

Luxembourg, le 23.07.2021

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Modification du PAP n°16552/45C concernant un lotissement à caractère résidentiel en deux phases.

LE BIEN EST SITUE 50, RUE DE LUXEMBOURG à L-7540 ROLLINGEN-MERSCH (N7)

Cadastre: Section E de ROLLINGEN N°203/2091 et 196/2171



MAITRE D'OUVRAGE

Société/ particulier:
Représentée par:
Siège social:
Téléphone:
E-mail:

RENACO sarl
M. Neshvad
5, rue de la résistance à L-8262 MAMER
691-655.439
cneshvad@gmail.com

Référence :19092/45C.....
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du :18/11/2021.....
La Ministre de l'Intérieur

Taina Boffending

Appartient à la délibération du
conseil communal du 25/8/2021
point 4

Le secrétaire, Le bourgmestre,

MAITRE D'OEUVRE

Société :
Représentée par:
Siège social:
Téléphone:
E-mail:

GROUPE L sarl
David Laloux
304a Route de Thionville, L-5884 Howald
+352.28 77 12 17
laloux@groupe-l.com

Le secrétaire, Le bourgmestre,

Luxembourg, le 23.07.2021

1. PARTIE ECRITE

du projet d'aménagement particulier

Modification du PAP n°16552/45C concernant un lotissement à caractère résidentiel en deux phases.

LE BIEN EST SITUE 50, RUE DE LUXEMBOURG à L-7540 ROLLINGEN-MERSCH (N7)

Cadastre: Section E de ROLLINGEN N°203/2091 et 196/2171



MAITRE D'OUVRAGE

Société/ particulier:
Représentée par:
Siège social:
Téléphone:
E-mail:

RENACO sarl
M. Neshvad
5, rue de la résistance à L-8262 MAMER
691-655.439
cneshvad@gmail.com

MAITRE D'OEUVRE

Société :
Représentée par:
Siège social:
Téléphone:
E-mail:

GROUPE L sarl
David Laloux
304a Route de Thionville, L-5884 Howald
+352.28 77 12 17
laloux@groupe-l.com glarchitectes.lu

1.1. Définition et portée du règlement.

Le présent projet d'aménagement particulier (PAP) est établi suivant les dispositions de la loi du 28 juillet 2011 telle qu'elle a été modifiée 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.

Le dossier est à considérer comme projet d'aménagement particulier jusqu'à l'approbation définitive par le ministre.

L'application du présent règlement est limitée aux parcelles concernées et décrites ci-dessous, et se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

La partie écrite du plan d'aménagement général de la commune de Mersch est applicable dans la mesure où elle comporte des dispositions qui ne sont pas définies par le présent règlement.

1.2. Objet

Le présent PAP a pour objet la modification du PAP n°16552/45C concernant un lotissement à caractère résidentiel composé de :

Phase 01 _ deux immeubles résidentiels sis le long de la voirie existante rue de Luxembourg.

Phase 02 _ quatres maisons unifamiliales sises le long de la nouvelle voirie à construire.

Soit un total de 18 unités d'habitations.

Le bien est situé 50, Rue de Luxembourg à L-7540 Rollingen-Mersch

Cadastre: Commune de Mersch, Section E de ROLLINGEN N° 203/2091 + 196/2171 et partie du 203/2403

1.3. Contenu

Le présent PAP se compose de trois Parties

- **la partie écrite**
- **la partie graphique**
- **le rapport justificatif**

1.4. Aménagement du domaine privé

1.4.1. Délimitation des contenances des lots ou parcelles

La contenance totale du PAP est de 39a36ca.

La contenance de la parcelle appartenant à Renaco Sarl sera de 33a34ca. (100%)

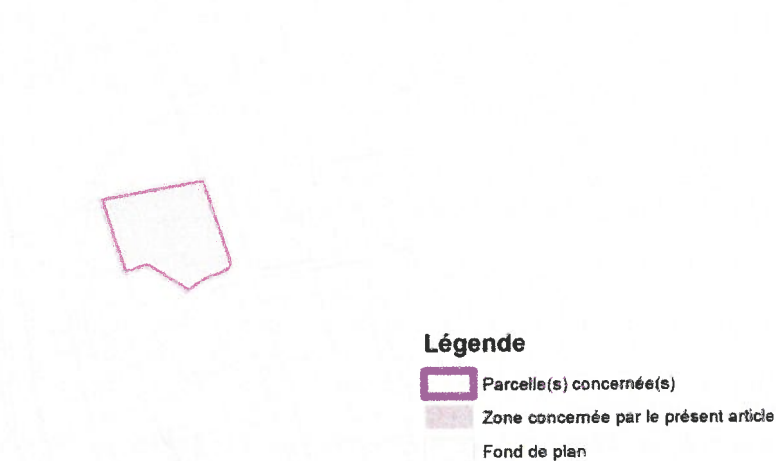
Le projet se développera sur 79.54% (31a31ca) et 20.46% (8a05ca) seront cédés à la commune. Une servitude publique sera à introduire sur le chemin de mobilité douce positionné sur la propriété privée.

