

Maître d'ouvrage :  
**BOUVART s.à r.l.**  
14 rue de la Gare, L-7535 Mersch

**Modification ponctuelle du PAP approuvé  
« Rue de Beringen » à Mersch  
Commune de Mersch  
(réf. 17178/45C du 22-01-2015)**

**Partie écrite  
03-01-2019**

Dossier n° 259417-505

Référence: 17178/PA1/45C  
Le présent document appartient à ma décision  
du: 28/01/2019  
La Ministre de l'Intérieur  
  
Tina Bofferding



**E-CONE s.à r.l.**

ARCHITECTES – URBANISTES – INGENIEURS CONSEILS  
11, Rue de la Gare, L-7535 Mersch  
Tél. 263 264 1 | Fax. 263 264 548 | info@e-cone.lu

Validé	JAD
--------	-----

## SOMMAIRE

<b>3. Partie réglementaire – Partie écrite</b> .....	4
<b>3.1. Partie écrite – Règles particulière</b> .....	4
<b>Article I. Délimitation et contenance des lots</b> .....	4
<b>Article II. Mode d'utilisation du sol admissible selon le PAG</b> .....	5
<b>Article III. Degré d'utilisation du sol de la parcelle</b> .....	6
a) Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée et espaces verts privés	6
b) Emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions.....	6
c) Reculs des constructions.....	6
d) Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol.....	7
e) Hauteur des constructions .....	7
f) Nombre d'unités de logement.....	7
g) Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol .....	7
<b>Article IV. Degré d'utilisation du sol des îlots</b> .....	8
a) Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée et espaces vers privés	8
b) Emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur de la construction .....	8
c) Reculs de construction par rapport aux limites de l'îlot et distances à observer entre les constructions	8
d) Hauteur des constructions .....	8
<b>Article V. Prescriptions architecturales</b> .....	9
a) Forme, pente et orientation des toitures .....	9
b) Accès carrossable.....	9
c) Surfaces destinées à recevoir des plantations .....	10
d) Aménagements extérieurs .....	10
e) Matériaux .....	10
f) Avant-corps.....	11
g) Saillies.....	11
<b>Article VI. Bâti protégé</b> .....	11
<b>Article VII Abri de jardin</b> .....	12
<b>Article VIII Evacuation des eaux pluviales sur le domaine privé</b> .....	12

La présente modification ponctuelle concerne le domaine privé et le domaine public du PAP approuvé « Rue de Beringen » à Mersch (approbation ministérielle du 22 janvier 2015, réf. 17178/45C).

Sont concernées par la présente modification ponctuelle la partie écrite et la partie graphique du PAP approuvé.

La présente modification ponctuelle exécute le PAG en vigueur de la Commune de Mersch (réf. 45C/013/2016).

Les dispositions réglementaires du PAP approuvé, à l'exception de celles superposées par l'indication « **Article / alinéa modifié** » ou par l'indication « **Article / Alinéa abrogé** », sont considérées comme acquises et en vigueur.

Partie écrite PAP approuvé « Rue de Beringen », à Mersch	Modifications ponctuelles
<p><b>3. PARTIE REGLEMENTAIRE PARTIE ECRITE</b></p> <p>Le présent règlement fixe les règles spécifiques à observer pour garantir les objectifs de la partie justificative. Le règlement et la partie graphique sont complémentaires entre eux, et complémentaires du PAG et au règlement sur les bâtisses.</p> <p>Références : Plan d'aménagement général partie écrite et règlement sur les bâtisses Mars 1997, et modifications ponctuelles version du 23 mars 2013.</p>	<p><b>3. Partie réglementaire – Partie écrite</b></p> <p>La présente modification ponctuelle exécute le PAG en vigueur de la Commune de Mersch (réf. 45C/013/2016).</p> <p>La présente partie écrite se réfère à la partie graphique, plan n° 259416-505.</p>
<p><b>3.1. Partie écrite _ Règles particulières</b></p> <hr/> <p><b>Article I. Délimitation et contenance des lots</b></p> <hr/> <p>Le PAP ne concerne qu'une seule parcelle et qui fait l'objet d'un morcellement. Le lot créé a une contenance de 10a30ca et la partie cédée à la commune a une superficie de 3a43ca.</p>	<p><b>3.1. Partie écrite – Règles particulière</b></p> <p><b>Article I. Délimitation et contenance des lots</b></p> <p>Aucune modification.</p>

## Article II. Mode d'utilisation du sol admissible selon le PAG

Conformément au PAG, la zone du PAP est destinée à des fonctions comme « les édifices commerciaux, artisanaux et de service ne gênant pas l'habitat. Y sont autorisés les maisons uni- et bi-familiales et les immeubles à plusieurs logements avec au maximum 6 logements ». Le projet d'aménagement Particulier autorisera obligatoirement deux constructions groupées conformément à l'article 2.4b) du PAG communal : « les constructions groupées sur une seule parcelle cadastrale doivent être constituées d'entités séparées en ce qui concerne leur infrastructure technique et leur accès piétonnier, c'est à dire l'entrée et la cage d'escalier. Il est toutefois admissible que l'accès carrossable ainsi que certains locaux ou installations soient organisés en commun. Elles sont, dans ce cas, constituées obligatoirement en copropriété ».

