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

RAPPORT JUSTIFICATIF

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

ARTICLE 1 : OBJET

Le présent rapport justificatif concerne la modification ponctuelle d'un plan d'aménagement particulier nouveau quartier (PAP NQ). Le PAP précise et exécute le plan d'aménagement général de la commune de Clervaux.

Le projet se situe commune de Clervaux, section -MC- de Marnach.

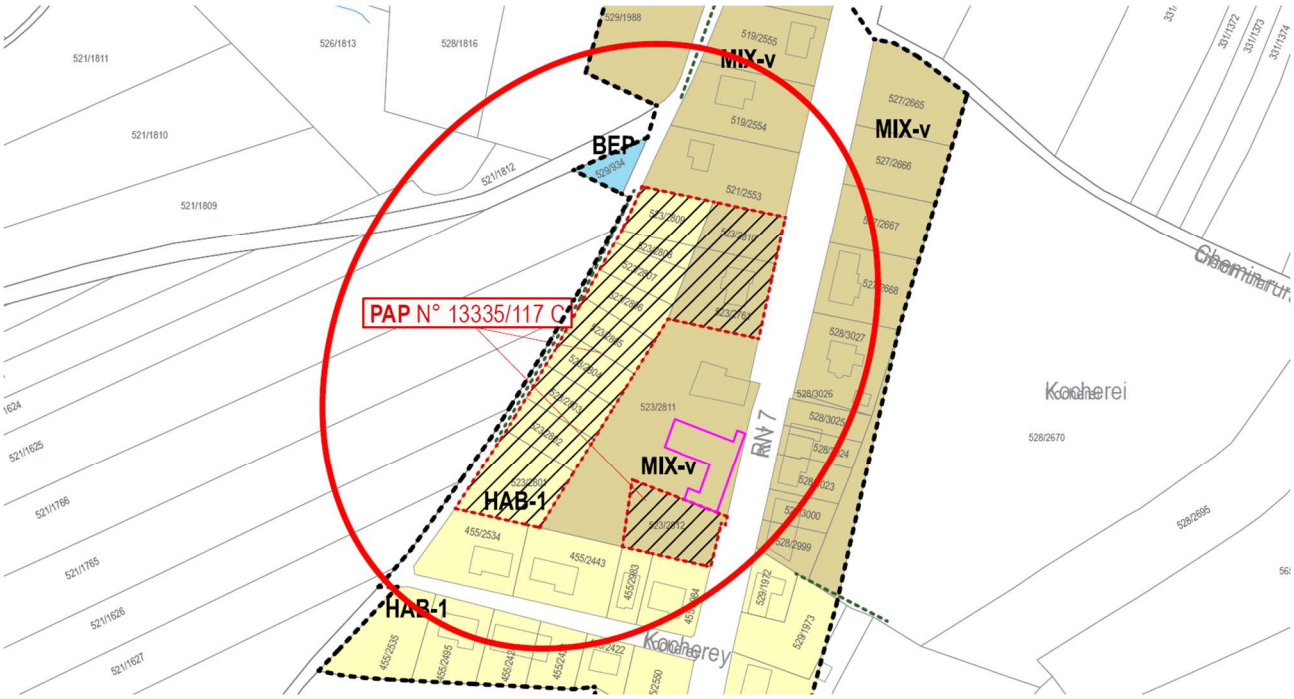
Le PAP initial a été approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 20 octobre 2003 sous la référence 13335/117C.

ARTICLE 2 : ELEMENTS CONSTITUTIFS

Le rapport est établi conformément au Règlement grand-ducal du 08 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Les parcelles sont situées en zone MIX-v. La zone concernée à fait l'objet d'une modification ponctuelle en cours d'approbation (voté définitif prévu le 15 mai 2026).

1. Extrait du plan d'aménagement général en vigueur, y compris partie écrite (en annexe).



2. Descriptif du parti urbanistique

Le parti urbanistique se caractérise a été défini lors de l'élaboration du PAP. Les modifications portent sur les points suivants (explications détaillées au point 2.d.) :

- Modifications des reculs
- Clarification de la destination et des prescriptions à appliquer
- Création d'une partie écrite
- Mise en conformité des schémas d'utilisation du sol en rapport avec le PAG
- Mise à jour du nombre d'unités maximum de certains lots

2.a. Schéma directeur et éléments du milieu environnant

- Schéma directeur

Le PAP étant déjà dûment approuvé il n'existe pas de schéma directeur. Les modifications proposées n'ont toutefois pas d'impact majeur sur les lignes directrices du PAP initial, elles constituent une mise au point des prescriptions à appliquer au site.

