

21-07-2011

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Référence: 16412/45C

Le présent document appartient  
à ma décision de ce jour.

Luxembourg, le 30 janvier 2012

Le Ministre de l'Intérieur  
et à la Grande Région

## PAP «Viischt Gewann»



Jean-Marie HALSDORF

### à Reckange Commune de Mersch

## PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE

Modifié suite à l'avis ministériel N° 16412/45C (date uniquement)

Pour la construction de :  
16 maisons unifamiliales

Maître de l'ouvrage :  
**LOGINTER s.à r.l.**  
12, rue de la gare, L-7535 Mersch

Maître d'oeuvre:  
Qbic s.à r.l.  
ARCHITECTES – INGENIEURS – CONSEILS  
11, rue de la gare, L-7535 Mersch

Appartient à la délibération du  
conseil communal du 18.08.2011  
point 13 (AP)

Le secrétaire, Le bourgmestre,

Notre réf : 133605



Suivant la loi du 19 juillet 2005 portant modification de la loi du 19 juillet 2004  
concernant l'aménagement communal et le développement urbain



## INTRODUCTION

Le présent Projet d'Aménagement Particulier (P.A.P.) exécute le Plan d'Aménagement Général (P.A.G.) de la Commune de Mersch par la définition :

- d'un morcellement du terrain,
- des alignements obligatoires et maximaux,
- des limitations de surfaces constructibles,
- des restrictions concernant l'aspect des toitures,
- de certains matériaux de construction à utiliser.

Le nombre et l'emplacement des places de stationnement à ciel ouvert, les arbres, les lampadaires, etc., peuvent varier en fonction du projet d'exécution du présent P.A.P..

## 1. ELEMENTS DE PROGRAMMATION URBAINE

Prise en compte du Règlement des bâtisses de la Communes de Mersch

- **concernant les types d'habitations et la densité d'habitation (art. 6.1) :**

HABITATIONS AUTORISEES	
<b>types d'habitation autorisés :</b>	- habitations à caractère unifamiliale isolées, jumelées ou en bande - les maisons bifamiliales à l'exception des immeubles ayant plus de 2 logements ;
<b>répartition des habitations :</b>	- min 70% de maisons unifamiliales ;
<b>densité maximale d'habitations :</b>	- 30 logements par ha de surface nette à bâtir

Tableau 1 : Extrait du Règlement sur les bâtisses de la Commune de Mersch concernant la zone d'habitation de faible densité (art. 6.1)

Le présent projet prévoit la réalisation de 16 maisons unifamiliales dont 4 maisons isolées, 8 maisons en bande (deux bandes de 4 maisons) et 4 maisons jumelées, soit une densité maximale de 29 unités d'habitation par hectare de surface nette à bâtir.

- **concernant les implantations et les alignements des constructions projetées (art. 6.2) :**

IMPLANTATION ET ALIGNEMENTS	
<b>recul avant par rapport au domaine public :</b>	$5,00\text{ m} \leq r \leq 9,00\text{ m}$
<b>recul latéral :</b>	min 3,00 m
<b>recul postérieur :</b>	min 10,00 m

Tableau 2 : Extrait du Règlement sur les bâtisses de la Commune de Mersch concernant la zone d'habitation de faible densité (art. 6.2)

- concernant la profondeur des constructions projetées (art. 6.3) :

PROFONDEUR	
<b>maisons isolées et jumelées :</b>	max 15,00 m (y compris vérandas, terrasses couvertes, constructions similaires)
<b>maisons en bande et immeubles de plus de 2 logements :</b>	max 12,00 m, du côté arrière, au rez-de-chaussée et au sous-sol, la profondeur totale de la construction peut atteindre max 15,00 m

Tableau 3 : Extrait du Règlement sur les bâtisses de la Commune de Mersch concernant la zone d'habitation de faible densité (art. 6.3)

- concernant la largeur et les façades principales (art. 6.4) :

LARGEUR ET FACADES PRINCIPALES	
<b>maisons isolées :</b>	min 9,00 m
<b>maisons jumelées :</b>	min 6,50 m
<b>4 maisons en bande :</b>	max 32,00 m
<b>immeuble de 4 UH :</b>	max 22,00 m

Tableau 4 : Extrait du Règlement sur les bâtisses de la Commune de Mersch concernant la zone d'habitation de faible densité (art. 6.4)

- concernant la hauteur (art. 6.5) :

HAUTEUR	
<b>nb d'étages :</b>	1 à 2 niveaux pleins + 1 niveau dans les combles
<b>hauteur de la corniche (hc) :</b>	$3,50 \text{ m} \leq hc \leq 6,50 \text{ m}$
<b>hauteur de la faîtière (hf) :</b>	$hc \leq hf \leq 5,00 \text{ m}$
<b>combles :</b>	Possibilité d'utiliser les combles de façon permanente pour l'habitat sur un niveau

Tableau 5 : Extrait du Règlement sur les bâtisses de la Commune de Mersch concernant la zone d'habitation de faible densité

La hauteur totale sera mesurée à partir du niveau du domaine public, respectivement du terrain naturel.

