


CONSORTS ARENDT-DUHR-KRAUS-BECKERS
3,RUE PIERRE SCHWARTZ
L-7564 MERSCH

Référence: 16571/USC

Le présent document fait partie du projet
ayant fait l'objet de ma décision
d'approbation du: 19.06.2012
Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région


Jean-Marie HALSDORF

LOTISSEMENT A MERSCH

AU LIEU DIT : « MIERSCHERBIERG »

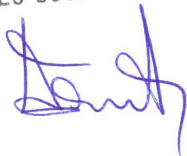
PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER (PROJET)

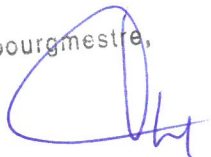
Suivant la loi du 19 juillet 2005 portant modification de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

PARTIE ECRITE

Appartient à la délibération du
conseil communal du 13.2.2012
point 2

Le secrétaire, Le bourgmestre,





m. 15.07.2011



Marco Thielen
Architecte diplômé



16, VAL ST ANDRE - L-1128 LUXEMBOURG
TELEPHONE: 26 39 40 94 TELEFAX: 26 31 15 38 EMAIL: thielena@pt.lu

TABLE DES MATIERES

ART.1 DEFINITION

ART.2 OBJET

ART.3 CONTENU

ART.4 AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

- 4.1 Délimitation et contenance des lots et des parcelles
 - 4.1.1 Parcelles initiales
 - 4.1.2 Parcelles projetées
- 4.2. Mode et degré détaillé d'utilisation du sol
 - 4.2.1 Prescriptions d'utilisation du sol dans le PAG
 - 4.2.2 Prescriptions d'utilisation du sol dans le PAP
 - 4.2.3 Prescriptions dimensionnelles
- 4.3 Critères de construction
- 4.4 Dérogations par rapport aux Prescriptions dimensionnelles du PAG

ART.5 AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

- 5.1 Voies de circulation
- 5.2 Espaces verts
- 5.3 Evacuation des eaux

ART. 1 DEFINITION

Le présent projet d'aménagement particulier (PAP) est établi suivant les dispositions de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Le dossier est constitué conformément aux procédures arrêtées dans le règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 et ses annexes concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général (PAG) d'une commune. Les articles de la présente partie écrite correspondent à ceux du Règlement.

Le dossier est à considérer comme projet d'aménagement particulier jusqu'à l'approbation définitive par le Ministre.

Le collège des bourgmestre et échevins a décidé de demander un préavis auprès du Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région pour le projet présenté et pour le reclassement par le biais d'une modification ponctuelle de la partie graphique du PAG. (Il existe une partie graphique du PAG qui englobe le parcellaire du P.A.P. au No. 8624 "rue des champs" du avril 1990.)

ART. 2 OBJET

Le présent PAP à pour objet le lotissement de terrains situés à Mersch, » Section G de Mersch»

Le projet prévoit l'aménagement de 3 terrains pour la construction de maisons unifamiliales, de 8 terrains pour des maisons jumelées, et 3 terrains pour des maisons en bande.

Le long de la route de Colmar-Berg 3 terrains sont prévus pour des petites résidences.
Soit en tout 17 lots

ART. 3 CONTENU

Le présent PAP est composé de deux parties :

- La partie écrite
- La partie graphique

Les annexes requises en vertu de l'application du Règlement Grand Ducal du 25. Octobre 2004 sont jointes à la partie graphique

Le projet est complété par un rapport justificatif.

ART.4 AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

4.1 Délimitation et contenance des lots et des parcelles

4.1.1 Parcelles initiales

Les parcelles sont inscrites au cadastre, commune de Mersch, section G de Mersch sous les No 834/5492 et 833/5490 ainsi que 905/ 4714

Caractéristiques principales des parcelles concernées par le projet

No cadastral	Cont. (m2)	Rapport	Titre de propriété	Nature
834/5492	11.877 m2	80,76 %	Arendt Adolphe(Pinnel) 1/5 Arendt Eugène (Mousel)2/5 Duhr Robert (Arendt) 1/5 Kraus Pierre (Arendt) 1/5	Terre labourable
833/5490	1.476m2	10,03 %	Beckers Hubert (Kallen)	Terre labourable
905/4714 **	465,29 m2	3,16 %	Mersch / La Commune	Terre labourable
Um Bisserwee *	416,49 m2	2,83 %	Mersch / La Commune	Chemin délaissé
Rue des champs *	472,94 m2	3,22 %	Mersch / La Commune	Rue avec trottoir
Surface totale	14.707,72 m2	100,00%		

**

Un échange de terrain avec la commune est proposé (Surface 1 appartenant à la commune contre surface 2 désignée dans le plan ci-joint) Sur cette surface sont prévues des maisons à caractère social.