Les constructions groupées le seront de façon directe (les deux constructions ont un mur en commun) ou au moyen d'une toiture rattachant les deux entités. Dans ce cas, cette toiture sera nécessairement plus basse que les toitures principales, et ne dépassera en aucun cas le premier étage. L'espace couvert par cette toiture ne sera pas nécessairement fermé et pourra couvrir un passage commun entre les deux bâtiments, ou former un auvent devant les entrées spécifiques des deux résidences.

D'une manière générale, la lecture des volumes permettra de dégager visuellement les deux résidences, celles-ci ayant nécessairement une hauteur de corniche et de faîtage différente, et conforme à la partie graphique.

## Article II. Mode d'utilisation du sol admissible selon le PAG

Est autorisée la réalisation d'une construction destinée au séjour prolongé avec un maximum de 8 unités d'habitation.

Alinéa abrogé.

Sont autorisées les toitures à deux versants avec une pente unique maximale de 45°.

Sont admises, à l'intérieur du gabarit maximal défini par une toiture à deux versants avec une pente unique à 45°, des toitures plates et des toitures terrasses.

### Article III. Degré d'utilisation du sol de la parcelle

- a) surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée et espaces verts privés

Dans le cadre du PAP, dans la mesure de la parcelle mesure 10a30ca, la surface d'occupation du sol sera de compris entre 300 m<sup>2</sup> et 325 m<sup>2</sup> et la surface d'utilisation du sol sera comprise entre 840m<sup>2</sup> et 910 m<sup>2</sup>.

La surface de scellement pourra être équivalente à la surface maximale du sous-sol en plus des surfaces scellées relatives aux accès piétons et carrossables.

Les espaces verts sont indiqués en couleur verte sur la partie graphique du PAP.

- b) emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

Les emplacements de stationnement ne sont pas autorisés en surface à l'exception des emplacements représentés dans la partie graphique.

Les emplacements de stationnement sont situés au sous-sol, accessibles depuis la rampe. Ils seront compris entre 12 et 16, en fonction du nombre de logements. L'accès aux sous-sol est défini dans la partie graphique. Il pourra cependant empiéter à l'intérieur de la zone de construction en fonction du projet architectural (c'est à dire qu'il pourra mesurer plus de 3m courant hors sol).

- c) Reculs des constructions

Les alignements sont définis conformément aux reculs antérieurs, latéraux et postérieurs. L'alignement obligatoire est représenté dans la partie graphique de façon à assurer la construction en angle avec l'accès carrossable, conformément à la vision urbanistique du projet.

Au sous-sol, les constructions pourront occuper l'ensemble de la zone définie.

Les saillies sont autorisées conformément au PAG en vigueur.

### Article III. Degré d'utilisation du sol de la parcelle

- a) Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée et espaces verts privés

Les valeurs constructibles sont indiquées sur la partie graphique.

- b) Emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

Par unité d'habitation créée, est considéré comme suffisant un emplacement de stationnement à l'intérieur de la construction. Au moins, quatre emplacements sont prévus à l'extérieur (en surface, sur fonds privés).

- c) Reculs des constructions

Les alignements sont définis conformément aux reculs antérieurs, latéraux et postérieurs.

L'emprise du sous-sol est donnée par la partie graphique relative.



**d) Nombre de niveaux hors sol et sous-sol**

Le nombre de sous-sol est limité à 2.

Le nombre de niveaux hors sol sera compris de deux plus un comble.

**e) Hauteur des constructions**

Les hauteurs de corniche se déterminent comme montré dans la partie graphique :  
Définition de la hauteur par rapport à la voirie desservante. La nouvelle voirie d'accès faisant office de voirie desservante, la hauteur de corniche sera nécessairement différente entre la façade rue de Beringen et la façade en face de la nouvelle voirie. Les hauteurs des corniches sont conformes aux prescriptions du PAG, à savoir 7,5m à la corniche par rapport au niveau de la voirie desservante mesuré à l'axe du bâtiment, et 5m maximum entre la corniche et le faitage.

**f) Nombre d'unité de logements**

Le nombre d'unités de logement sera compris entre six et huit, répartis dans les deux immeubles. Les deux constructions seront obligatoirement groupées soit de façon directe (les deux constructions ont un mur en commun) ou au moyen d'une toiture regroupant les deux entités.