La contenance de la parcelle mise à disposition par l'administration communale est de 6a35ca.

Sur cette parcelle 22.45% (1a42ca) seront destinés à l'emprise de la nouvelle route.

1.4.2. Mode d'utilisation du sol et mixité admissible dans la zone ou partie de zone, tels que définis par le plan d'aménagement général de la commune de Mersch.

La parcelle concernée est située en zone d'HABITATION 2 (HAB-2) suivant le plan d'aménagement général de la Commune de Mersch, et en zone de bâtiments et d'équipements publics (BEP). La délimitations des zones est indiqués dans la partie graphique.



COS	0.60	CUS	0.70
	MIN		MIN
CSS	0.70	DL	57.00
			MIN

1.4.3. Degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé

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

La surface construite brute MAXI sera de **2333m²**.

Pour les immeubles résidentiels en ordre non contigus

surface construite brute par lot : maximum 730,00m² (par lot)

surface d'emprise au sol par lot : maximum 450,00m² (par lot)

surface scellée par lot : maximum 557,00m² (lot 001) et 565,00m² (Lot 002)

Pour les maisons jumelées

surface construite brute par lot :	maximum 218,00m ² (par lot)
surface d'emprise au sol par lot :	maximum 111,5m ² (lot 003) maximum 111,0m ² (lot 004 à lot 006)
surface scellée par lot :	maximum 189,00m ² (lot 003) maximum 187,00m ² (lot 004) maximum 185,00m ² (lot 005) maximum 184,00m ² (lot 006)

1.4.3.2. Les emplacements de stationnements en surface et à l'intérieur des constructions.

Sont à considérer comme suffisant, 1,5 emplacements par logement dont 1 emplacement intérieur pour les immeubles collectifs et 2 emplacements à l'intérieur ou à l'extérieur par maison uni ou bi-familiale.

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

Les reculs sont définis dans la partie graphique comme des valeurs minimales, sauf pour l'alignement obligatoire de la façade principale.

1.4.3.4. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Le nombre de niveaux pleins destinés entièrement ou partiellement à l'habitation est de :

Pour les immeubles résidentiels

minimum deux niveaux pleins + un sous-sol.

maximum deux niveaux pleins + un sous-sol + un étage dans les combles ou retrait, une mezzanine dans les combles peut-être utilisée.

Pour les maisons

minimum un niveau plein.

maximum deux niveaux pleins + un sous-sol + un étage dans les combles ou retrait.

1.4.3.5. Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faite, soit à l'acrotère.**Pour les immeubles résidentiels**

La hauteur de la corniche principale aura sept mètres cinquante au maximum. La hauteur mesurée entre la corniche principale et la faîtière aura cinq mètres au maximum.

La hauteur totale est à mesurer au milieu de la façade à partir du niveau de l'axe de la rue desservante.

Pour les maisons

La hauteur de la corniche principale aura sept mètres au maximum. La hauteur mesurée entre la corniche principale et la faîtière aura cinq mètres au maximum.

La hauteur totale est à mesurer au milieu de la façade à partir du niveau de l'axe de la rue desservante.

1.4.3.6. Le nombre d'unités de logement par construction.

Les immeubles résidentiels à construire le long de la rue de Luxembourg pourront accueillir au maximum sept unités d'habitations par immeuble.

Les maisons implantées le long de la nouvelle voirie seront de type unifamiliale, un logement intégré pourra y être autorisé.

1.4.3.7. Le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol

Les constructions doivent respecter le plan d'alignement déterminé sur la partie graphique. L'implantation en ordre contigu est obligatoire si une construction existante sur le terrain attenant n'accuse aucun recul sur ladite limite latérale, sinon le recul latéral sera de trois mètres (pour les limites qui ne sont pas parallèles au bâtiment projeté, le recul se mesure au milieu et perpendiculairement à la façade concernée, toutefois le point le plus rapproché de la construction doit respecter un recul de deux mètres) sauf indication contraire sur la partie graphique du présent PAP.

Le recul postérieur de la construction sur la limite de la parcelle sera d'au moins huit mètres, sauf pour les sous-sols pour lesquels la limite postérieure sera d'au moins cinq mètres pour autant qu'ils ne dépassent pas du sol de plus de un mètre.