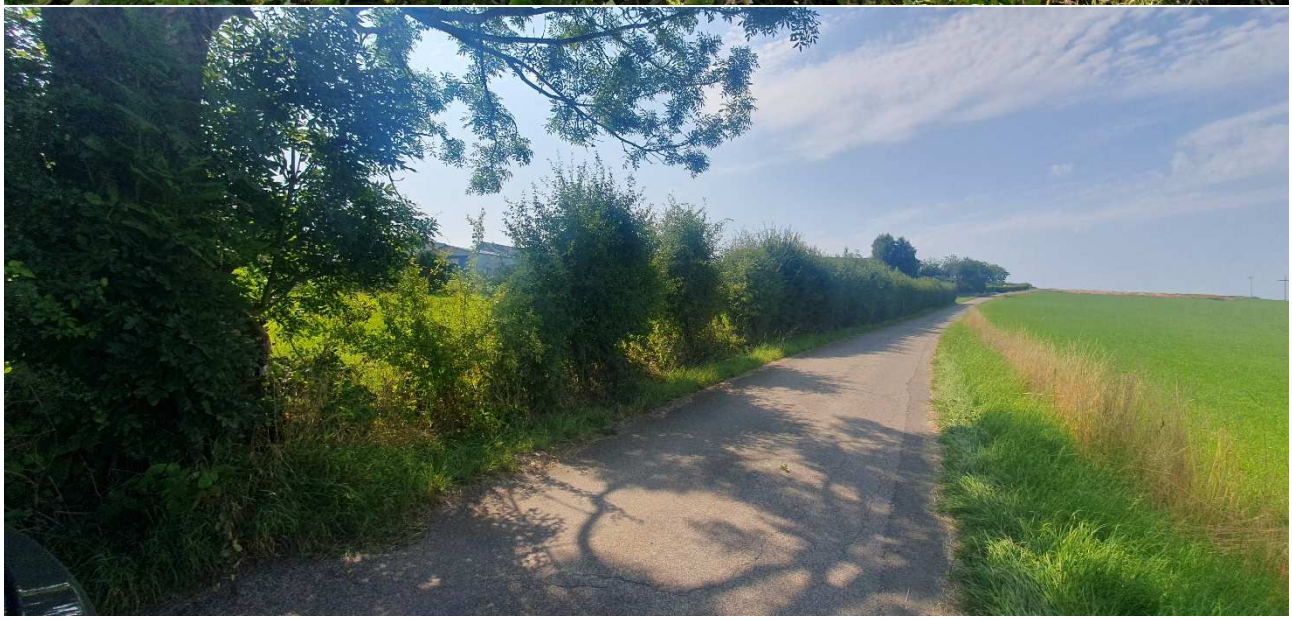
- Milieu environnant :

  La zone concernée se situe entre une voirie nationale N7 (Fëschberstrooss) et une voirie communale (Kocherey) à équiper. Le long de la Fëschberstrooss une bande de verdure appartenant au domaine public se situe entre la voirie et la limite de propriété.

Photos Fëschberstrooss :

AD 8677

Photos rue Kocherey :



Le terrain présente une pente de la Fëschberstrooss vers la rue Kocherey.

2.b. Arrêts et transports en commun

Arrêts de bus à proximité : Ligne : 170/182

Train : Gare la plus proche : Clervaux

2.c. Équipements collectifs

La zone concernée se situe en périphérie du village de Marnach et dispose de peu d'équipements collectifs. Elle se situe à proximité de nombreuses entreprises de tailles plus ou moins importantes.

