

27-04-2016  
Mise à jour du 07-09-2016  
PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER  
« Nouveau Quartier »

**PAP**  
**« Rue Kleber – Phase III »**

**Localité de Reckange**  
**Commune de Mersch**

**Partie écrite**

Modifiée suite à l'avis de la Cellule d'Evaluation du Ministère de l'Intérieur  
(réf. 17713/45C) du 03 août 2016

Pour la réalisation de sept unités d'habitation unifamiliale

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


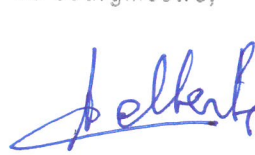
Maître d'œuvre :  
E-cone S.à r.l.  
ARCHITECTES – URBANISTES – INGENIEURS CONSEILS  
11, Rue de la Gare, L-7535 Mersch

Notre réf : 1681/11

Référence: 17713/45C  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 07.03.2017  
Le Ministre de l'Intérieur  
  
Dan Kersch

Appartient à la délibération du  
conseil communal du 3-10-2016  
point 2

Le secrétaire, Le bourgmestre,

Suivant la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du  
19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

# SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>GÉNÉRALITÉS</b>	<b>3</b>
	Art. 1 Portée de la partie écrite	4
<b>2.</b>	<b>AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ</b>	<b>5</b>
2.1.	Ajustements et précisions par rapport au PAG de la Commune de Mersch	6
	Art. 2 Degré d'utilisation du sol	6
	Art. 3 Affectation et utilisation des constructions	6
	Art. 4 Implantation et alignement des constructions	6
	Art. 5 Prescriptions dimensionnelles	7
	Art. 6 Implantation des constructions jumelées	7
	Art. 7 Forme et matériaux des toitures	7
	Art. 8 Façades des constructions	8
	Art. 9 Emplacements de stationnement	8
	Art. 10 Espaces libres des parcelles	8
	Art. 11 Travaux de déblai et de remblai	8
	Art. 12 Clôtures, plantations et murs	8
	Art. 13 Abris de jardin	9
	Art. 14 Installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques	9
	Art. 15 Installation d'ouvrages géothermiques	9
	Art. 16 Servitude écologique	9
<b>3.</b>	<b>AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC</b>	<b>10</b>
3.1.	Cession des fonds au domaine public	11
	Art. 17 Répartition des surfaces	11
3.2.	Aménagement de l'espace vert public	11
	Art. 18 Choix des plantations	11
3.3.	Concept d'assainissement eaux pluviales	11
	Art. 19 Gestion des eaux pluviales	11

## 1. GÉNÉRALITÉS

---

Art. 1 Portée de la partie écrite

La présente partie écrite se réfère à la partie graphique, composée des plans n° 168111-310, 168111-311 et 168111-312. La partie écrite et la partie graphique sont complémentaires et indissociables.

En cas de divergence entre la partie graphique et la partie écrite, cette dernière prime.

## 2. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

---

## 2.1. Ajustements et précisions par rapport au PAG de la Commune de Mersch

### Art. 2 Degré d'utilisation du sol

Le tableau ci-après récapitule les surfaces prises en compte pour le calcul des coefficients :

LOT	Surface lot (ares)	Emprise au sol (m <sup>2</sup> )	Surface construite brute aménageable (m <sup>2</sup> )	Surface scellée maximum (m <sup>2</sup> )
Lot 01	7,33	191,50	378,50	354,00
Lot 02	3,90	184,50	376,00	289,00
Lot 03	4,79	181,00	372,50	259,50
Lot 04	4,37	182,00	389,50	258,00
Lot 05	4,15	186,50	394,00	310,75
Lot 06	4,76	194,00	403,00	308,00
Lot 07	6,26	194,00	403,00	325,65
<b>Total</b>	<b>35,56</b>	<b>1313,50</b>	<b>2716,50</b>	<b>2104,90</b>

Les coefficients de degré d'utilisation du sol sont répartis comme suit :

- COS : 0,37 ;
- CSS : 0,59 ;
- CUS : 0,64.

La densité de logement est de 16,42 UH/ha brut.

### Art. 3 Affectation et utilisation des constructions

Le PAP « Rue Kleber – Phase III » autorise les constructions principales (traits rouge sur la partie graphique) à des fins d'habitation. Y sont interdites toutes activités commerciales, artisanales, socio-éducatives (crèches) à l'exception des professions libérales, accessoires à un logement d'habitation et compatibles avec l'habitat.