**g) Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol**

Conformément au PAG en vigueur.

**d) Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol**

Aucune modification.

**e) Hauteur des constructions**

La hauteur à la corniche pour l'ensemble de la construction destinée au séjour prolongé est définie par rapport à l'axe de la rue de Beringen.

Le niveau de référence est pris par rapport à l'axe de la partie de la construction destinée au séjour prolongé donnant sur la rue de Beringen perpendiculairement à l'axe de cette rue.

**f) Nombre d'unités de logement**

Le nombre d'unités de logement est fixé à au maximum 8 unités d'habitation.

**g) Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol**

Le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol sont définis par la partie graphique du présent PAP.

#### Article IV. Degré d'utilisation du sol des îlots

- a) **surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée et espaces verts privés**

Les surfaces en vert sur la partie graphique devront rester des surfaces perméables (plantation ou zone de gravier en pied de façade)

- b) **emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions**

Les emplacements de stationnement en surfaces sont destinés aux visiteurs ou aux PMR (personnes à mobilité réduite). Les emplacements de stationnement privés seront nécessairement en sous-sol, hormis pour un stationnement PMR.

- c) **Reculs de construction par rapport aux limites de l'îlot et distances à observer entre les constructions**

Les deux résidences groupées observent les reculs suivants :

- Recul avant minimum rue de Beringen compris entre 6,08m et 6,41<sup>5</sup>m conformément à la partie graphique ;
- Recul avant par rapport à la corniche nouvelle de 5m minimum, conformément à la partie graphique ;
- Recul latéral de minimum 3m, conformément à la partie graphique ;
- Recul arrière de minimum 8m conformément à la partie graphique.

La définition des constructions groupées sera conforme aux articles II et III f). Les vues directes ou indirectes entre les deux résidences ne dérogeront pas au code civil.

- d) **Hauteur des constructions**

La hauteur sous corniche des constructions est conforme à la partie graphique.

#### Article IV. Degré d'utilisation du sol des îlots

- a) Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée et espaces vers privés

Aucune modification.

- b) Emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur de la construction

Aucune modification.

- c) Reculs de construction par rapport aux limites de l'îlot et distances à observer entre les constructions

Les reculs antérieurs, latéraux et postérieurs de la construction destinée au séjour prolongé sont définis par la partie graphique du présent PAP.

Alinéas abrogés

- d) **Hauteur des constructions**

La hauteur à la corniche pour l'ensemble de la construction destinée au séjour prolongé est définie par rapport à l'axe de la rue de Beringen.

Le niveau de référence est pris par rapport à l'axe de la partie de la construction destinée au séjour prolongé donnant sur la rue de Beringen perpendiculairement à l'axe de cette rue.



## Article V. Prescriptions architecturales

### a) Forme, pente et orientation des toitures

Les toitures seront à deux versants pour les constructions

Les ouvertures ou lucarnes sont autorisées dans les limites des prescriptions du règlement communal sur les hautes.

Des panneaux solaires pourront être disposés sur les toitures.

### b) Accès carrossable

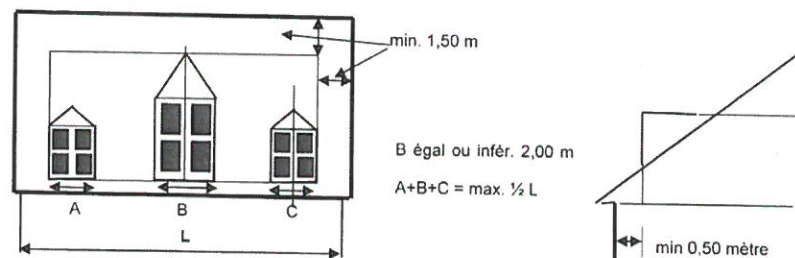
L'accès carrossable se situe dans la partie basse du terrain et pourra être pavés ou asphalté.

## Article V. Prescriptions architecturales

### a) Forme, pente et orientation des toitures

La forme, pente et orientation des toitures sont indiquées sur la partie graphique du présent PAP.

Les ouvertures, lucarnes, loggias ou ouvertures similaires, sont à implanter avec un recul minimal de 1,50 m des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture. La largeur d'une ouverture sera égale ou inférieure à 2,00 m. La somme des largeurs des ouvertures ne doit pas dépasser la moitié de la longueur de la façade. Les lucarnes doivent avoir un recul minimal de 0,50 m sur le plan de la façade.



Les panneaux solaires sont uniquement autorisés sur les construction reprises sur la partie graphique.