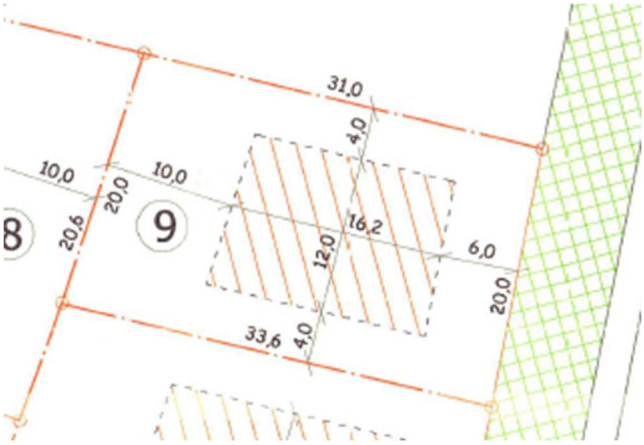
De nombreux équipements collectifs (écoles, sports, administrations…) se situent toutefois à proximité dans la villes de Clervaux respectivement de Reuler.

2.d. Exposé des motifs et des esquisses nécessaires à la démarche inhérente à l'élaboration du plan d'aménagement « nouveau quartier »

Le motif principal de la modification ponctuelle est de définir les prescriptions à appliquer aux différents lots du PAP. Seuls 2 lots du PAP initial (lot 12 et 10) le long de la Fëschberstrooss, ont été construits. Les prescriptions ayant servi de base sont celles de la partie écrite des PAP QE zone mixte villageoise.

- Modifications des reculs

Le PAP initial prévoyait des reculs latéraux de 4,00 m et un recul arrière de 10,00 m. Dans un souci d'harmonie ces reculs ont été fixés de manière identique pour l'ensemble des lots à ceux de la zone PAP QE Mix-V. Exemple ci-après avec le lot 11.



- Clarification de la destination et des prescriptions à appliquer

Le projet se situe en limite d'une zone plus résidentielle et d'une zone plus commerciale, voire industrielle. La volonté est de permettre la construction d'un logement et d'espace de bureau et stockage pour des petites et moyennes entreprises.

- Création d'une partie écrite

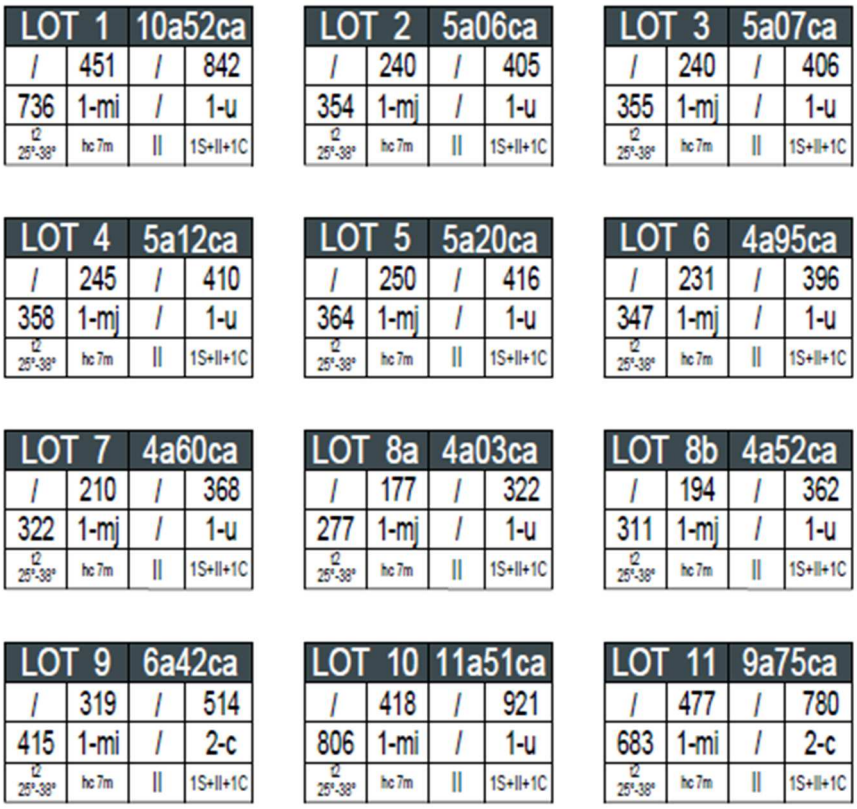
Le PAP 13335/117C approuvé le 22/10/2003 ne comportait pas de partie écrite. Pour faciliter les demandes d'autorisations de construire et uniformises par rapport aux règlements des zones PAP QE similaires une partie écrite a été rédigée.

- Mise en conformité des schémas d'utilisation du sol en rapport avec le PAG

Le PAP ne prévoyait pas de coefficients à appliquer aux constructions. La présente modification ponctuelle a utilisé les coefficients applicables à la zone suite à la modification ponctuelle du PAG : à savoir un COS de 0,45, un CUS de 0,8 et un CSS de 0,7 et une DL de 20

FIS_PAP_13335/117c			
HAB-1 & MIX-v			
COS	0,45	CUS	0,8
			-
CSS	0,7	DL	20
			-

Représentations schématiques des degrés d'utilisation du sol :



- Mise à jour du nombre d'unités maximum de certains lots

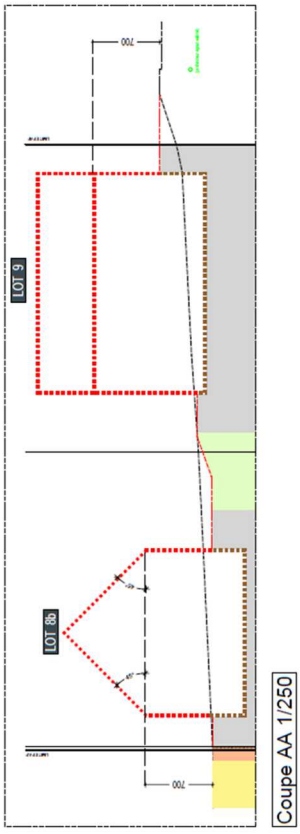
La modification ponctuelle du PAG autorise une densité de 20 logements par hectare, supérieure au PAP initial. 3 unités supplémentaires peuvent être construites. Ces trois unités ont été répartis sur les lots 8, 9 et 11.

Le Lot 8 existant, d'une grande superficie, a été divisé en deux pour permettre de construire 2 maisons de taille similaires aux lots 2 à 7.

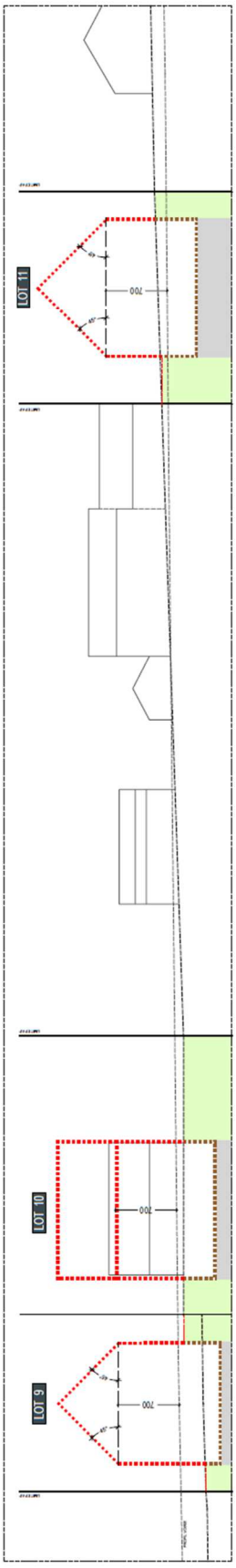
Pour les lots 11 et 9 il sera autorisé de construire 2 logements par construction.