*

Partiellement la "rue des champs" et la rue "um Bisserwee" ont été intégrés dans le PAP

4.1.2 Parcelles projetées

Les parcelles projetées sont au nombre de 17. Le détail ressort des tableaux du paragraphe ci après.

4.2 Mode et degré détaillé d'utilisation du sol

4.2.1 Prescription d'utilisation du sol dans le PAG

La commune de Mersch a procédé à une modification ponctuelle du PAG. Ainsi, une partie le long de la rue de Colmar-Berg à été classée en zone d'habitation de moyenne densité, tandis que la partie longeant le "um Bisserwee" est restée Zone à Faible densité. Voir plan ci-joint du bureau Zeyen et Baumann.

Le secteur de faible densité prévoit :

- La construction de maisons unifamiliales ou bi-familiales
- Des immeubles avec au maximum 4 logements
- Des constructions isolées et jumelées

Le secteur à moyenne densité prévoit :

- ~~La construction de petites résidences avec 6 logements max.~~

**La décision du conseil communal du 13 février 2012 Point 2
tient compte des dérogations et précisions concernant le nombre
de logements conformément à l'avis de Monsieur le Ministre de l'Intérieur
du 4 janvier 2012 Réf.: 16571/45C.**

le secrétaire,

le bourgmestre,




4.2.2 Prescriptions d'utilisation du sol dans le présent PAP

LOT	A = SURFACE LOT	TYPE D'HABITATION	SURFACE BATIE	S. HABITABLE BRUTE(x 2,8)	COS	CMU
1	382,66	maison jumelée	152,78	427,78	0,40	1,12
2	354,98	maison jumelée	130,83	366,32	0,37	1,03
3	368,56	maison jumelée	138,99	389,17	0,38	1,06
4	377,23	maison jumelée	138,99	389,17	0,37	1,03
5	590,65	maison unifamiliale	192,52	539,06	0,33	0,91
6	326,25	maison jumelée	115,50	323,40	0,35	0,99
7	326,25	maison jumelée	115,50	323,40	0,35	0,99
8	603,45	maison unifamiliale	193,85	542,78	0,32	0,90
9	464,98	maison unifamiliale	126,13	353,16	0,27	0,76
10	425,49	maison jumelée	151,34	423,75	0,36	1,00
11	334,44	maison jumelée	119,81	335,47	0,36	1,00
12	229,95	maison en bande	71,50	200,20	0,31	0,87
13	229,87	maison en bande	110,00	308,00	0,48	1,34
14	229,79	maison en bande	71,50	200,20	0,31	0,87
15	1.077,53	Résidences/commerce	383,95	1.075,06	0,36	1,00
16	1.869,22	Résidences/commerce	816,00	2.284,80	0,44	1,22
17	1.934,30	Résidences/commerce	756,23	2.117,44	0,39	1,09

Il y a lieu de considérer la valeur la plus petite entre la surface constructible et l'emprise au sol maximale

		SECTEURS DES NOYAUX			MOYENNE DENSITE	FAIBLE DENSITE	
		BERINGEN ESSINGEN MOESDORF PETTINGEN RECKANGE SCHOENFELS	MERSCH ROLLINGEN	MERSCH SECTEUR COMMERCIAL (actuel + impasse A.Kayser)	MERSCH ROLLINGEN	BERINGEN MOESDORF PETTINGEN RECKANGE SCHOENFELS	MERSCH ROLLINGEN
1.	P.A.P. Log./ha surf. nette Mais. unifamiliale Mais. bi-familiale Imm. à plusieurs log.	max. 45 mixité obliga- toire	max. 90 en principe en principe en principe		max 50 mixité obliga- toire	max 30 70 % en principe - -	max 35 70 % en principe - -
2.	Imm. à plusieurs log.	max. 4 log.	max. 8 log.	max. 10 log.	max. 6 log.	max. 2 log. interdiction d'accoler imm. à plus 2 log. à autre imm. à plus 2 log.	max. 4 log. interdiction d'accoler imm. à plus 2 log. à autre imm. à plus 2 log.
3.	1. Profondeur maximale Construc. principale Rez-ch. côté arrière Sous-sol côté arrière 2. Maison en bande/plus 2 log. Rez-ch. côté arrière Sous-sol côté arrière	12 m * + 3,5 m veranda / annexe + 3,5 m verd. / ann.30 m* 20 m * 30 m *			12 m + 3,5 m veranda / annexe /15,50 20 m *	15 m 15 m 15 m 12 m + 3,0 m veranda 15 m	
4.	Largeur minimale Largeur maximale Imm. plus. log./en bande	5,5 m jum./7,0 m isolée 22 m			6,5 m jum. / 9,0 m isolée 22 m/44 m	6,5 m jum. / 9,0 m isolée 22 m / 32 m	
5.	Niveau Hauteur corniche 1 Hauteur corniche 2 Hauteur faîtière 1 Hauteur faîtière 2	2 obligatoires + 1 niv. dans combles en principe milieu HC 2 construc.principales voisines min. HC la plus basse voisine 6,5 m 7,5 m 10 m latitude de 1 m par rapport aux faîtières adjacentes 11,5 m 12,5 m 15 m			5 - 7 m 10 - 12 m	1-2 + niv. dans combles 3,5 - 6,5 m 7,0 m - 11,5 m	
6.	Recul avant Recul latéral min. Recul postérieur min.	alignement construc. principales voisines ordre contigu. resp. 3 m ordre contigu obligatoire 5 m			5 - 9 m 3 m 8 m	5 - 9 m 3 m 10 m	

