRE

par commune et section cadastrale

Commune : CLERVAUX
Section : MC de MARNACH

Date d'émission : 22 juillet 2025

Responsable : Tiago Alexandre SOARES DE ALMEIDA

No parcelle	Propriétaire / Emphytéote - Superficiaire - Autre	QP	Usufruitier	QP	Lieudit / Nature(s)	Occupation(s)	RNBT / RNBP	RBT / RBP	CT / CP
455 2443	RECKEN, MARCO (MILBERT) *[9764 Marnach]*				Kocherey place (occupée)	 bâtiment à habitation	**6.00**	**375**	**12a00ca**
455 2983	Communauté d'époux - Djogovic, Enesa *[9764 Marnach]* - Salkovic, Dzemal *[9764 Marnach]*	 1/2 1/2			Kocherey place (occupée)	 bâtiment à habitation	**1.92**	**200**	**3a85ca**
455 2984	Communauté d'époux - Bingen, Jean Michel *[9764 Marnach]* - Offermann, Christiane *[9764 Marnach]*	 1/2 1/2			Kocherey place (occupée)	 bâtiment à habitation	**3.67**	**250**	**7a35ca**
523 2761	Spaus, Romain François *[9764 Marnach]*				Fëschberstrooss place (occupée)	 bâtiment à habitation	**5.75**	**325**	**11a51ca**
523 2810	Wansart, Mathieu Henri Jean Joël *[9164 Lipperscheid]*				KOCHEREI place	 -	**3.21**	**0**	**6a42ca**
523 2811	Schilling, Corinne *[9764 Marnach]*				Fëschberstrooss place (occupée)	 bâtiment à habitation bâtiment bdtopo	**23.21**	**0**	**46a43ca**
523 2812	Klasen, Charel *[9764 Marnach]*				KOCHEREI place	 -	**4.87**	**0**	**9a75ca**

QP : quote-part - R(N)BT / P : revenu (non-)bâti total / partiel - CT / P : contenance totale / partielle - E : emphytéote - S : superficiaire - T : tréfoncier - U : usufruitier - X : autre

© Origine Cadastre: Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (2025)

PF006

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Administration du cadastre
et de la topographie

RELEVE PARCELLAIRE

par commune et section cadastrale

Commune : CLERVAUX
Section : MC de MARNACH

Date d'émission : 15 juillet 2025 Responsable : Jean THIBO

No parcelle	Propriétaire / Emphytéote - Superficiaire - Autre	QP	Usufruitier	QP	Lieudit / Nature(s)	Occupation(s)	RNBT / RNBP	RBT / RBP	CT / CP
523 2801	Kremer, Romain Jean Marie *[9764 Marnach]*				KOCHEREI place	- -	**5.47**	**0**	**10a94ca**
523 2802	Schilling, Corinne *[9764 Marnach]*				KOCHEREI place	- -	**2.64**	**0**	**5a29ca**
523 2803	Schilling, Corinne *[9764 Marnach]*				KOCHEREI place	- -	**3.15**	**0**	**6a31ca**
523 2804	Schilling, Corinne *[9764 Marnach]*				KOCHEREI place	- -	**2.68**	**0**	**5a36ca**
523 2805	Schilling, Corinne *[9764 Marnach]*				KOCHEREI place	- -	**2.72**	**0**	**5a44ca**
523 2806	Kremer, Armand Jean Pierre *[7381 Bofferdange]*				KOCHEREI place	- -	**2.58**	**0**	**5a16ca**
523 2807	Kremer, Armand Jean Pierre *[7381 Bofferdange]*				KOCHEREI place	- -	**2.39**	**0**	**4a78ca**
523 2808	Kremer, Armand Jean Pierre *[7381 Bofferdange]*				KOCHEREI place	- -	**1.26**	**0**	**2a52ca**
523 2809	KREMER, ARMAND (PATZ) *[7381 Bofferdange]*				KOCHEREI place	- -	**3.07**	**0**	**6a15ca**
523 2810	Wansart, Mathieu Henri Jean Joël *[9164 Lipperscheid]*				KOCHEREI place	- -	**3.21**	**0**	**6a42ca**