La profondeur de construction sera égale ou inférieure à treize mètres.

Du côté arrière et au rez-de-chaussée, une véranda ou annexe d'une profondeur de trois mètres cinquante est autorisées sous conditions de respecter les reculs imposés à l'article précédent.

Uniquement au sous-sol, la profondeur totale pourra atteindre vingt mètres, sous condition de ne pas dépasser le terrain naturel de plus de un mètre et de respecter les reculs comme déterminé sur la partie graphique. Ce dépassement peut être aménagé en toiture-terrasse ou être recouvert d'une toiture végétale.

1.4.4. Règlementation complémentaire

1.4.4.1. Formes, pentes et orientations des toitures

La forme des toitures est indiquée dans la partie graphique du PAP dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot.

L'aménagement des toiture-terrasses est admissible pour toutes les constructions dans les étages supérieurs. Toutes les toitures plates doivent être végétalisées.

Les constructions secondaires sont couvertes par des toitures plates, ces toitures plates peuvent être utilisées comme terrasses d'agrément.

L'implantation des constructions techniques sur les toitures est admissible, à condition que celles-ci soient disposées en retrait de 1,0m par rapport au façades et qu'elle ne dépassent pas une hauteur de 2,0m au-dessus du niveau achevé de la toiture.

1.4.4.2. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnements, aux garages et aux voies de circulations

Tous les accès voiture ou piéton de la partie graphique peuvent faire l'objet de modification quant à leur positionnement et leurs dimensions. La largeur des accès voiture ne doit pas être inférieure à 2,50m ni excéder 6,00m.

Tout accès doit être conçu, construit et équipé de manière à ce que les conditions de sécurité et de circulation de tous les usagers de la voie desservante et du parking soient assurées.

Le long de la rue de Luxembourg, une déclivité maximale de 3% sur les 6 premiers mètres est à prévoir pour la rampe d'accès, au-delà des 6 premiers mètres, la déclivité peut être augmentée jusqu'à 15% maximum.

Le long de la nouvelle voirie la déclivité de l'accès carrossable sera de 15% maximum.

Les rampes doivent être inclinées de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voirie.

1.4.4.3. Les surfaces destinées à recevoir des plantations

Les clôtures pourront être constituées de haies composées d'une ou plusieurs essences régionales et seront taillées et entretenues régulièrement. Elles pourront être renforcées au centre par des fils, treillis et piquets de ton vert foncé.

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

Les terrains surélevés de plus de 1,20m par rapport aux terrains voisins doivent être munis d'une clôture d'une hauteur de 0,90m à 1,20m ou d'un talus de transition d'une pente inférieure à 45° ou en dégradé ou de tout autre dispositif de sécurité, de manière à éviter les risques de chute.

Tout aménagement ou construction générant une différence d'altitude supérieure à 1,50m et menaçant les usagers d'un risque de chute doit être sécurisé moyennant un garde-corps une clôture ou tout autre dispositif de sécurité.

La plantation d'une haie à structure mixte le long de la limite postérieure sera appréciée pour assurer la transition graduelle entre le tissu bâti et le paysage.

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

La maison actuellement construite sur la parcelle concernée est à démolir.

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

En dehors de l'implantation définie dans la partie graphique, pour la construction principale et les constructions annexes, sans préjudice aux autres dispositions légales en la matière, les dépendances, abri de jardin, serre et construction similaires par parcelle ne sont pas admis dans le recul postérieur.

1.4.5. Contenance et pourcentage des fonds destinés à être cédés au domaine public communal

Les nouvelles voiries et espaces vert publics créés dans le présent projet seront cédés à la Commune de Mersch suivant les modalités reprises dans la convention entre la commune et le promoteur comme décrit dans la loi.

1.4.6. Façades

Les concepts architecturaux pour les façades des deux immeubles collectifs situés route de Luxembourg sont à traiter en accentuant la verticalité de l'ensemble.

Les séquences verticales des façades doivent être plus étroites que hautes afin de garantir une échelle harmonieuse du bâtiment, elles sont à traiter avec la même matérialité sur l'ensemble de la hauteur, du rez-de-chaussée jusqu'à l'étage en retrait ; ceci afin de générer l'effet vertical escompté.

1.5. Terminologie

A. PAG Plan d'aménagement général

B. PAP Plan d'aménagement particulier

C. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

D. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

E. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

F. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et la surface du terrain à bâtir brut.

G. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisée.

H. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

I. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

J. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants:

a. hauteur des locaux:

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi

que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

K. Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

L. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-dechaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

M. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

N. Surface de vente

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur.