

# Modification ponctuelle II du Projet d'aménagement particulier

Commune de Mersch  
Localité de Rollingen

« Belle Vue »

**PARTIE ECRITE**  
**PARTIE GRAPHIQUE**

Référence: 17863/PA2/45C  
Le présent document appartient à ma décision  
du: 19/05/2021  
La Ministre de l'Intérieur  
*Taina Bofferdig*  
Taina Bofferdig

PAP réf. N°17863/45C approuvé le 03.07.2017

Modification ponctuelle du PAP réf. 17863/PA1/45C approuvé le 26.09.2019

**Demande pour procédure allégée suivant l'article 30bis de la loi ACDU**

La présente partie écrite est indissociable à la partie graphique du projet d'aménagement particulier.



**Avril 2021**

**PAULY-COLBACH Guy**

**THILLENS&THILLENS**  
1924-1987-2019



**Demandeur :**

M. PAULY-COLBACH Guy  
40 Rue Belle-Vue  
L-7516 Rollingen

**Elaboré par:**

pact s.à r.l.  
58 rue de Machtum  
L-6753 Grevenmacher  
Tél: 26 45 80 90  
Fax: 26 25 84 86  
Email: mail@pact.lu

**En collaboration avec :****THILLENS&THILLENS**

143, route de Luxembourg  
L-9125 Schieren

Tél: 27 80 37 - 1  
Fax: 27 80 37 - 37  
Email: info@thillens.lu

**Grevenmacher, le 12.04.2021**

Le présent dossier a été élaboré :

- Conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (régime 2011)*
- Conformément au *règlement grand-ducal (RGD) du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.*

**Toutes les prescriptions de la présente partie écrite sont conformes au projet de PAG voté par le conseil communal le 19 juillet 2016.**

**La partie écrite du PAG et le règlement communal des bâtisses, des voies publiques et des sites en vigueur de la commune de Mersch sont à respecter pour tous les points qui ne sont pas prescrites par la présente partie écrite.**

## **MODIFICATION PONCTUELLE**

**En vert : textes ajoutés dans la modification ponctuelle.**

## Table des matières

<b>1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Mode d'utilisation du sol.....</b>	<b>5</b>
<b>3. Degré détaillé d'utilisation d sol .....</b>	<b>6</b>
3.1. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés .....	6
3.2. Les emplacements de stationnement en surface et souterrains.....	6
3.3. Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions .....	6
3.4. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol .....	6
3.5. Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère .....	6
3.6. Le nombre d'unités de logement par construction .....	7
3.7. Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol .....	7
<b>4. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP .....</b>	<b>7</b>
4.1. Les formes, pentes et orientations des toitures.....	7
4.2. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages, aux voies de circulation et les accès piéton .....	8
4.3. Les surfaces destinées à recevoir des plantations .....	8
4.4. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées .....	8
4.5. Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir .....	9
4.6. L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin .....	9
<b>5. Prescriptions par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux .....</b>	<b>10</b>
<b>Partie graphique du PAP .....</b>	<b>10</b>

## 1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (1)

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et le relevé parcellaire (RP) officiels joint en annexe I. Un levé topographique de la situation existante, ainsi qu'un mesurage cadastral (N° 2386) servent de fond de plan pour la partie graphique du présent PAP. Celle-ci contient aussi la délimitation et la contenance des lots projetés.

La surface totale du PAP s'élève à environ 54,38 ares.

N° Parcelle	Fläche nach ACT	Fläche im PAP
813/3072	50,89 ares	50,89 ares
815/3073	3,49 ares	3,49 ares
<b>TOTAL</b>	<b>54,38 ares</b>	<b>54,38 ares</b>

Parcelles de PAP	Surface
Lot 1	4,99 ares
Lot 2	3,59 ares
Lot 3	3,62 ares
Lot 4	3,49 ares
Lot 5	4,87 ares
Lot 6	3,31 ares
Lot 7	4,59 ares
Lot 8	3,44 ares
Lot 9	2,05 ares
Lot 10	1,86 ares
Lot 11	2,32 ares
Espace vert public (propriété de la commune)	3,50 ares
Voirie + parking (cédé à la commune)	7,35 ares
Espace vert public (cédé à la commune)	5,37 ares
<b>TOTAL</b>	<b>54,38 ares</b>

La cession des fonds réservés à des aménagements publics se fera conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004.