QP : quote-part - R(N)BT / P : revenu (non-)bâti total / partiel - CT / P : contenance totale / partielle - E : emphytéote - S : superficiaire - T : tréfoncier - U : usufruitier - X : autre

© Origine Cadastre: Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (2025)

PF006

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Administration du cadastre
et de la topographie

RELEVE PARCELLAIRE

par commune et section cadastrale

Commune : CLERVAUX
Section : MC de MARNACH

Date d'émission : 22 juillet 2025

Responsable : Tiago Alexandre SOARES DE ALMEIDA

No parcelle	Propriétaire / Emphytéote - Superficiaire - Autre	QP	Usufruitier	QP	Lieudit / Nature(s)	Occupation(s)	RNBT / RNBP	RBT / RBP	CT / CP
455 2443	RECKEN, MARCO (MILBERT) *[9764 Marnach]*				Kocherey place (occupée)	 bâtiment à habitation	**6.00**	**375**	**12a00ca**
455 2983	Communauté d'époux - Djogovic, Enesa *[9764 Marnach]* - Salkovic, Dzemal *[9764 Marnach]*	 1/2 1/2			Kocherey place (occupée)	 bâtiment à habitation	**1.92**	**200**	**3a85ca**
455 2984	Communauté d'époux - Bingen, Jean Michel *[9764 Marnach]* - Offermann, Christiane *[9764 Marnach]*	 1/2 1/2			Kocherey place (occupée)	 bâtiment à habitation	**3.67**	**250**	**7a35ca**
523 2761	Spaus, Romain François *[9764 Marnach]*				Fëschberstrooss place (occupée)	 bâtiment à habitation	**5.75**	**325**	**11a51ca**
523 2810	Wansart, Mathieu Henri Jean Joël *[9164 Lipperscheid]*				KOCHEREI place	 -	**3.21**	**0**	**6a42ca**
523 2811	Schilling, Corinne *[9764 Marnach]*				Fëschberstrooss place (occupée)	 bâtiment à habitation bâtiment bdtopo	**23.21**	**0**	**46a43ca**
523 2812	Klasen, Charel *[9764 Marnach]*				KOCHEREI place	 -	**4.87**	**0**	**9a75ca**

QP : quote-part - R(N)BT / P : revenu (non-)bâti total / partiel - CT / P : contenance totale / partielle - E : emphytéote - S : superficiaire - T : tréfoncier - U : usufruitier - X : autre

© Origine Cadastre: Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (2025)

PF006

OAI

ORDRE DES ARCHITECTES ET DES INGENIEURS-CONSEILS

Numéro du certificat : n° 111587

CERTIFICAT URBANISTE-AMENAGEUR (PERSONNE MORALE)

Projets d'urbanisme ou d'aménagement du territoire

Ce projet est suivi par le membre OAI en

☐ mission complète (conception et direction des travaux)
☒ mission partielle (sans la phase direction des travaux)

Par la présente, l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils certifie que la société

VANDERMEEREN ARCHITECTES SÀRL

ayant son siège social à STEINFORT 7, RUE DES AUBÉPINES

est inscrite au tableau des urbanistes-aménageurs exerçant à titre d'indépendant G.D.L.

sous le numéro UP/11282

Le droit de signature appartient à

FABIAN VANDERMEEREN UA/1400

Le présent certificat habilite son titulaire à présenter auprès des instances publiques des projets, d'urbanisme ou d'aménagement du territoire, prévus à l'article 4 de la loi du 13 décembre 1989.

