

**Mme Malou BRAUN-SPODEN**

54, rue des Romains

L- 7563 Mersch

Référence: 14181/45c

Le présent document appartient à ma décision

d'approbation du: 20.11.2014

Le Ministre de l'Intérieur

  
Dan Kersch

**Projet d'aménagement particulier (PAP) "Um lecker" à Mersch**

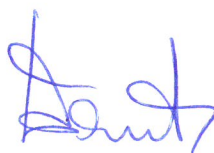
**PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »  
(PROJET)**

Suivant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant  
l'aménagement communal et le développement urbain

**PARTIE ECRITE**

Appartient à la délibération du  
conseil communal du 6-10-2014  
point 2

Le secrétaire, Le bourgmestre,





9 septembre 2014

**Bureau d'études  
Ingénieurs-conseils s.à r.l.**

  
**RAUSCH**  
& Associés

## TABLE DES MATIERES

<b>ART. 1</b>	<b>AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE</b>	<b>4</b>
1.1.	Délimitation et contenance des lots et des parcelles	4
1.1.1.	Parcelles initiales	4
1.1.2.	Parcelles projetées	4
1.2.	Mode et degré détaillé d'utilisation du sol	4
1.2.1.	Mode d'utilisation du sol dans le PAG	4
1.2.2.	Prescriptions d'utilisation du sol dans le présent PAP	4
1.2.3.	Réglementations	6
1.2.4.	Critères de construction	8
<b>ART. 2</b>	<b>AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC</b>	<b>9</b>
2.1.	Fonds destinés à être cédés à la Commune	9
2.2.	Aménagement des voies et places publiques ou ouvertes à la circulation publique	9
2.2.1.	Surfaces et matériaux	9
2.2.2.	Frais d'infrastructures	9
2.3.	Remblais et déblais	9
2.4.	Evacuation des eaux pluviales et des eaux usées et bassin de rétention	9
2.5.	Aménagement des espaces verts publics	9
2.5.1.	Plantations	9
2.5.2.	Mobilier urbain	9

## ABREVIATIONS

PAG	Plan d'aménagement général
PAP	Plan d'aménagement particulier
PAP NQ	Plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
PAP QE	Plan d'aménagement particulier "quartier existant"
PDAT	Programme directeur d'aménagement du territoire
CUS	Coefficient d'utilisation du sol
COS	Coefficient d'occupation du sol
CSS	Coefficient de scellement du sol
DL	Densité de logement
SCB	Surface construite brute
EPU	Espace prioritaire d'urbanisation pour l'habitat
CDA	Centre de développement et d'attraction
RB	Règlement communal sur les bâtisses
RGTR	Régime Général des Transports Routiers
STEP	Station d'épuration des eaux polluées
AGE	Administration de la Gestion de l'Eau
DEA	Distribution d'Eau des Ardennes
SIDEN	Syndicat Intercommunal de Dépollution des Eaux du Nord

## ART. 1 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PRIVE

### 1.1. Délimitation et contenance des lots et des parcelles

#### 1.1.1. Parcelles initiales

Les parcelles sont inscrites au cadastre, commune de Mersch, section G de Mersch, sous les n° 538/5127 et n° 540/5126.

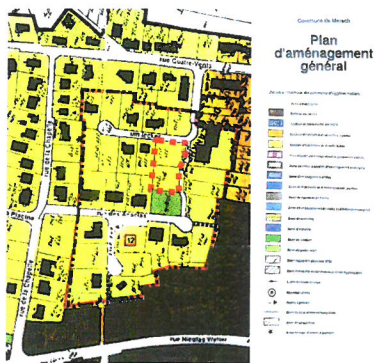
#### 1.1.2. Parcelles projetées

Le projet prévoit l'aménagement de quatre terrains à bâtir pour des maisons d'habitation unifamiliales. Le détail ressort du tableau au point 1.2.2.a.

La surface totale privée est de 15,95 ares.

### 1.2. Mode et degré détaillé d'utilisation du sol

#### 1.2.1. Mode d'utilisation du sol dans le PAG



Extrait du PAG en vigueur

Les terrains sont classés en secteur d'habitation de densité faible et font partie d'un PAP exécuté. Le présent projet modifie le PAP en vigueur sur les terrains concernés.

Le coefficient d'occupation du sol (COS), le coefficient d'utilisation du sol (CUS), le coefficient de scellement du sol (CSS) ne sont pas prescrits.

La densité de logement (DL) est de max. 30 unités/ha.

Dans le présent projet, les valeurs sont définies comme suit: COS max. 0,35; CUS max. 1 et CSS max. 0,65

#### 1.2.2. Prescriptions d'utilisation du sol dans le présent PAP

##### a) Surfaces (m2)

La densité du projet est de 25 unités / hectare.

Lot n°	Surface du lot [ares]	Surface d'emprise au sol [m2]		Surface constructible brute [m2]		Surface max. du scellement du sol [m2]	Espaces verts privés min [m2]
		min	max	min	max		
1	3,49	90	125	120	290	209	140
2	2,29	90	100	120	265	137	92
3	3,85	90	120	120	310	231	154
4	6,32	90	209	120	504	379	253
<b>Total:</b>	<b>15,95</b>	<b>360</b>	<b>554</b>	<b>480</b>	<b>1369</b>	<b>956</b>	<b>639</b>

Les valeurs maximales COS, CUS et CSS sont respectées pour l'ensemble des lots.

**b) Nombre d'emplacements de stationnement**

Lot n°	1-4
Nombre en surface	min. 1
Nombre à l'intérieur des constructions	min. 1

Chaque unité d'habitation projetée disposera de deux emplacements de stationnement, garage compris. Les accès de garage peuvent faire office d'emplacement de stationnement.

**c) Reculs et distances (m)**

Voir partie graphique.

Désignation	Prescriptions PAG	Prescriptions PAP
Recul antérieur des constructions	5,00 m au minimum et 9,00 m au maximum, calculés à partir de la limite du domaine public.	Voir partie graphique.
Recul postérieur des constructions	Le recul postérieur de la construction sur la limite de la parcelle sera d'au moins 10,00 m.	Idem PAG
Reculs latéraux des constructions	L'implantation des constructions se fera avec un recul latéral sur la limite de la parcelle d'au moins 3,00 m ou sans recul latéral dans le cas de maisons groupées. Si le recul existant d'un bâtiment avoisinant est inférieur à 3 m, la construction à ériger pourra être implantée sur la limite de propriété, s'il existe un accord écrit entre voisins.	Idem PAG
Profondeur de construction habitation	La profondeur maximale des maisons isolées et jumelées est de 15,00 m, y compris vérandas, terrasses couvertes ou constructions similaires accolées. La profondeur des maisons en bande et des immeubles à plus de 2 logements sera égale ou inférieure à 13,00 mètres. Du côté arrière, au rez-de-chaussée et au sous-sol, la profondeur totale de la construction pourra atteindre 15,50 mètres.	Voir partie graphique. Pour les lots 1 à 3, la profondeur de la surface constructible est de max. 12,00 m, plus des surfaces constructibles pour avant-corps (max. 1,00 m). Lot 2: profondeur sous-sol max. 15,50 m. Lot 4: voir partie graphique.

**d) Nombre de niveaux**

Lot n°	1-4
Nombre minimum de niveaux hors sol	1 + combles
Nombre maximum de niveaux hors sol	2 + combles
Nombre minimum de niveaux sous-sol	-
Nombre max de niveaux sous-sol	1
<b>Total maximum</b>	<b>2 + combles + sous-sol</b>

**e) Hauteurs des constructions (m)**

Différence de niveaux par rapport à l'axe de la rue, mesuré dans l'axe de la façade.

Lot n° 1-4	volume principal	annexe
Hauteur min. à la corniche	3,50	-
Hauteur max. à la corniche	6,80	3,00
Hauteur min. au faîte	-	-
Hauteur max. au faîte	hauteur (HF) mesurée entre la corniche et la faîtière égale ou inférieure à la hauteur corniche (HC), sans pour autant dépasser 5.00 m.	4,00
Hauteur max. à l'acrotère	suyant gabarit	4,00

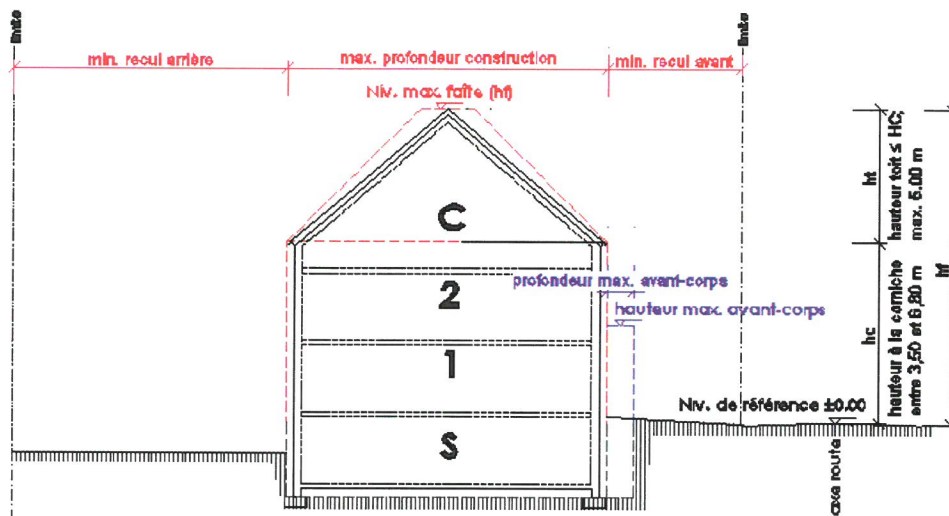


Schéma explicatif déterminant le gabarit et le recul des constructions

**f) Nombre d'unités de logement par construction**

Lot n°	1-4
Nombre min. par construction	1
Nombre max. par construction	1

**g) Type et disposition des constructions**

Lot n°	1	2	3	4
Nombre et type	1-mb	1-mb	1-mb	1-mi

**1.2.3. Réglementations**

**a) Formes, pentes et orientations des toitures**

voir partie graphique



Pente:

Les toitures des constructions principales devront contenir au moins 2 versants avec une pente entre 30 et 45 degrés. Des toitures plates ainsi que des étages en retrait à l'intérieur du gabarit (établi à 45 degrés mesuré sur la ligne de rive de la corniche) sont autorisés. Un acrotère d'une hauteur de 0,50 mètre est autorisé.

Les annexes pourront accueillir des toitures plates ou à pente unique.

#### **b) Accès carrossables**

Les prescriptions du règlement communal des bâtisses / de la partie écrite du PAG sont à respecter.

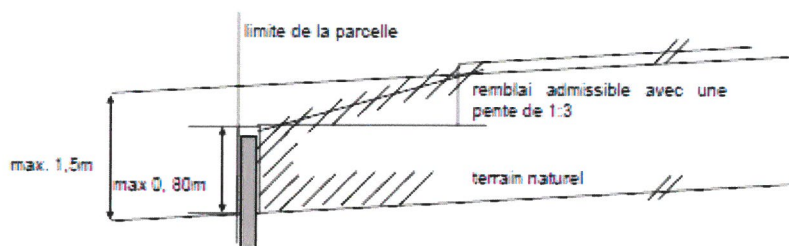
Les accès de garage auront une pente maximum de +5 % et minimum de -15 % avec un rayon de raccordement concave de 20 m et un rayon convexe de 15 m à partir d'une pente de 8 %.

Les places de stationnement à l'exclusion de la rampe d'accès au garage seront construites avec des matériaux perméables.

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

Les espaces verts autour des bâtiments seront aménagés et entretenus comme jardin d'agrément ou potager.

#### **d) Dimensions des aménagements extérieurs**



source image: extrait du document "partie écrite et règlement sur les bâtisses", article 41

Un mur de soutènement peut être érigé sur la limite avec une hauteur maximale de 0,80 m. La hauteur des déblais est limitée à 2,50 m et le remblai est limité à 1,50 m, avec un rapport de pente de min. 1:3 pour les talus (art. 39 + 41 de la partie écrite et du règlement sur les bâtisses).

Pour les maisons mitoyennes, des murs séparatifs peuvent être érigés sur la profondeur de la terrasse.

Pour les travaux de déblai et de remblai, l'installation, la dimension et la nature des murs, clôtures et surfaces consolidées (terrasses et accès) sont à indiquer sur les plans à joindre à la demande d'autorisation de bâtir des maisons.

#### **e) Constructions et éléments naturels à conserver**

sans objet

**f) Aménagement des dépendances**

Les dépendances telles que les garages ou car-ports seront construits à l'intérieur des marges de recul prévues par le présent projet.

Des abris de jardin ou similaire peuvent être construits dans le recul postérieur et devront respecter les prescriptions prévues dans le règlement des bâtisses: superficie max. 15 m<sup>2</sup>, hauteur corniche max. 2,50 m, hauteur faîte max. 3,50 m et recul min. 1,00 m par rapport aux limites (art. 38 du RB).

Pour les vélo-boxes, locaux pour poubelles et escaliers: voir art. 38 du RB.

**1.2.4. Critères de construction****g) Esthétique**

Les prescriptions du règlement communal des bâtisses / de la partie écrite du PAG sont à respecter.

**h) Emploi et couleur des matériaux**

Les prescriptions du règlement communal des bâtisses / de la partie écrite du PAG sont à respecter.

## **ART. 2 AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC**

### **2.1. Fonds destinés à être cédés à la Commune**

Le projet visant la modification du PAP "Um lecker" approuvé par le Ministre sous le numéro 8867 le 29 mai 1991, ayant fait l'objet d'une cession de terrain, aucune surface ne sera cédée.

En absence de cession de terrain pour la raison précitée, et conformément à l'article 34 (2) de la loi, il est proposé dès lors au conseil communal de renoncer à une indemnité compensatoire.

### **2.2. Aménagement des voies et places publiques ou ouvertes à la circulation publique**

Toutes les infrastructures ont été réalisées lors de la première phase du PAP.

#### **2.2.1. Surfaces et matériaux**

sans objet

### **2.3. Remblais et déblais**

sans objet

### **2.4. Evacuation des eaux pluviales et des eaux usées et bassin de rétention**

Sur les propriétés privées, l'évacuation des eaux sera réalisée en réseaux séparatifs.

Les eaux usées seront collectées et évacuées par le réseau d'assainissement local (de Mersch), rejoignant la future station d'épuration biologique de Beringen d'une capacité de 20000 EH.

### **2.5. Aménagement des espaces verts publics**

#### **2.5.1. Plantations**

sans objet

#### **2.5.2. Mobilier urbain**

sans objet

Etabli à Wahl, le 9 septembre 2014  
Pour le Bureau RAUSCH



Ch. Brack