4.3 Critères de construction

Les prescriptions du règlement communal des bâtisses de Mersch sont entièrement applicables à part une dérogation (Voir Article 4.4. visant les reculs avant, postérieurs dans le secteur à moyenne densité.)

En raison du fait que la superficie du terrain à bâtir brut du PAP est supérieure à un hectare le promoteur s'engage à réserver, conformément à l'article 31 de la loi du 22 octobre 2008 dite «Pacte Logement» complétant l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, au moins 10% de la surface du terrain à bâtir net du PAP ou 10% des logements à y construire à la réalisation de logements à coût modéré. Il sera exactement tenue compte de cette disposition à la convention à établir et à soumettre à l'approbation du conseil communal;

Les lots 12,13 et 14 sont déjà prévus pour la réalisation de logements à coût modéré.

Pour les maisons jumelées, la pente et la couverture des toitures doivent être la même.

Les matériaux utilisés en façade doivent viser à une homogénéité du lotissement.

Les décrochements de façades, (avant-corps et balcons) ne sont pas compris à l'intérieur des zones constructibles.

Les parcelles No 6 et 7 ainsi que 10 et 11 peuvent être transformées par voie d'une demande de morcellement en place de bâtir pour une maison uni- ou bifamiliale.

Dans les immeubles du secteur à moyenne densité, peuvent être autorisés des commerces, ainsi que des bureaux.

5

4.4 Dérogations par rapport aux Prescriptions dimensionnelles du PAG

Dérogation 1 Article 5.2 Implantation et alignement

Imposé par le règlement des bâtisses (Secteur moyenne densité) recul postérieur au moins 8m

Marge de recul avant entre 5 et 9 m.

Justification : Comme les résidences ne touchent pas directement à une rue et ne sont délimitées que par des chemins piétonniers les reculs avant, postérieurs, seraient à réduire à 3 m.

5. AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC

5.1 Fonds destinés à être cédés à la Commune

Une chaussée à trafic réduit d'une largeur de 4,75 m sera construite. A cette largeur s'ajoute un trottoir d'une largeur de 2 m (au même niveau que la route) Ce qui fera une largeur totale de 6,75. Au fond de la rue une petite place publique sera créée.

Une « zone 30 » est envisageable.

Les rues, espaces publics piétonniers, seront traitées différemment des voies publiques existantes ceci en vue d'une meilleure distinction d'affectation.

Ces fonds seront après la réception définitive cédés à la commune.

Dans la zone d'aménagements publics (Zone créée lors de la modification ponctuelle du PAG) sera aménagé un parking pour visiteurs

Surface totale du PAP	14 707,72 m2
Déjà cédé : (rue des champs/um Bisserwee)	889,43 m2
Surface	13 818,29 m2
Surface chemins piétonnier	1 501,24 m2
Surface rues	1 406,66 m2
Surface verte :	1 644,69m2
Surface à céder :	3 663,16 m2

3663,16 m2 de 14 707,72 m2 = 25 %

5.2 Espaces verts

Les espaces verts autour des habitations seront aménagés et entretenus comme jardin d'agrément

5.3 Evacuation des eaux

Les eaux de pluie et de surfaces seront évacuées dans un bassin de rétention à aménager dans la partie Zone verte.

Les eaux usées seront raccordées à la canalisation existante (Voir plan schématique)

Etabli à Luxembourg, le 15.07.2011

Marco Thielen Architecte dipl.

