

Référence: 14524-45c

LOTISSEMENT : « KOPPELWEG »

Le présent document appartient
à ma décision de ce jour.

Luxembourg, le 14 février 2006

Le Ministre de l'Intérieur
et de l'Aménagement du Territoire,

À MERSCH :

PARTIE ÉCRITE

11.05.2004

Jean-Marie HALSDORF

PM : N° 14524/45c

Le présent document fait partie de l'avis
de la Commission d'Aménagement, émis
dans sa séance du 27/08/04



SITUATION :

COMMUNE DE MERSCH

Section : G – Mersch

Lieu dit : « AUF DEM KOPPELWEG »

PARCELLES A LOTIR :

Parcelle : 1089/2819

et partie des parcelles : 1090/2747

1089/2822

RÉALISATION :

IMMOBILIERE N.AREND S.A.R.L.

12, rue de la Gare

L-7535 Mersch

PROJET :

Qbic s.à.r.l.

architectes-ingénieurs conseils

B.P. 128

L-7502 MERSCH

Exposé des Motifs

pages 3-4 / 6

Règlement

page 5-6 / 6



EXPOSE DES MOTIFS

Le présent projet de lotissement est situé à l'extrémité de Mersch aux abords du CR 118 vers Angelsberg. Le projet est caractérisé par un terrain en pente Nord-Sud. Le projet propose un programme d'habitation mixte, composé de maisons à un logement isolées et/ou jumelées, de maisonnettes à un logement sur sous sol commun ainsi que de maisons à deux logements.

Accessibilité :

Pour des raisons de sécurité l'accès carrossable au lotissement est choisi par le chemin vicinal existant « rue Lohrbierg ». Ce chemin sera réaménagé et adapté afin de répondre aux futurs besoins, ceci en collaboration avec la commune de Mersch. Une partie de ces frais de réaménagement sera prise en charge par le promoteur. Le projet prévoit une liaison piétonne vers le « Berzelterhaff » via le chemin rural existant se trouvant de l'autre côté du CR côté sud. Pour des raisons de sécurité il est fait abstraction d'un trottoir le long du Chemin Repris reliant le lotissement directement au centre commercial.

Qualité de vie :

Le projet développé cherche à marier qualité de vie et densité d'habitat. La conception des maisons sera telle, que les volumes s'adapteront parfaitement au dénivelé et profiteront de leur exposition dégagée. Dans le souci d'offrir la meilleure qualité de vie aux futurs habitants, les maisons seront conçues de façon à ce que chaque habitation profitera d'une terrasse à l'abri des regards de voisinage et d'une vue dégagée plein sud. Les façades des maisons sont dégagées côté sud et offrent de bonnes conditions d'éclairage naturel et des vues intéressantes.

Dans le but de préserver les terrains et d'harmoniser l'aménagement extérieur de chaque parcelle, l'emplacement pour les abris de jardin est projeté et imposé.

Le projet prévoit des rues à faible pentes afin de garantir un espace rue agréable.

Afin de garantir un alignement uniforme et de marquer une urbanisation le long du CR 118 une haie uniforme est projetée le long du CR sur les parcelles privées. Les abris de jardins sont à ériger dans ce même alignement.

Convivialité :

Des chemins et des trottoirs à l'intérieur du lotissement garantissent les liaisons piétonnières.

Afin de garantir que les futurs habitants pourront se rencontrer en dehors de leur habitat des aires de récréation seront aménagées sur des plateaux terrasses.

Un ameublement des espaces verts avec des bancs et des jeux assurera et facilitera la rencontre des gens.

Extension future coté ouest:

Suite à la demande de l'administration communale de Mersch un raccordement carrossable et piétonnier sera possible ultérieurement au milieu du projet du coté ouest.



REGLEMENT

Art 1 Généralités:

Pour tout ce qui n'est pas réglé par les présentes, les dispositions du règlement des bâtisses de la commune de Mersch trouvent application.

Art 2 But du règlement :

Le présent règlement particulier fixe les règles destinées à assurer un aménagement harmonieux du lotissement tant au point de vue urbanistique qu'au point de vue architectural.

Art 3 Implantation

Les gabarits des maisons sont à implanter dans les limites des zones constructibles prévues par le plan d'aménagement particulier. Les zones contournées d'un trait rouge imposent des volumes construits de deux niveaux pleins.

La direction du faîte est indiquée dans le PAP.

Les parties des maisons se trouvant en contrebas des chaussées et ayant une façade dégagée peuvent servir à l'habitat sous condition de respect de l'article 33 RB 1997 du PAG de la commune de Mersch.

Le niveau de plancher de l'étage -1 peut se trouver au maximum à 2.80 m en dessous du niveau de la rue desservante mesuré dans l'axe du volume principal. Ce niveau servira de niveau de référence pour la hauteur de corniche.

Les volumes annexes des propriétés en aval de la voirie desservante peuvent compter 2 niveaux pleins.

L'implantation des garages est obligatoire suivant le plan PAP.

Les toitures des volumes annexes et des garages pourront servir de terrasses.

Les corniches de garages jumelées sont de hauteurs identiques.

La hauteur de corniche maximale des garages est de 3,00 m par rapport à l'axe de la rue desservante.

Les saillies de bâtiments (saillies suivant la partie écrite du PAG) peuvent dépasser les zones constructibles .

Les maisons à 2 logements formant une copropriété peuvent être divisées verticalement en deux maisonnettes à 2 entrées séparées.

Les abris de jardin pourront être érigés suivant PAP et sans recul latéral.

Les abris de jardin non accolés aux maisons auront des toits à pente unique et la pente est fixé à 25 °.

La direction du faîte des abris de jardin est indiquée dans le PAP.

La hauteur de corniche maximale est de 2,5 mètres



Art 4 Toitures principales et superstructures

Les toitures principales auront deux versants droits à pente égale comprise entre 35° et 45°.

L'avancée de rive par rapport au plan du pignon ne peut être supérieur à 10 cm.

L'avancée de la corniche par rapport au plan de façade ne peut être supérieur à 20 cm.

Dans le souci d'un aspect général harmonieux des toitures, la forme d'éventuelles lucarnes est obligatoire suivant la partie graphique du PAP.

Art 5 Matériaux

Les façades sont à réaliser en crépis sur au moins 60 % de la surface totale des façades.

Jusqu'à 40% de la surface totale des façades peuvent être exécutés en autres matériaux (pierres naturelles, bois , briques, etc).

Art 6 Topographie

Les dénivelés des jardins pourront être redressés avec des murets à l'intérieur de chaque parcelle. Les alignement de ces murets indiqués dans le PAP sont à respecter.

La face vue de ces murets ne pourra pas dépasser 2,50 mètres.

Le terrain naturel sur la limite postérieure des propriétés ne pourra pas être modifié.