Luxembourg, le 28/04/2026

Pierre HURT
Directeur

Ce certificat est uniquement valable pour le projet ci-après:

- commune: CLERVAUX
- objet: MOPO PAP NOUVEAU QUARTIER
- localité: MARNACH
- rue: , PAP Kocherei
- n° de cadastre: 523/2801;523/2802;523/2803;523/2804;523/2805;523/2806;523/2807;523/2808;523/2809;523/2810...
- maître de l'ouvrage: Administration Communale de Clervaux, CLERVAUX

Certifié conforme le 28/04/2026 par signature d'un des titulaires

Nom, Prénom: VANDERMEEREN FABIAN

Le certificat original, dont le fond est imprimé en orange, est réservé à l'administration communale compétente.

Article 4 de la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil (cf. Médiathèque du site www.oai.lu rubrique «publications» => «législation»). L'authenticité et la traçabilité du présent certificat sont garanties par le numéro unique mentionné en haut de page. Pour tout renseignement, il vous est loisible de contacter le secrétariat OAI (oai@oai.lu, tél. 42 24 06).

Annexe I : Tableau récapitulatif

Fiche 1 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2011" (PAG)

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol

HAB-1 et MIX-V

Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG

Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG

Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : 79,63 *ares*

Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :	DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum
		0	20		0,00	0,80		0,00	0,45		0,70

Application des dispositions de l'article 29*bis*

a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29*bis* : ☐ non

Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable

b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29*bis* : ____ %

c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP : ____ m^2

d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29*bis* : ____ m^2

Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29*bis*(5)

e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29*bis*(10) *(p.ex. promoteur public)* : ____ *ares*

f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : ____ %

g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : ____ m^2

h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP : ____ m^2

i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29*bis* *(10% de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement)* : ____ m^2

j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29*bis* ____ m^2

k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : ____ %

l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29*bis*, compte tenu du rapport issu du point k) :	DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum

Analyse de la conformité du PAP au PAG

Lot	Surface à bâtir nette		Nombre de logements minimum	Nombre de logements maximum		SCB totale minimum	SCB totale maximum		SCB destinée au logement minimum	SCB destinée au logement maximum	SCB destinée au logement exclusivement		SCB réservée au logement abordable minimum		Surface d'emprise au sol minimum	Surface d'emprise au sol maximum		Surface de sol scellée maximum	
1	10,52	*ares*		1	*u.*		842	m^2				m^2		m^2	0	451	m^2	721	m^2
2	5,06	*ares*		1	*u.*		405	m^2				m^2		m^2	0	240	m^2	334	m^2
3	5,07	*ares*		1	*u.*		406	m^2				m^2		m^2	0	240	m^2	334	m^2
4	5,12	*ares*		1	*u.*		410	m^2				m^2		m^2	0	245	m^2	340	m^2
5	5,20	*ares*		1	*u.*		416	m^2				m^2		m^2	0	250	m^2	343	m^2
6	4,95	*ares*		1	*u.*		396	m^2				m^2		m^2	0	231	m^2	317	m^2
7	4,60	*ares*		1	*u.*		368	m^2				m^2		m^2	0	210	m^2	292	m^2
8a	4,03	*ares*		1	*u.*		322	m^2				m^2		m^2	0	177	m^2	249	m^2
8b	4,52	*ares*		1	*u.*		362	m^2				m^2		m^2	0	194	m^2	279	m^2
9	6,42	*ares*		2	*u.*		514	m^2				m^2		m^2	0	319	m^2	516	m^2
10	11,51	*ares*		1	*u.*		921	m^2				m^2		m^2	0	418	m^2	485	m^2
11	9,75	*ares*		2	*u.*		780	m^2				m^2		m^2	0	477	m^2	548	m^2
Total	76,75	ares	**0**	**14**	**u.**	**0**	**6.140**	**m^2**	**0**	**0**	**0**	**m^2**	**0**	**m^2**	**0**	**3.452**	**m^2**	**4.758**	**m^2**

Coefficients résultants du projet de PAP :	DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum	Log-abo	minimum	
		0,000	17,581		0,000	0,771		0,000	0,450		0,620		#DIV/0!	%
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29*bis* :		oui	oui		oui	oui		oui	oui		oui		#DIV/0!	