Concernant les maisons jumelées et en bande, la hauteur du volume principal, en valeur absolue, doit être la même pour toutes les maisons de la rangée.

Dans le cas où, les maisons de la même rangée ne sont pas construites au même moment, la première maison construite de la rangée détermine l'implantation par rapport au niveau du domaine public, respectivement du terrain naturel, et la hauteur en valeur absolue à respecter par les maisons de la même rangée construites ultérieurement.

Concernant les lots n°5, 6, 7 et 8, les maisons projetées doivent avoir la même hauteur de la corniche et de la faîtière. La première maison construite détermine la hauteur de la corniche et de la faîtière pour toutes les maisons de la rangée.

Concernant les lots 6 et 7, les volumes secondaires projetés doivent avoir la même hauteur de l'acrotère.

Concernant l'implantation des maisons projetées sur les lots n°13 et 14, leur niveau rez-de-chaussée doit se situer obligatoirement à  $[-0,75]$  m par rapport au niveau du bord de la placette publique attenante à la limite parcellaire des lots concernés.



- **concernant les toitures principales et les façades (art. 6.6) :**

<b>TOITURE PRINCIPALE</b>	
<b>type de toit autorisé :</b>	Toit au moins à deux versant avec une pente entre 30 et 45°

Tableau 6 : Extrait du Règlement sur les bâtisses de la Commune de Mersch concernant la zone d'habitation de faible densité

Concernant les maisons jumelées et en bande, toutes les maisons de la même rangée doivent avoir la même forme et pente de la toiture.

Dans le cas où, les maisons de la même rangée ne sont pas construites au même moment, la première maison construite de la rangée détermine la forme et la pente de toiture à respecter pour la rangée.

Pour les toitures, un dépassant de corniche de maximum 20 centimètres est autorisé de chaque côté. Pour les maisons jumelées, la pente et la couverture des toitures doivent être les mêmes.

Les matériaux utilisés en façade doivent viser à une homogénéité du lotissement. Ils doivent être composés soit d'enduit (crépis), béton, bois ou métal, soit d'un mélange de ces différents matériaux, avec pourcentage d'utilisation de chacun des matériaux (hors crépis) limité à 25%.

Pour la façade en crépis, la couleur dominante s'étend sur une plage de couleur allant du blanc au gris foncé. Ponctuellement, une couleur additionnelle est admissible (maximum 25% de la surface de la façade en crépis- une seule couleur additionnelle par maison). L'application d'une couleur additionnelle n'entre pas en contradiction avec l'application d'un autre matériau (limité à 25%).

- **concernant les toitures des annexes accolées (art. 6.7)**

<b>LES ANNEXES ACCOLEES</b>	
<b>type de toiture :</b>	à une ou plusieurs pentes, bombée ou plate, à condition que la hauteur soit égale ou inférieure à la hc de la construction principale ;
<b>implantation :</b>	cf. règles d'implantation pour les constructions principales, la surface utilisable ne doit pas dépasser la moitié de l'emprise au sol de la construction principale à laquelle elle est accolée.

Tableau 7 : Extrait du Règlement sur les bâtisses de la Commune de Mersch concernant la zone d'habitation de faible densité

- **concernant les zones soumises à un plan d'aménagement particulier (art 9)**

Le présent projet d'aménagement ne couvre qu'une partie d'un secteur couvert par l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier. En conséquence, un plan directeur a été établi, prenant en compte l'ensemble du secteur concerné.

Les aménagements et équipements publics et privés prévus permettent le fonctionnement de chaque phase de manière indépendante de l'autre.

- **concernant les caves, garages et espaces non-habitable situés en sous-sol**

Le présent projet autorise la réalisation de caves, garages et espaces non-habitable en sous-sol des constructions. Ces espaces seront réalisés en cuve étanche.

