

PAP Nouveau quartier « Hinter Grommesch »

Localité de Mersch

Commune de Mersch

Partie écrite

Modifiée suite à l'avis n° 18443/45C de la Cellule d'Evaluation du Ministère de l'Intérieur

Pour la réalisation d'immeubles de type mixte (habitat – commerces – bureaux),
d'habitations unifamiliales et d'un bâtiment public

Maître d'ouvrage :
Om Klapp s.a.
14, rue de la Gare, L-7535 Mersch

Appartient à la délibération du
conseil communal du 4. 2. 2019
point 4

Le secrétaire, Le bourgmestre,

[Signature] *[Signature]*

Dossier n° 223315-525

Référence : 18443/45C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du : 04/04/2019

La Ministre de l'Intérieur

[Signature]
Taina 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
	<i>[Signature]</i>

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION	3
2. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ	5
Art. 1 Mixité des fonctions	6
Art. 2 Lot 01.....	6
Art. 3 Hauteur des constructions.....	6
Art. 4 Niveaux des constructions.....	6
Art. 5 Avant-corps	6
Art. 6 Saillies.....	7
Art. 7 Emplacements de stationnement	7
Art. 8 Rampes d'accès au sous-sol.....	7
Art. 9 Abri de jardin.....	7
Art. 10 Servitude de passage.....	8
Art. 11 Surfaces pouvant être scellées	8
Art. 12 Travaux de déblais et de remblais.....	8
Art. 13 Évacuation des eaux sur les lots privés.....	8
3. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	9
Art. 14 Cession des fonds au domaine public.....	10
Art. 15 Plantations.....	10
4. REALISATION DE LOGEMENTS A COÛTS MODERES.....	11
Art. 16 Logements à coûts modérés	12

1. INTRODUCTION

Le PAP nouveau quartier « Hinter Grommesch » à Mersch exécute le PAG de la Commune de Mersch.

Le PAP prévoit la réalisation d'immeubles collectifs de type mixte (habitat – commerces – bureaux), des habitations unifamiliales et d'un immeuble d'utilité publique, avec au maximum un total de 110 unités d'habitation.

La présente partie écrite se réfère à la partie graphique constituée par les plans n° 223315-525 et 223315-526.

2. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

Art. 1 Mixité des fonctions

Le lot 12 accueillera un minimum de 1500 m² de commerces et de bureaux, dont minimum 400 m² dédiés aux commerces.

Art. 2 Lot 01

Les constructions du lot 01 sont à conserver et à rénover tout en préservant l'unité architecturale du site.

Un traitement d'ensemble est obligatoire avec les nouvelles constructions prévues sur le lot.

Art. 3 Hauteur des constructions

A l'exception des constructions du lot 01, la hauteur à l'acrotère est mesurée dans l'axe des constructions perpendiculairement à l'axe de la voirie desservante.

Pour le lot 01, la hauteur corniche ou acrotère doit s'aligner à celle des bâtiments existants à conserver. La hauteur acrotère / faîtière du dernier niveau pour l'ensemble des bâtiments de ce lot peut accuser d'une hauteur maximale de 3,20 m par rapport à la hauteur corniche/acrotère du dernier niveau plein.

Pour les habitations unifamiliales des lots 02 à 06 ainsi que pour l'ensemble des constructions du lot 12, la hauteur à l'acrotère (dernier niveau plein et niveau en retrait) est mesurée par rapport à la rue des Prés.

Pour les constructions des lots 07 à 11 et des lots 13 à 16 est prise en considération la voirie de desserte projetée par le PAP.

Art. 4 Niveaux des constructions

L'étage en retrait ne peut dépasser 80% de la surface de l'étage inférieur.

Les hauteurs finies des étages peuvent varier en fonction du projet d'architecture propre à chaque parcelle, tant que les hauteurs à l'acrotère restent conformes par rapport aux indications de la partie graphique.

A l'exception des souches de cheminée et de ventilation, des antennes et des panneaux solaires, tous les équipements et installations techniques doivent se trouver à l'intérieur des gabarits définis par la partie graphique. Les cabanons d'ascenseur peuvent dépasser la hauteur à l'acrotère maximale de 1,00 m.

Des équipements et installations techniques peuvent dépasser ponctuellement en hauteur et en profondeur les niveaux souterrains tels que définis par la partie graphique.

Art. 5 Avant-corps

Les avant-corps sont autorisés pour les lots 12 à 16.

Ils peuvent avoir une saillie maximale de 2,00 m par rapport au gabarit maximal de la construction destinée au séjour prolongé et doivent respecter des reculs latéraux et postérieurs minimaux de 3,00 m par rapport aux limites de propriété dans le cas de lot privés contigus.