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

Projet		***N° de référence*** *(à remplir par le ministère)*	
initié par	AC Clervaux	*Date de l'avis du Ministre*	
élaboré par	Vandermeeren Architectes	*Date d'approbation ministérielle*	

Situation géographique		**Organisation territoriale de la commune**	
Commune	Clervaux	CDA	X
Localité	Marnach	Commune prioritaire	
Lieu-dit	Kocherei	Pôle de développement	

Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier

Données structurantes du PAG			**Servitudes découlant d'autres dispositions légales**	
N° de référence du PAG	62C/027/2024		Environnement	
Zone(s) concernée(s)	HAB-1		Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha	
	MIX-V		Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire	*m*
			Présence de biotope(s)	
			Zone de buit	
	minimum	maximum	Voirie nationale (permission de voirie)	X
COS	-	0,45	Gestion de l'Eau (zones inondables)	
CUS	-	0,8	Sites et Monuments	
CSS	-	0,7	Inventaire suppl.	
DL	-	20	Monument national	
Emplacements de stationnement	2/logement		Zone SEVESO	
			Autres	

Terrain						
Surface brute du terrain	0,7963 *ha*	100,00 %	Surface cédée au domaine public communal	0,0288 *ha*		
Surface nette du terrain	0,7675 *ha*	96,38 %	Taux de cession	3,62 %		
Surface destinée aux voiries de desserte (publiques et privées)			0,0000 *ha*	0,00 %		
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)			0,0000 *ha*	0,00 %		
Surface destinée à la circulation non motorisée (publique et ouverte au public)			0,0029 *ha*	0,36 %		
Surface destinée au stationnement public			0,0000 *ha*	0,00 %		
Surface destinée à l'espace vert public			0,0000 *ha*	0,00 %		
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public			0,0000 *ha*	0,00 %		
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation			**0,0029** ***ha***			
Scellement maximal du sol		0,4758 *ha*	Nombre de lots / parcelles / d'îlots	11		
		61,99 %	Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	6,98 *a.*		

Constructions	*minimum*	*maximum*		**Mixité de logements** *(en tenant compte du nombre maximum de logements)*		
Surface constructible brute	0,0	6.140,0	***m2***	Nombre de logements de type:	*minimum*	*maximum*
Emprise au sol	0,0	3.452,0	***m2***	*unifamilial*	0	10
Nombre de logements	0	14		*bifamilial*	0	4
Densité de logements / hectare brut	**0,00**	**17,58**	***u./ha***	*collectif (>2 log/bât.)*	0	0
Personnes estimées / logement	0	3				
Nombre d'habitants	0	42		Surf./ nbre de log. à coût modéré	0	0
Surface de vente maximale	0,0 *m2*			Surface brute de bureau maximale	1.500,0 *m2*	

Axe(s) de desserte		Charge de trafic *(si disponibles et selon prévision P&CH)*		**Emplacements de stationnement**	activités	habitat	
				publics	0	0	
Route **N**ationale	N7		*vh/j*	privés (min.)	2	28	
Chemin **R**epris			*vh/j*	privés (max.)	6	44	
Chemin communal				**total (max.)**	**6**	**44**	**50**

Offre de transport collectif dans la localité			
Proximité arrêt bus le plus proche (distance parcourue)	350,0 *m*	Proximité gare (distance parcourue)	5.400,0 *m*
Infrastructures techniques			
Longeur totale de canalisation pour eaux usées	198,0 *m*	Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	0,0 *m2*
Longeur totale de canalisation pour eaux pluviales	200,0 *m*	Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	0,0 *m2*

ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE
LUXEMBOURG

no mes. **00534**

Commune de : MUNSHAUSEN | Section -C- de : MARNACH

Affaire No : 86/139177 | levé par : J.P.S. | dessiné par : T.W.