La superficie des constructions ou aménagements publics, telle que définie sur le projet d'aménagement particulier est de 12,72 ares, ce qui représente 23,4 % de la surface totale du projet.

## 2. Mode d'utilisation du sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (2)

Le mode d'utilisation pour les différents lots du PAP est majoritairement destiné aux habitations à caractère unifamilial avec logement intégré.

Y sont autorisées les activités de profession libérale à condition que le local professionnel soit situé à l'intérieur du bâtiment principal et à condition que la surface utile nette du local ne dépasse pas 50 m².

Y sont interdites toutes activités commerciales, artisanales et socio-éducatives p.ex. crèches.



### 3. Degré détaillé d'utilisation d sol

*Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3)*

#### 3.1. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés

*Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. a)*

Le degré d'utilisation du sol pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP est représenté dans le tableau sur la partie graphique.

#### 3.2. Les emplacements de stationnement en surface et souterrains

*Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. b)*

Les emplacements doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privé.

Doivent être réalisés :

- 2 emplacements par logement à l'intérieur ou à l'extérieur de l'immeuble pour les maisons unifamiliales; pour le logement intégré faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal, 1 emplacement est suffisant ;
- 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface d'étage pour les locaux de professions libérales;

Les garages ou emplacements de stationnement devront avoir un accès facile et permanent sur la voie publique. Ils devront se situer sur la parcelle même, de préférence dans la construction principale respectivement l'annexe.

Les zones réservées au stationnement devront, dans la mesure du possible, être traitées de façon à maintenir une perméabilité au sol.

#### 3.3. Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions

*Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. c)*

Les reculs des constructions les distances à observer entre les constructions sont définis sur la partie graphique du PAP.

#### 3.4. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

*Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. d)*

Le nombre de niveaux hors-sol et sous-sol est défini pour chaque lot dans les tableaux de la *représentation schématique du degré d'utilisation du sol* sur la partie graphique du PAP.

#### 3.5. Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faite, soit à l'acrotère

*Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. e)*

La hauteur des constructions est définie comme la différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection du plan du toit (corniche principale) respectivement de l'acrotère et du plan de la façade donnant sur rue. Elle est mesurée dans l'axe de la construction.

Le long des voies en pente et sur les terrains en pente, les hauteurs de la construction maximales admissibles sont mesurées au milieu de chaque façade à partir du terrain naturel.

Pour les lots 1-7, les hauteurs maximales sont prescrites dans les coupes sur la partie graphique du PAP.

Pour les lots 8-11, la hauteur à l'acrotère sera égale ou inférieure à 10,00 mètres.

La hauteur (HF) mesurée entre la corniche et la faîtière sera égale ou inférieure à la hauteur de la corniche HC, sans pour autant dépasser 5,00 mètres.

### **3.6. Le nombre d'unités de logement par construction**

*Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. f)*

Est admise une unité de logement par construction, ainsi qu'un logement intégré d'une surface nette de 65,00 m<sup>2</sup> maximum.

### **3.7. Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol**

*Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. g)*

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

## **4. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP**

*Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4.*

### **4.1. Les formes, pentes et orientations des toitures**

*Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. a)*

Pour les lots 1-4 et 8-11, les toitures doivent être plates ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°).

Pour les lots 5-7, les toitures des constructions principales peuvent avoir (au moins) deux versants ou être plate.

Les toitures de style « Mansart », bombées et en chaume sont interdites.

