



M. Pierre KRAUS-ARENDT  
29, HIERHECK  
L-7640 CHRISTNACH

Ref. N° 18194/45c  
Le présent document fait partie de l'avis  
de la Cellule d'évaluation émis dans sa  
forme du 14.12.2018

Appartient à la délibération du  
conseil communal du 7.02.2018  
point 5

Le secrétaire, Le bourgmestre,

LOTISSEMENT A MERSCH

AU LIEU DIT : « MIERSCHERBIERG »

## PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

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

### PARTIE ECRITE MODIFIÉE EN DATE DU 16 OCTOBRE 2017 - VERSION COORDONNÉE -



ESPACE ET PAYSAGES

URBANISME / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT



12, AVENUE DU ROCK N.ROLL  
L-4361 ESCH-SUR-ALZETTE  
Tél. : 26 17 84  
Fax : 26 17 85  
E-MAIL: ESPACE@PTW45.LU



Marco Thielen  
Architecte diplômé

Référence: 18194/45c  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 10.04.2018  
Le Ministre de l'Intérieur  
  
Dan KERSCH

## **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

### **ART.5 AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC**

- 5.1 Voies de circulation
- 5.2 Espaces verts
- 5.3 Evacuation des eaux
- 5.4 Frais d'infrastructure

### **ART.6 SERVITUDE DE PASSAGE SUR DOMAINE PRIVÉ**

## **ART. 1 DEFINITION**

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

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

Il a pour objet l'exécution du plan d'aménagement général. Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives aux zones concernées en fonction des modes et degrés d'utilisation.

## **ART. 2 OBJET**

Le présent PAP a 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 4 terrains sont prévus pour des maisons plurifamiliales. Soit en tout 18 lots.

## **ART. 3 CONTENU**

Le présent PAP est composé de deux parties :

- La partie écrite
- 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 834/6688, 834/6689, 834/6690, 834/6691, 834/6692, 834/6693, 834/6694, 834/6695, 834/6696, 834/6697, 834/6698, 834/6702, 834/6703, 834/6704, 833/6706, 833/6707, 833/6708, 905/6712, 905/6713, 905/6714, 834/6709, 834/6710, 834/6711, 834/6699, 834/6700, 834/6701

Caractéristiques principales des parcelles concernées par le projet :

No cadastral	Cont. (m2)	Rapport	Titre de propriété	Nature
833/6706 & 834/6704	591,00 m2 & 1.377 m2	13,30 %	<b>Communauté d'époux Arendt-Kraus</b>	Place à bâtir Place à bâtir
833/6707 & 834/6703	109,00 m2 & 1.805 m2	12,93 %	<b>Communauté d'époux Arendt-Pinnel</b>	Place à bâtir Place à bâtir
834/6702	1.104 m2	7,46 %	<b>Longchamp sàrl</b>	Place à bâtir
834/6705	2.946 m2	19,90 %	<b>Copropriété volontaire Arendt-Arendt-Arendt</b>	Place voirie
833/6708	776 m2	5,24 %	<b>Copropriété volontaire Longchamp sàrl / Arendt-Duhr / Arendt-Kraus / Arendt-Pinnel</b>	Place voirie
834/6688	393 m2	2,66 %	<b>Communauté d'époux Arendt-Duhr</b>	Place à bâtir
834/6689	362 m2	2,45 %	<b>Communauté d'époux Arendt-Duhr</b>	Place à bâtir
834/6690	362 m2	2,45 %	<b>Communauté d'époux Arendt-Kraus</b>	Place à bâtir
834/6691	380 m2	2,57 %	<b>Communauté d'époux Arendt-Kraus</b>	Place à bâtir
834/6692	596 m2	4,03 %	<b>Copropriété volontaire Arendt-Duhr / Arendt-Kraus / Arendt-Pinnel</b>	Place à bâtir
834/6693	327 m2	2,21 %	<b>Communauté d'époux Arendt-Pinnel</b>	Place à bâtir
834/6694	324 m2	2,19 %	<b>Communauté d'époux Arendt-Pinnel</b>	Place à bâtir
834/6695	600 m2	4,05 %	<b>Communauté d'époux Arendt-Duhr</b>	Place à bâtir
834/6696	462 m2	3,12%	<b>Copropriété volontaire Arendt-Arendt-Arendt</b>	Place à bâtir
834/6697	416 m2	2,81 %	<b>Copropriété volontaire Arendt-Arendt-Arendt</b>	Place à bâtir
834/6698	336 m2	2,27 %	<b>Communauté d'époux Arendt-Duhr</b>	Place à bâtir
834/6699	32 m2	0,22 %	<b>Mersch / La Commune</b>	Place à bâtir
834/6700	25 m2	0,17 %	<b>Mersch / La Commune</b>	Place à bâtir
834/6701	16 m2	0,11 %	<b>Mersch / La Commune</b>	Place à bâtir
834/6709	50 m2	0,34 %	<b>Mersch / La Commune</b>	Place à bâtir
834/6710	50 m2	0,34 %	<b>Mersch / La Commune</b>	Place à bâtir
834/6711	50 m2	0,34%	<b>Mersch / La Commune</b>	Place à bâtir
905/6712**	162 m2	1,09 %	<b>Mersch / La Commune</b>	Place à bâtir
905/6713**	155 m2	1,05 %	<b>Mersch / La Commune</b>	Place à bâtir
905/6714**	148 m2	1,00 %	<b>Mersch / La Commune</b>	Place à bâtir
Um Bisserwee *	375,11 m2	2,53 %	<b>Mersch / La Commune</b>	Chemin délaisé
Rue des champs *	472,94 m2	3,20 %	<b>Mersch / La Commune</b>	Rue avec trottoir
<b>Surface totale</b>	<b>14.802,05m2</b>	<b>100,00%</b>		

**\*\***

**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 unités de logement à coûts modérés.**

**\***

**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 18. 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 adopté en 2017 un nouveau plan d'aménagement général. Ainsi, une partie le long de la rue de Colmar-Berg a été classée en zone d'habitation 2 / zone HAB-2, tandis que la partie longeant le "um Bisserwee" est classée zone d'habitation 1 / zone HAB-1.

La zone HAB-1 prévoit principalement :

- La construction de maisons unifamiliales
- Des constructions isolées, jumelées, groupées en bande

La zone HAB-2 prévoit principalement :

- La construction de maisons plurifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande.
- Y sont également admis des activités de services, de commerces et des activités artisanales de quartier ou de proximité, des activités de loisirs et culturelles, des services administratifs, ou professionnels.

#### 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	1.104,00	maison plurifamiliale/ commerce/service	SURFACE BÂTIE (max.)	SURFACE CONSTRUITE BRUTE (max.)	0,45	/
			496,80	1.055,27		
16a	946,00	maison plurifamiliale/ commerce/service	425,70	1.128,40	0,45	/
16b	968,00	maison plurifamiliale/ commerce/service	435,60	1.154,42	0,45	/
17	1.968,00	maison plurifamiliale/ commerce/service	885,60	2.347,65	0,45	/

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



### 4.2.3 Prescriptions dimensionnelles du PAG

Pour tout ce qui n'est pas réglementé dans les parties graphique et écrite du PAP, les prescriptions du plan d'aménagement particulier "quartier existant" (PAP QE) sont d'application. En cas de contradiction entre les dispositions des PAP et de la partie écrite du PAP QE, les dispositions de la partie graphique et/ou de la partie écrite des PAP priment.

### 4.3 Critères de construction

Les prescriptions du règlement communal sur les bâtisses les voies publiques et les sites de Mersch sont entièrement applicables pour tout ce qui n'est pas précisé par le PAP "rue des Champs / Bisserwee".

#### Affectations

Les lots 12, 13, 14, 15, 16a, 16b et 17 sont destinés à recevoir les habitations à coûts modérés (conformément à la convention du PAP élaborée entre la maîtrise d'ouvrage et l'administration communale de Mersch).

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

Au sein des lots 15, 16a, 16b et 17, un minimum de 40% de la surface construite brute totale est à dédier au logement.

Des activités de service, de commerces, ainsi que des professions libérales peuvent être autorisées à l'intérieur des maisons plurifamiliales des lots 15, 16a, 16b et 17.

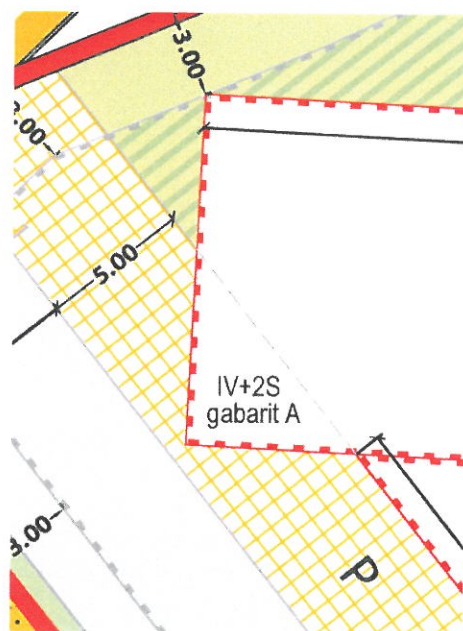
A l'intérieur du lot 15, une dépendance (non précisée dans la partie graphique) d'une surface construite brute maximale de 15 m<sup>2</sup> est autorisée.

#### Niveaux

Pour le lot 15, le niveau défini en retrait (1R) peut être aménagé sur une surface correspondante à 80% maximum de la surface du dernier niveau plein.

Pour le lot 17, la partie constructible notifiée "IV+2S gabarit A" dans la partie graphique doit garantir soit :

- l'aménagement de 4 niveaux pleins maximum (IV)
- l'aménagement de 3 niveaux définis en porte-à-faux, c'est-à-dire sans niveau en rez-de-chaussée, en-dessous des niveaux en porte-à-faux. Ces niveaux en porte-à-faux ne pourront pas être définis comme éléments en saillies ou avant-corps.



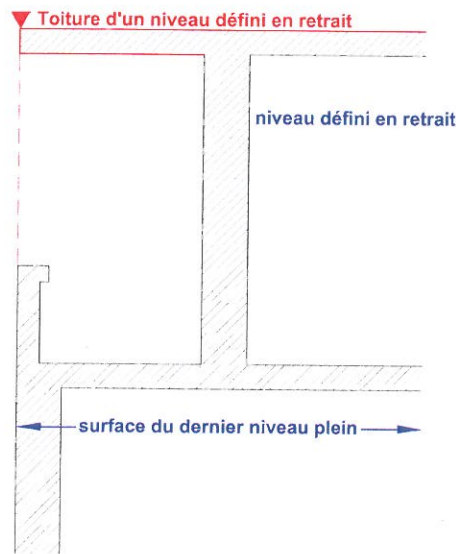
Extrait de la partie graphique de la  
modification du PAP "rue des Champs / Bisserwee"

Les niveaux souterrains (1S) des lots 15, 16a, 16b et 17 pourront être définis en commun.

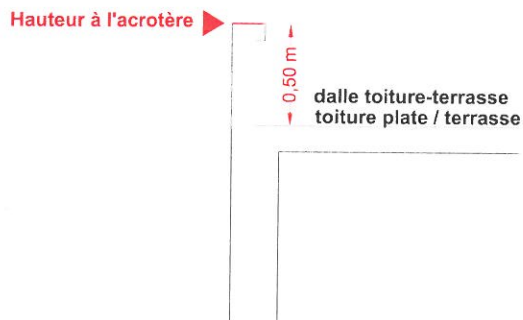
## Toitures

Les toitures des constructions peuvent être traitées en toitures végétales. Les toitures des niveaux (dégageant un retrait des niveaux supérieurs) peuvent être aménagées en toiture-terrasse et/ou être végétalisées.

La toiture d'un niveau défini en retrait pourra être définie sur l'intégralité de la surface du dernier niveau plein, conformément au schéma suivant :



Dans le cadre des toitures plates, on entend par acrotère la remontée verticale d'une hauteur de 0,50 m (max.) encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse :



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

## Façades

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

### Éléments en saillies sur les alignements des constructions

Les avant-corps ne peuvent dépasser une saillie d'1,50 mètre, et peuvent couvrir jusqu'à un tiers de la surface de la façade concernée de l'immeuble.

Les balcons sont autorisés avec une saillie maximale d'1,50 mètre.

Les auvents ne peuvent dépasser une saillie d'1,50 mètre.

Les éléments en saillies (avant-corps, balcons, auvents, terrasses) ne peuvent pas entrer dans les reculs minimaux (antérieur, postérieur, latéral) définis par la partie graphique du PAP.

Les terrasses des lots 15, 16a, 16b et 17 sont à aménager dans le respect de la surface maximale de scellement du sol autorisée pour le lot (cf. partie graphique).



## **5. AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC**

### **5.1 Fonds cédés à la Commune**

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

Une « zone 30 » est envisageable.

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

Ces fonds sont cédés à la commune.

Dans la zone de Bâtiments et Equipements Publics est aménagé un parking pour visiteurs.

L'ensemble des fonds cédés au domaine public communal et leurs modalités sont précisés dans la convention élaborée entre la maîtrise d'ouvrage et l'administration communale de Mersch.

### **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).

### **5.4 Frais d'infrastructure**

Les frais des infrastructures décrits ci-devant (hormis le parking pour visiteurs) sont intégralement à charge du lotisseur.

## **6. SERVITUDE DE PASSAGE SUR DOMAINE PRIVÉ**

Les servitudes de passages, telles que définies sur les lots privés 15, 16a, 16b et 17, devront être garanties sur une largeur minimale de 2,00 mètres.