Echelle : 1/500 | Lieu et Date : Diekirch, le 20 octobre 2004

L'ingénieur Marc DIDIER, géomètre officiel :

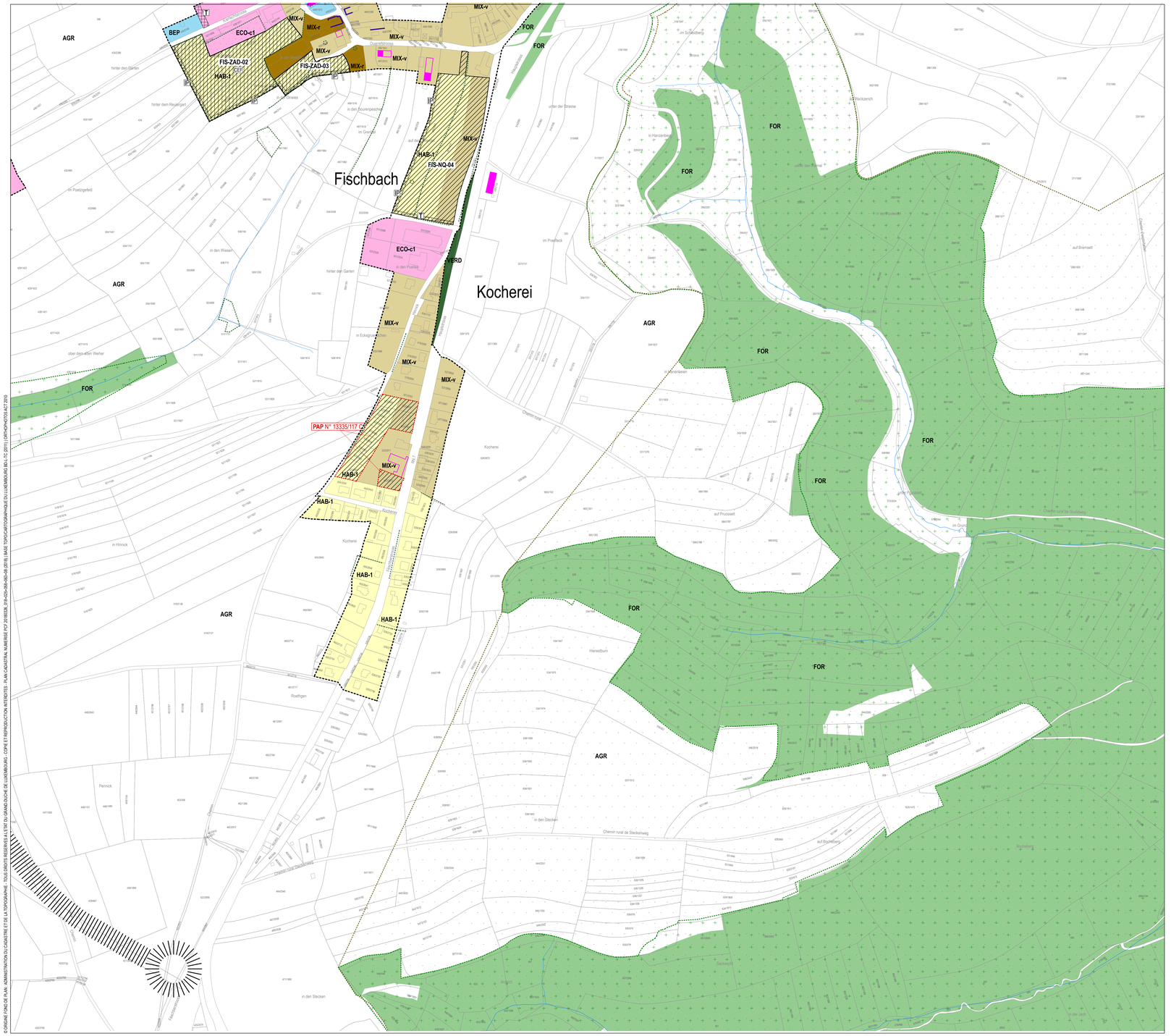
Lieuxdits: " Feschberstrooss " et " Kocherey "