### b) Accès carrossable

Aucune modification

**c) Surfaces destinées à recevoir des plantations**

Les surfaces de plantation sont définies dans la partie graphique du PAP.  
Le choix des arbres et arbustes se fera principalement sur base des espèces indigènes caractéristiques de la région de Mersch, notamment en ce qui concerne la plantation des haies vives représentées sur la partie graphique. Les essences choisies seront issues de la liste en annexe du PAP. Par exemple :

- Arbres de haute tige : Chêne sessile, Erable champêtre, Charme ...
- Arbustes et arbres de basse tige : Cornouiller, Charme, Noisetier, Prunellier, Sureau ....

Les haies seront composées d'une ou plusieurs essences feuillues listées ci-dessus. Elles seront constituées au minimum de trois plants par mètre courant et seront renouvelées en cas de dépérissement.

Les haies pourront être redoublées par une clôture en treillis métallique de couleur vert ou gris foncé, d'une hauteur de maximum 1,2m.

Les plantes résineuses (Thuya, if, cyprès, sapin, ...) sont proscrites.

**d) Aménagements extérieurs**

Les aménagements extérieurs pourront recevoir des terrasses, des toitures vertes sur le sous-sol, des bacs plantés ... conformément aux PAG en vigueur.

**e) Matériaux**

Les façades seront revêtues :

- d'un enduit et/ou
- d'un bardage en bois et/ou
- d'un bardage en aluminium peint et/ou
- d'un bardage en panneaux de ciment

Au maximum trois matériaux différents seront présents sur la façade. Seules trois couleurs seront présentes au maximum.

Les couleurs vives peuvent être admises dans la mesure où elles ne constituent pas l'essentiel de la façade et où elles ne dépassent pas le tiers de la surface extérieure.

Les matériaux de toiture seront en ardoises, ardoises artificielle ou en zinc prépatiné à joint debout. Les tuiles sont interdites.

c) Surfaces destinées à recevoir des plantations  
Aucune modification.

**d) Aménagements extérieurs**

Les aménagements extérieurs pourront recevoir des terrasses, des toitures vertes sur le sous-sol, des bacs plantés.

**e) Matériaux**

Aucune modification

<p>f) Avant corps</p> <p>Conforme au PAG.</p> <p>g) Saillies</p> <p>Les saillies sur l'alignement de front de bâtisses sont permises conformément au PAG en vigueur.</p>	<p>f) Avant-corps</p> <p>Les avant-corps peuvent avoir une saillie maximale de 2,00 m par rapport au gabarit maximal de la construction destinée au séjour prolongé.</p> <p>Les avant-corps ne peuvent pas entrer dans le recul latéral minimal tel qu'indiqué sur la partie graphique et doivent respecter un recul postérieur minimal de 3,00 m.</p> <p>Les avant-corps doivent présenter une surface égale ou inférieure à 1/3 de la surface de la façade, toiture non comprise.</p> <p>Les surfaces des avant-corps et des saillies de façade peuvent être additionnées. La surface cumulée au plan horizontal des avant-corps et des saillies de façade ne peut pas dépasser une surface égale au cinquième de la surface de la façade concernée.</p> <p>g) Saillies</p> <p>Les saillies (auvents, balcons, etc.) peuvent dépasser d'au maximum 2,00 m le gabarit maximal de la construction destinée au séjour prolongé.</p> <p>Les saillies ne peuvent pas entrer dans le recul latéral minimal tel qu'indiqué sur la partie graphique relative.</p> <p>La surface cumulée des balcons peut avoir une surface utilisable égale au huitième de la surface de la façade concernée.</p> <p>La surface cumulée des auvents ne peut couvrir qu'un tiers de la largeur de la façade concernée.</p> <p>Les surfaces des avant-corps et des saillies de façade peuvent être additionnées. La surface cumulée au plan horizontal des avant-corps et des saillies de façade ne peut pas dépasser une surface égale au cinquième de la surface de la façade concernée.</p>
<p><b>Article VI. Bâti protégé</b></p> <p>Sans objet.</p>	<p><b>Article VI. Bâti protégé</b></p> <p>Aucune modification.</p>

	<p><b>Article VII Abri de jardin</b></p> <p>Est admis dans le recul latéral ou dans le recul postérieur, un abri de jardin en respectant les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il est réalisé obligatoirement en construction légère et sa superficie n'excède pas 15 m<sup>2</sup> ;</li> <li>- il doit respecter un recul minimal de 1,00 m par rapport aux limites de propriété ;</li> <li>- il est réalisé en toiture plate dont la hauteur maximale à l'acrotère n'excède pas 2,50 m. Cette hauteur à mesurer entre le niveau du terrain projeté et l'acrotère.</li> </ul>
	<p><b>Article VIII Evacuation des eaux pluviales sur le domaine privé</b></p> <p>Pour toutes les eaux de surface qui ne peuvent pas être raccordées par un système d'évacuation à ciel ouvert, celles-ci peuvent être raccordées par une canalisation (non indiquée sur la partie graphique relative) allant de la construction projetée vers la canalisation située sur le domaine public.</p>