La toiture avec au moins deux versants, aura une pente minimale de 30 et maximale de 40 degrés. La saillie de la corniche sans la gouttière aura au maximum 0,30 mètre. La corniche peut être interrompue sur un tiers de la longueur de la façade.

Le retrait aura au moins 2,00 mètres, mesuré à partir de chaque plan de la façade respective, à l'exception du côté latéral accolé à une autre construction. Les retraits pourront être aménagés en toiture-terrasse sans préjudice d'autres dispositions légales. L'acrotère principal n'aura pas de saillie ni d'interruption.

#### **4.2. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages, aux voies de circulation et les accès piéton**

*Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. b)*

Les accès aux garages et/ou emplacements doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique et doivent être réalisés suivant les règles de l'art et garantir un accès facile. Un rayon intérieur minimal de 5,00 mètres doit être garanti.

Les pentes d'accès devront être aménagées de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique.

Dans le cas de nouvelles constructions, l'inclinaison de ces pentes mesurée à partir du niveau de l'axe de la rue desservante ne pourra être supérieure à 15%.

#### **4.3. Les surfaces destinées à recevoir des plantations**

*Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. c)*

Toutes les marges de reculement, en dehors des accès, emplacements, terrasses et autres aménagements similaires (usoir), sont à aménager sous forme d'espace vert.

Les surfaces exécutées en dur (béton, béton asphalte, dallage, etc.) sont à réduire au minimum.

Les accès des constructions, les cours et les terrasses pourront être exécutés en dur et de préférence par un matériel perméable.

Les surfaces destinées à recevoir des plantations sont représentées sur la partie graphique du PAP.

#### **4.4. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées**

*Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. d)*

##### **TRAVAUX DE REMBLAI ET DE DÉBLAI**

Le terrain naturel est à conserver dans son état naturel, dans la mesure du possible. Tous travaux de terrassement viseront strictement à améliorer l'intégration d'une construction dans le site.

Les constructions seront conçues de manière à respecter le niveau naturel du terrain. L'architecture de toute nouvelle construction doit s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. Ainsi sont proscrits tous travaux de remblais nécessités par des travaux de déblais insuffisants au niveau des caves ayant pour conséquence de positionner la construction sur une butte.

Un remblai jusqu'à 1,50 mètre au-dessus du terrain naturel en respectant une pente de 1:3 par rapport à la limite de la parcelle et un déblai de terre jusqu'à 2,00 mètres en dessous du terrain naturel, est autorisé.

Les terrains voisins doivent toujours être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux. Dans tous les cas une solution harmonieuse entre voisins devra être trouvée.

Suivant les conditions techniques d'exécution du présent projet, les modelages du terrain naturel tels que projetés dans la partie graphique du présent PAP (terrain remodelé) peuvent accuser des ajustements supplémentaires de maximum 1,00 m vers le haut ou vers le bas.

##### **MURS, CLOTURES**

Les limites de propriété du côté rue pourront être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur égale ou inférieure à 0,80 mètre et/ou par des haies vives ou par des grillages d'une hauteur totale de 1,50 mètre au-delà du niveau du domaine public.

Les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne égale ou inférieure à 0,80 mètre, ou par des grillages d'une hauteur égale ou inférieure à 1,80 mètre.



Les clôtures et murs dépassant les mesures prescrites aux points ci-dessus peuvent être autorisés exceptionnellement pour des raisons de destination du terrain ou dans l'intérêt de la sauvegarde d'un ensemble caractéristique, à condition que leur hauteur ne soulève pas d'objections d'ordre esthétique et de sécurité de la circulation.

La hauteur maximale d'éléments de séparation entre deux constructions accolées - entre cours et sur la façade postérieure, est de 2,00 mètres et leur longueur ne pourra excéder 3,00 mètres.

#### MUR DE SOUTÈNEMENT

Les murs de soutènement dépassant la hauteur de 0m80 (quatre-vingt centimètres) sont subordonnés à des conditions d'ordre esthétique et d'intégration.

Les murs de soutènement pourront être réalisés en béton vu, en béton revêtu d'une façade isolante, ou d'un simple crépi.

En plus à cette exécution des gabions ou un mur en maçonnerie apparente sont aussi tolérés.

Les murs de soutènement décrits ci-avant sont aussi admissibles sur les espaces verts privés.

Uniquement les murs de soutènement représentés sur la partie graphique du présent PAP peuvent avoir une hauteur supérieure à 0m80 (quatre-vingt centimètres), sans pour autant dépasser une hauteur maximale de 2,00 mètres.

#### PARE-VUE

Pour les terrasses sur les car-ports / les garages sont admissibles :

- Des paires-vues d'une profondeur maximale de 4 mètres, hauteur maximale de 2 mètres et épaisseur maximale de 12 cm sont admissibles sur les car-ports / les garages entre les limites de propriété

#### 4.5. Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir

*Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. e)*

La construction existante sur le site sera à démolir.

#### 4.6. L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin

*Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. f)*

Les limites de surfaces constructibles pour dépendances sont définies sur la partie graphique du PAP.

Pour les lots 5 et 6, les toitures plates ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) sont obligatoires pour toutes les dépendances avec une hauteur à l'acrotère maximale de 4,00m.

Pour les lots 7-11, les toitures plates ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) sont obligatoires pour toutes les dépendances avec une hauteur à l'acrotère maximale de 3,50m.

#### ABRIS DE JARDIN

Pour les lots 1-4, un abri de jardin peut être aménagé à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour constructions destinés au séjour prolongé*.

Pour les lots 5-11, un abri de jardin ou dépendance similaire par lot est admise dans le recul postérieur, en respectant les conditions suivantes

- la superficie n'excédera pas 15 mètres carrés avec un côté ayant une longueur maximale de 4,50 mètres;
- le recul sur les limites de propriété aura au moins 1,00 mètre, respectivement sans recul en cas de constructions jumelées.

## GARAGES

Pour les lots 1-7, des garages ou car-ports peuvent être aménagés à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour dépendances respectivement* à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé*.

## CAR-PORTS

Pour les lots 8-11, des car-ports (garages non admissibles) peuvent être aménagés à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour dépendances*. Sur les car-ports, des terrasses sont admissibles.

## 5. Prescriptions par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 5.

Les toitures plates peuvent être végétalisées.

### ACCES PRIVATIFS

Les accès privatifs pour piétons et les accès privatifs aux garages pourront être réalisés en matériaux perméables ou imperméables aux eaux pluviales (p.ex. pavé).

Les matériaux et couleurs des revêtements des accès doivent être en harmonie avec ceux des lots voisins.

### AVANTS-CORPS

Les avant-corps et les auvents ne pourront pas dépasser une saillie de 2,00 mètres; ils ne pourront couvrir qu'un tiers de la largeur de la façade concernée de l'immeuble.

Les balcons pourront avoir une surface utilisable égale à 1/8 de la surface de la façade concernée de l'immeuble. Leur saillie ne pourra pas dépasser 2,00 mètres. Ils devront respecter un recul 1,90 mètre sur les limites latérales pour les constructions accolées.

Les balcons doivent être munis d'un garde-corps d'au moins 1,00 mètre de hauteur.

Les saillies définies sous les points précédents ne peuvent être additionnées. La surface cumulée au plan horizontal des balcons et avant-corps ne pourra pas dépasser une surface égale à 1/5 de la surface de la façade concernée de l'immeuble.

### MATERIAUX

Les couleurs pour les façades et le revêtement du sol de l'ensemble du projet sont à réaliser de façon à former une unité homogène et un ensemble harmonieux du point de vue esthétique. Une palette des couleurs à choisir parmi les teintes de la région est à présenter dans le cadre de l'autorisation de construire.

L'espace rue et les « usoirs » doivent être aménagés avec des matériaux similaires représentant au moins la même tonalité.

## Partie graphique du PAP