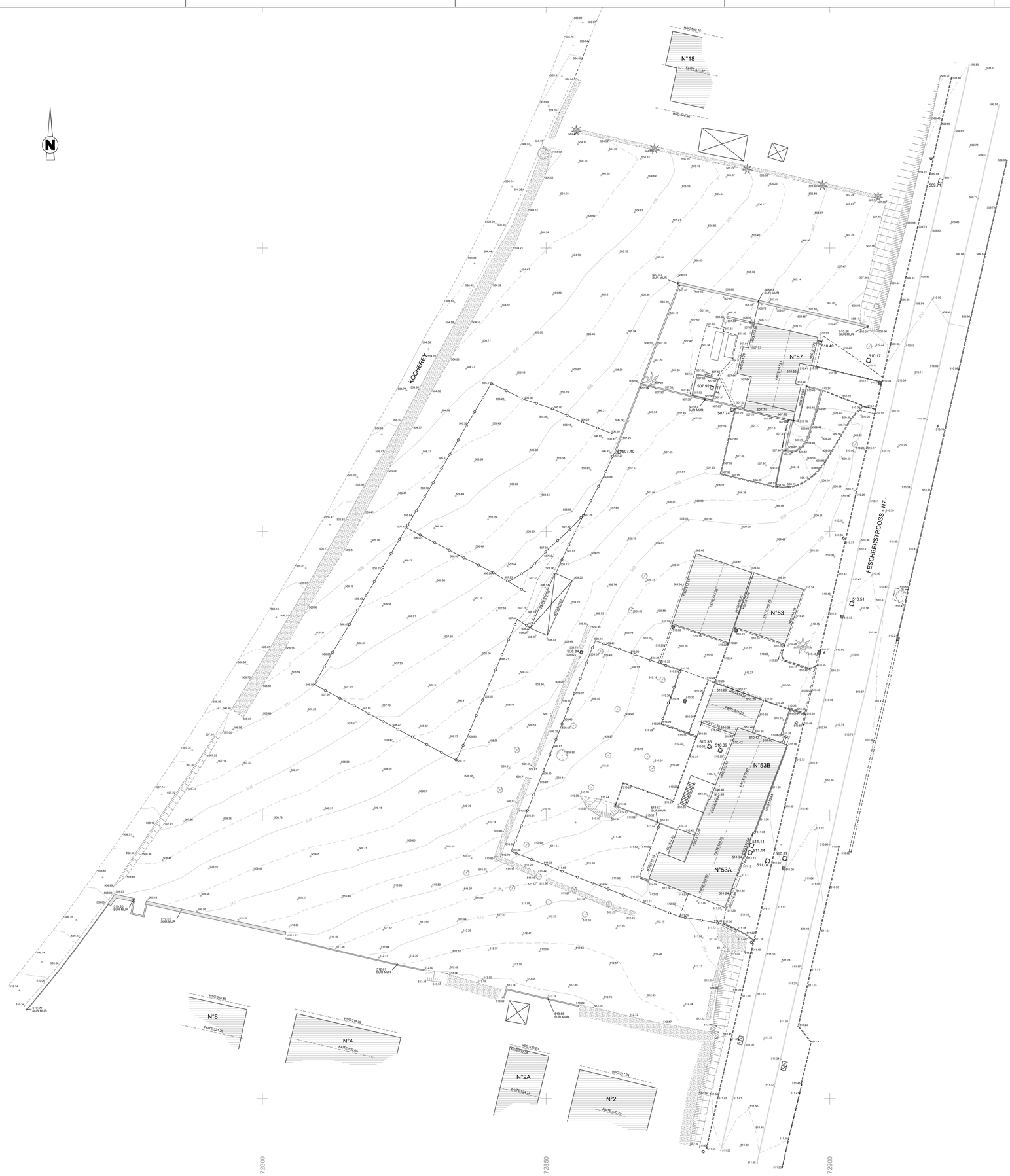
LEGENDE

Lot	Nature de culture	Contenance ha	a	ca	Inscriptions cadastrales: Numéros	Noms	Propriétaires suivant acte du 22.4.2003 (clause d'urgence)
1	place		10	94	partie du no 455/2537	KREMER Jean (SPAUS)	KREMER Romain
2	place		05	29	partie des nos 455/2537 et 523/2694	idem	KREMER Fernande
3	place		06	31	partie du no 523/2694	idem	idem
4	place		05	36	idem	idem	idem
5	place		05	44	idem	idem	idem
6	place		05	16	idem	idem	KREMER Armand
7	place		04	78	idem	idem	idem
8a	place		02	52	idem	idem	---
10	maison, place		11	51	idem	idem	KREMER Berthe
11	bâtiment,place		46	43	partie du no 455/2537 et 523/2694	idem	KREMER Fernande
12	place		09	75	idem	idem	idem
8b	place		06	15	partie du no 523/2693	KREMER Armand (PATZ)	---
9	place		06	42	idem	idem	---

Les lots figurant comme "place" sur ce plan ne peuvent être considérés comme "place à bâtir" qu'après obtention de toutes les autorisations prévues par la loi.

Le lot -10- correspond au lot -10- du plan Derkum datant du 30.7.2003 (mes. no 510)


Fischbach
Kocherei
AGR
FOR
HAB-1
MIX-v
ECO-c1
BEP
FIS-ZAD-02
FIS-ZAD-03
FIS-NQ-04
PAP N° 13335/117 QE
Rue Principale
Chemin rural de Stackesweg
Chemin rural Kocherei
Chemin rural Fischbach