Les avant-corps doivent présenter une surface égale ou inférieure à 1/3 de la surface de la façade, toiture non comprise.

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.

Art. 6 Saillies

Les saillies (auvents, balcons, etc.) sont autorisées pour les lots 12 à 16.

Elles peuvent dépasser de maximum 2,00 m le gabarit maximal de la construction destinée au séjour prolongé et doivent respecter des reculs latéraux et postérieurs minimaux de 3,00 m par rapport aux limites de propriété dans le cas de lot privés contigus.

La surface cumulée des balcons peut avoir une surface utilisable égale au huitième de la surface de la façade concernée.

La surface cumulée des auvents ne peut couvrir qu'un tiers de la largeur de la façade concernée.

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.

Art. 7 Emplacements de stationnement

Pour toutes les habitations, est considéré comme suffisant un emplacement de stationnement.

Pour les autres fonctions (commerces / bureaux), le nombre d'emplacements de stationnement est à définir en fonction des dispositions réglementaires du PAG en vigueur de la Commune de Mersch et les surfaces réelles de ces fonctions. Leur nombre et leur organisation tels que définis par la partie graphique peuvent être revus en fonction du programme immobilier.

Art. 8 Rampes d'accès au sous-sol

Les rampes d'accès au sous-sol des lots 12 à 16 pourront être recouvertes d'une construction légère (bois, structure acier, etc.) telle que définie par la partie graphique.

Art. 9 Abri de jardin

Tous les lots peuvent accueillir un abri de jardin.

Pour les lots 02 à 11, la superficie et l'implantation des abris de jardin sont définies par la partie graphique.

Pour tous les autres lots, est admis dans le recul latéral ou dans le recul postérieur, un abri de jardin en respectant les conditions suivantes :

- il est réalisé obligatoirement en construction légère et sa superficie n'excède pas 15 m² ;
- il doit respecter un recul minimal de 1,00 m par rapport aux limites de propriété ;
- 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.

Pour tous les autres lots, l'implantation des abris de jardin est à définir conformément au Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la Commune de Mersch. La superficie de ces abris de jardin n'excèdera pas 15 m² par lot.

Art. 10 Servitude de passage

Une servitude de passage est définie dans le recul postérieur des lot 03 à 06. Cette servitude permet le désenclavement des jardins privés des lots 02 à 06 et un accès au domaine public.

Une servitude de passage est définie dans l'un des reculs latéraux du lot 01 afin de permettre le raccordement à ciel ouvert (fossé ouvert) du lot 07 vers le bassin de rétention pour des eaux pluviales. L'accès au fossé ouvert pour les services compétents doit être garanti à tout moment. Le bon entretien du fossé ouvert est à garantir par les propriétaires des terrains sur lesquels il est installé.

Art. 11 Surfaces pouvant être scellées

En dehors de l'accès carrossable vers le sous-sol, pour toutes les surfaces indiquées sur la partie graphique comme pouvant être scellées, l'usage des matériaux semi-perméables (par exemple pavés drainants, pierres naturelle non jointoyées) est obligatoire.

Art. 12 Travaux de déblais et de remblais

Tout travail de déblai ou de remblai éventuel peut s'accompagner de structures de soutènement (murs, talus).

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

Ces modelages topographiques peuvent se faire sous forme de talus ou de paliers délimités par des constructions de soutènement.

Ces zones peuvent être aménagées avec :

- des murs en pierre sèche, des gabions, des blocs de roches de la région ;
- des murs en béton;
- des talus plantés à maximum 45°.

Des escaliers peuvent être aménagés pour rejoindre les différents niveaux et permettre des accès piétons.

Le terrain remodelé tel qu'indiqué sur la partie graphique peut accuser une variation de maximum 1,00 m.

Art. 13 Évacuation des eaux sur les lots privés

Toutes les eaux de surface qui ne peuvent pas être raccordées par un système d'évacuation à ciel ouvert 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.

3. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

Art. 14 Cession des fonds au domaine public

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 50 a 83 ca, soit 34,65% de la surface totale du PAP.

Art. 15 Plantations

L'emplacement des plantations projetées sur fonds publics peut être modifié en fonction du projet d'exécution du PAP. Les plantations seront de préférence des essences indigènes.

4. REALISATION DE LOGEMENTS A COÛTS MODERES

Art. 16 Logements à coûts modérés

Suivant l'article 24 de la loi du 03 mars 2017 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, *« pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 10 pour cent de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ».*

La surface construite brute maximale du présent projet s'élève à 13.935,45 m² dont 10%, soit 1.393,55 m², sont réservés à la réalisation de logements à coûts modérés.

Les lots destinés à accueillir des logements à coûts modérés sont les lots 12 à 16.