3. Plan et coupe d'illustration du projet d'aménagement particulier

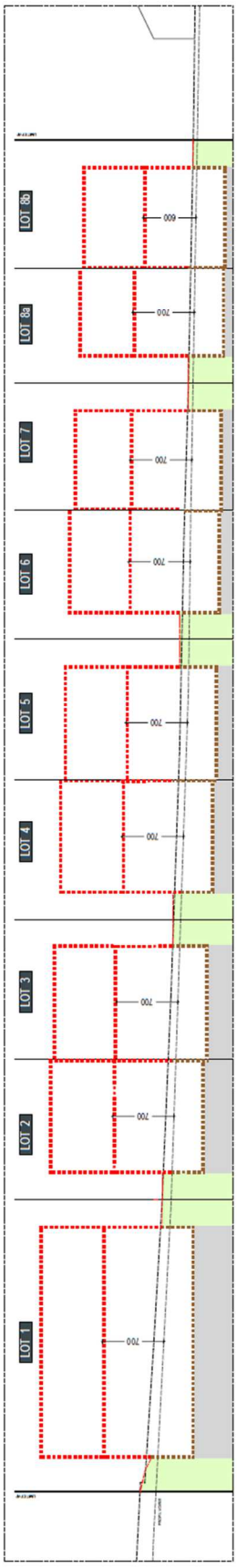
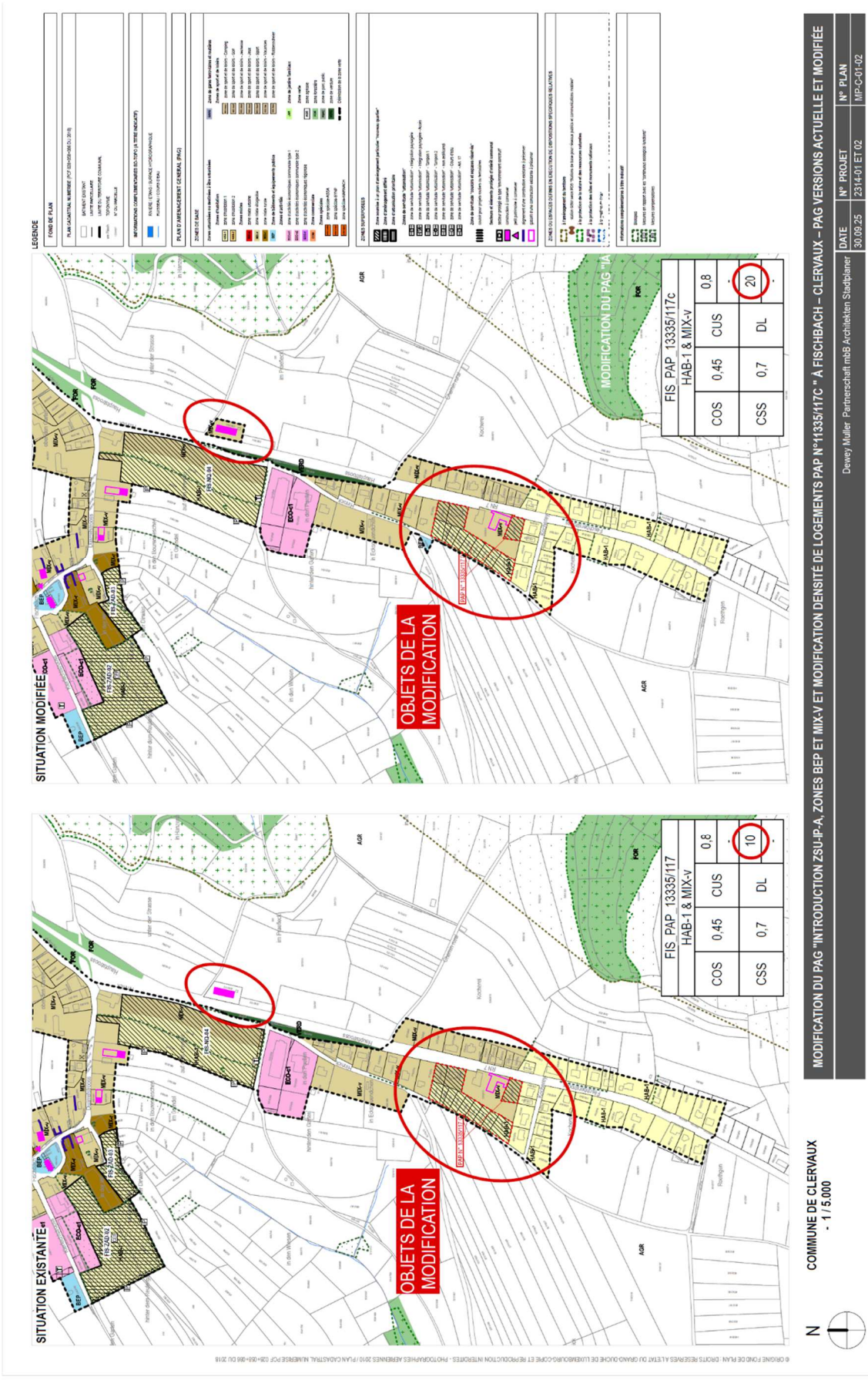
(Pour les documents à l'échelle voir partie graphique)



Coupe AA 1/250



Coupe BB 1/250



Extrait partie graphique MOPO PAG