Chemin rural Pennick
Chemin rural Roeftgen
Chemin rural Herresbur
Chemin rural Sackgaart
Chemin rural Bichelberg
Chemin rural Kocherbierg
Chemin rural Kocherbierg
Chemin rural Kocherbier



LEGENDE

- point de niveau
- regard rond
- plaque carrée
- avaloir rond
- avaloir
- vanne gaz
- hydrant
- vanne eau
- tampe/soire
- armoire électrique
- balise électrique
- arbre feuillu
- arbre résineux
- bâtiment
- mur
- haie
- haut talus
- clôture

REMARQUE

Les limites figurant sur ce plan ne représentent que la situation existante.
Seuls l'Administration du Cadastre et les Géomètres officiels sont habilités à déterminer les limites réelles.

INDICE	DESSINE	DATE	CONTROLE	MODIFICATION

SYSTEME DE COORDONNEES : PLANIMETRIE : LUREF ALTIMETRIE : SPSLux

M. OUVRAGE : ADMINISTRATION COMMUNALE DE CLERVAUX

Levé par : HEA
Date : 10.09.25
Signature

PROJET : 53-57 FESCHBERSTROOSS A MARNACH

Dessiné par : HEA
Date : 09.10.25
Signature

OBJET : LEVE TOPOGRAPHIQUE

Contrôlé par : ABO
Date : 24.10.25
Signature

Bureau d'Etudes et de Services Topographiques
12b rue de Munsbach
T. 270 352-1
E. topo@best.lu
L-6941 NIEDERANVEN
f. 270 352-900
www.best-topo.lu

Responsable : PGO
Date : 24.10.25
Signature

Echelle : 1/250

N° DU PLAN : 250149-10/01