- **concernant les garages, carports et emplacement de stationnement (art. 37)**

Les prescriptions de volume et d'implantation des garages et places de stationnement définies dans le Règlement sur les bâtisses de la Commune de Mersch sont les suivantes :

<b>LES GARAGES, CARPORTS ET EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT</b>	
<b>nombre maximal de garage par habitation unifamiliale / bifamiliale :</b>	2 portes de garages (à l'intérieur du gabarit autorisé) d'une ouverture totale de maximum 5,50 m ;
<b>implantation par rapport à la construction principale :</b>	dans l'un des reculs latéraux, le cas échéant, partiellement dans le recul arrière, à l'extérieur du gabarit de la construction principale ; dans une bande de 15,00 m maximum, mesurés à partir du recul avant de la façade avant ;
<b>hauteur de la corniche :</b>	max 3,00 m ;
<b>hauteur de la faîtière :</b>	max 4,00 m ;
<b>recul avant par rapport au domaine public :</b>	min 6,00 m ;
<b>profondeur :</b>	max 12,00 m
<b>largeur de la porte d'entrée :</b>	max 5,00 m
<b>type de toiture :</b>	à une ou plusieurs pentes, bombée ou plate, à condition que la hauteur soit égale ou inférieure à la hc de la construction principale ;

Tableau 8 : Extrait du Règlement sur les bâtisses de la Commune de Mersch concernant la zone d'habitation de faible densité

## 2. ESPACE PUBLICS ET ESPACES VERTS

Suivant l'article 34 portant sur la Cession des fonds réservés à des aménagements publics du Règlement grand-ducal du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communale et le développement urbain, « *les terrains compris dans les plans d'aménagement particulier et qui sont réservés à des constructions ou aménagement publics propres au plan d'aménagement particulier doivent être cédés à la commune* ». Ces fonds s'élèvent à 25,00% du territoire du P.A.P. avec des indemnités au bénéfice du promoteur ou de l'Administration Communale dans le cas où, respectivement, la surface cédée dépasse ou est inférieure au 25,00% fixés par la loi.

Dans le cadre du présent projet d'aménagement particulier, et suivant l'accord de l'Administration Communale de Mersch, une compensation entre le P.A.P. « Viischt Gewinn » et le plan directeur reste possible afin d'atteindre +/- 25,00% de surface à céder pour l'ensemble du territoire étudié.

Dans le cadre du projet « Viischt Gewinn », la surface à céder à l'Administration Communale de Mersch s'élève à environ 18 a 74 ca, soit 25,70%. Les fonds cédés seront destinés à la réalisation d'aménagements et d'équipements publics tels que la voirie, le parking public, la promenade verte, les équipements d'assainissement, etc. Les aménagements et équipements publics prévus doivent être accessibles pour les personnes à mobilité réduite.

Lors de l'aménagement de l'espace public, en particulier le parc vert, le parking écologique et les liaisons piétonnières, une attention particulière sera portée au choix de végétations et de revêtements de surface. Une végétation indigène et des revêtements de sol écologiques s'avèrent obligatoires. Le site étudié (site P.A.P. et plan directeur) étant situé à l'intérieur de la zone Habitat LU 0001018 « Vallée de la Mamer et de l'Eisch » du réseau Natura 2000, il sera également exigé que les limites Sud-Est et Sud-Ouest, à l'intérieur des lots privés, comme montré dans la partie graphique, soient plantées d'arbres et d'arbustes indigènes afin de créer un écran vert entre la zone bâti et la zone protégée.

Concernant le parking public projeté à l'extrémité Nord-Est du P.A.P., il sera réalisé suivant les recommandations émises par le Ministère du Développement Durable et des Infrastructures dans « Leitfaden : Naturnahe Anlage und Pflege von Parkplätzen ». Les revêtements de sol à privilégier seront les surfaces écologiques perméables. Le choix des arbres et arbustes se fera parmi les essences locales à longue tige.

Concernant le parc vert public projeté en partie sur le site du P.A.P. « Viischt Gewinn », sa réalisation ne pourra commencer qu'au même moment que la réalisation du projet d'aménagement du plan directeur. Le choix de végétations et de matériaux de surface rejoignent celui arrêté pour la réalisation du parking écologique dans le cadre du P.A.P. « Viischt Gewinn », c'est-à-dire un revêtement de sol écologique et une végétation indigène.

Concernant la gestion des eaux pluviales, des ouvrages de rétention et de contrôle seront aménagés dans le cadre du P.A.P. « Viischt Gewinn » et du plan directeur. Une connexion entre les deux phases d'aménagement sera possible au niveau des fossés de contrôle projetés en limite Sud-Est du site.