Les constructions secondaires (traits bleu sur la partie graphique) sont destinées uniquement à la réalisation de garage ou de carport. La construction ne peut en aucun cas servir à l'habitation, à la réalisation d'une véranda ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

### Art. 4 Implantation et alignement des constructions

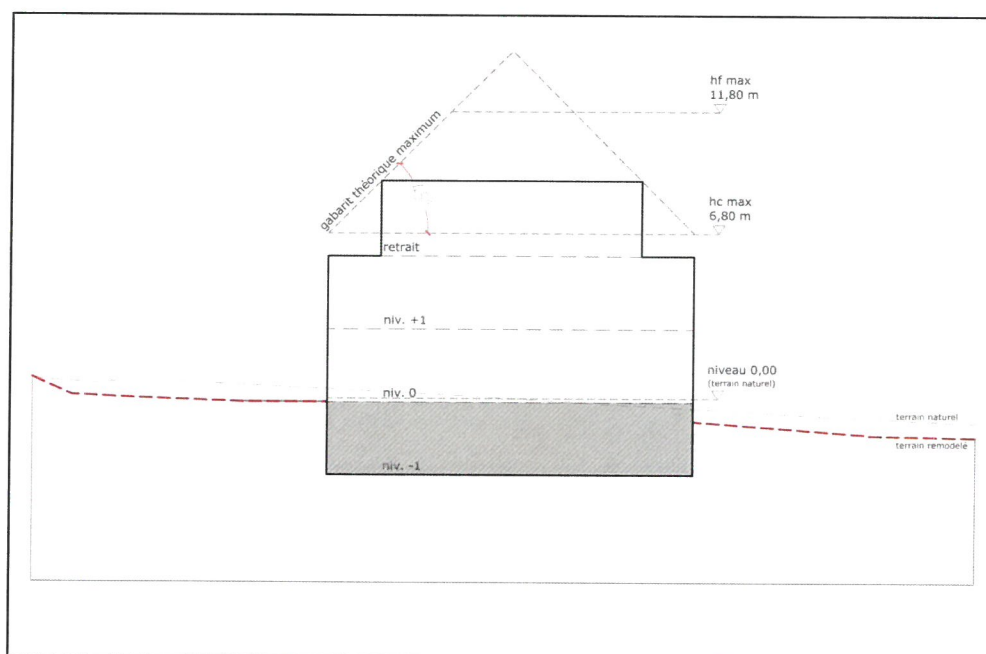
Les reculs avant, latéraux et postérieurs des constructions sont définis par la partie graphique relative.

#### Art. 5 Prescriptions dimensionnelles

Les prescriptions dimensionnelles des constructions, à savoir la profondeur, la largeur et la hauteur sont définies par la partie graphique relative.

La hauteur des constructions ainsi que l'implantation de l'étage en retrait sont définies par un gabarit théorique établi à 45° mesuré sur la ligne de rive de la corniche. Les hauteurs théoriques maximum mesurées à la corniche et à la faîtière sont respectivement de 6,80 mètres et 11,80 mètres, prises au milieu de chaque façade, à partir du terrain naturel.

Le gabarit théorique peut être schématisé de la façon suivante :



**Image 1** : Gabarit théorique maximum  
(Source : E-cone S.à r.l.)

#### Art. 6 Implantation des constructions jumelées

Par groupe de maisons jumelées (lots 02 et 03, lots 04 et 05, lots 06 et 07), d'une maison à l'autre, aucun décalage du niveau fini du rez-de-chaussée n'est autorisé (hormis garage).

#### Art. 7 Forme et matériaux des toitures

Le PAP autorise des toitures plates et des toitures terrasses. Les toitures des constructions sont définies par la partie graphique relative.

Les toitures-terrasses peuvent être réalisées en toitures plates.



#### Art. 8 Façades des constructions

Le matériau de base de la façade est le crépi, le béton, le métal, le bois et le bardage inerte. Un matériau additionnel à choisir parmi les matériaux de base est autorisé et peut s'étendre sur maximum 30% de la façade concernée.

Pour les façades, les couleurs principales pour les parties en crépis s'étendent sur une plage de couleur allant du blanc au gris foncé. Ponctuellement, une couleur additionnelle, autre que cette gamme, est admissible par maison sur au maximum 30% de la façade concernée. L'emploi de couleurs criardes n'est pas autorisé.

L'application d'une couleur additionnelle n'entre pas en contradiction avec l'application d'un matériau additionnel.

Le choix des couleurs et des matériaux extérieurs doit être fait en harmonie avec ceux des façades des constructions voisines.

Les couleurs et les matériaux principaux et additionnels sont à indiquer sur la demande d'autorisation de bâtir.

#### Art. 9 Emplacements de stationnement

L'implantation des garages est définie par la partie graphique relative.

Il est autorisé de construire un garage par lot, dans les reculs latéraux ou dans le recul avant sans distance minimale par rapport au domaine public.

La profondeur maximale des garages est de 14,00 mètres.

Toutes les surfaces constructibles pour dépendance peuvent être réalisées en carports.

#### Art. 10 Espaces libres des parcelles

Toutes les marges de reculement, en dehors des surfaces pouvant être scellées, sont à aménager sous forme d'espace vert.

Pour toutes les surfaces pouvant être scellés, l'usage de matériaux semi-perméables (par exemple des pavés drainants) est recommandé.

#### Art. 11 Travaux de déblai et de remblai

En dehors des surfaces pouvant être scellées, le terrain naturel ou modifié, tel qu'indiqué sur la partie graphique, est à respecter.

#### Art. 12 Clôtures, plantations et murs

Les murs et les murets éventuels sont à implanter à l'intérieur de la surface définie comme pouvant être scellée.

Les limites de propriété latérales ou postérieures peuvent être clôturées par des grillages d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Il est recommandé d'utiliser des essences indigènes pour la plantation d'arbres et d'arbustes pour les clôtures en limites de propriétés.

Les murs et murets peuvent être construits en béton, en blocs recouverts de crépis, en pierres ou en gabions.

La réalisation d'une coupure visuelle mitoyenne (mur, paroi en bois) entre les terrasses non couvertes des constructions jumelées est permise. Sa hauteur doit être comprise entre minimum 1,80 mètre et maximum 2,20 mètres.



### Art. 13 Abris de jardin

En dehors du gabarit autorisé pour la construction principale et la dépendance, il est autorisé de construire un abri de jardin par lot, dont la superficie maximale autorisée est de 10,00 m<sup>2</sup> et avec un côté ayant une longueur maximale de 4,00 mètres.

Les abris doivent être en toiture plate et la hauteur maximale à l'acrotère ne doit pas dépasser 3,00 mètres.

Les abris de jardins doivent être implantés avec un recul d'au moins 1,00 mètre sur les limites de propriétés ou sans recul en cas de constructions jumelées.

Les abris de jardin ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

La construction d'un abri de jardin est interdite dans la zone de servitude écologique.

### Art. 14 Installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques

Tous les lots sont susceptibles d'accueillir des installations solaires thermiques et photovoltaïques.

Les panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques), installés sur des toitures plates, doivent respecter une hauteur maximale de 1,00 mètre par rapport au niveau fini de la toiture.

Les installations solaires doivent être placées de manière à respecter des reculs minimaux de 2,00 mètres par rapport au bord de l'alignement avant de la façade principale et de 1,00 mètre par rapport aux bords latéraux et postérieurs de la construction.

### Art. 15 Installation d'ouvrages géothermiques

Aucune restriction n'est appliquée sur le site concernant les ouvrages géothermiques.

Toutefois, la consultation des services compétents en la matière est requise.

### Art. 16 Servitude écologique

Une bande grevée d'une servitude écologique est positionnée sur la limite postérieure des lots 01,02 et 03.

Toute construction y est interdite.

Le choix des arbres et arbustes doit être fait parmi les essences indigènes.

L'installation d'une clôture grillagée, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre, est autorisée.

### 3. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

---

### **3.1. Cession des fonds au domaine public**

#### Art. 17 Répartition des surfaces

Dans le cadre du présent projet, les fonds destinés à être cédés au domaine public de l'Administration Communale de Mersch s'élèvent à environ 07 a 06 ca, soit 16,56% de la surface totale du PAP.

Ces surfaces sont réparties comme suit :

- délimitation du PAP : 4262,00 m<sup>2</sup> (100,00%) ;
- fonds à céder au domaine public : 706,00 m<sup>2</sup> (16,56%) :
  - rue, placette, trottoir, stationnements : 567,00 m<sup>2</sup> (13,30%),
  - espaces verts : 139,00 m<sup>2</sup> (3,26%),
- domaine privé : 3556,00 m<sup>2</sup> (83,44%).

### **3.2. Aménagement de l'espace vert public**

#### Art. 18 Choix des plantations

Pour les nouvelles plantations sur domaine public projeté et existant, le choix d'arbres et d'arbustes doit être fait parmi les essences indigènes.

L'emplacement des plantations projetées sur fonds publics peut être modifié en fonction du projet d'exécution du PAP.

### **3.3. Concept d'assainissement eaux pluviales**

#### Art. 19 Gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de collecte et de rétention des eaux de pluie sont à définir dans le dossier d'exécution.