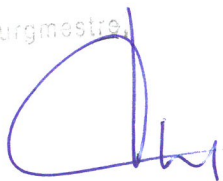
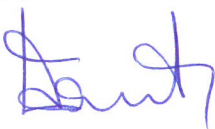


01_ PARTIE ECRITE

DU PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Suivant la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain


Appartient à la délibération du
conseil communal du 25.4.2012
point 1
La secrétaire Le bourgmestre


Projet d'un lotissement à caractère résidentiel

Commune de :
MERSCH
Section -E- de ROLLINGEN
50, rue de Luxembourg

Référence: 16559/45C

Le présent document fait partie du projet
ayant fait l'objet de ma décision
d'approbation du: 27/08/2012
Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région


Jean-Marie HALSDORF

Pour le compte de :

RENACO s.à.r.l.
97, rue de Mamer
L-8081 Bertrange

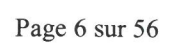


TABLE DES MATIERES

ART.1	DEFINITION
ART.2	OBJET
ART.3	CONTENU
ART.4	AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE
4.1.	Définition et contenances des lots et des parcelles initiales et 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 présent PAP
4.2.3.	Prescriptions dimensionnelles
4.2.4	Autres prescriptions
ANNEXE A	:Plan d'aménagement général, Règlement sur les bâtisses. Administration communale de MERSCH
ART.5	AMENAGEMENTS DU DOMAINE PUBLIC
1.1.	Fonds destinés à être cédés à la Commune
1.2.	Fonds destinés à l'emprise pour la construction de la nouvelle route
1.3.	Frais d'infrastructure

ABREVIATIONS

CMU	Coefficient maximum d'utilisation au sol
COS	Coefficient d'occupation au sol
CUS	Coefficient d'utilisation au sol
PAG	Plan d'aménagement général
PAP	Plan d'aménagement particulier

Art. 1 Définition

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

Le dossier est constitué conformément aux procédures arrêtées dans le Règlement grand-ducal du 29 octobre 2004 et ses annexes concernant le contenu d'un projet d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général (PAG) d'une commune. Les articles de la présente partie écrite correspondent à ceux du Règlement.

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

Art. 2 Objet

Le présent PAP a pour objet l'aménagement particulier d'un terrain prévoyant la construction de :

- _ deux immeubles d'habitations collectives (le long de la route de Luxembourg) contenant 6 unités sur un sous-sol.
- _ 2 maisons jumelées, desservies par une nouvelle voirie secondaire.
- _ 1 maison isolée.

Donc un total de 15 unités d'habitation pour cette parcelle.

Art 3 Contenu

Le présent PAP se compose de trois Parties

- **la partie écrite**
- **la partie graphique**

Les annexes requises en vertu de l'application du Règlement grand-ducal du 29 octobre 2004 sont jointes à la partie graphique.

Le projet est complété par

- **le rapport justificatif.**

Art.4 Aménagement du domaine privé.

1.1. Définition et contenances des lots et des parcelles initiales et projetées

Les parcelles concernées par le PAP sont la propriété de la société RENACO s.a.r.l ainsi que à l'administration communale. Il s'agit de la parcelle 203/2091 de la section E de la localité de Rollingen, commune de Mersch pour RENACO et la parcelle 196/2171 de la section E de la localité de Rollingen pour l'administration communale. La contenance de la parcelle pour RENACO est de 33a20ca. Le projet se développera sur

75,57% (25a09ca) et 24,43% (8a11ca) seront cédés à la commune et la contenance de la parcelle pour l'administration communale est de 6a35ca. Sur cette parcelle 22.45% (1a42ca) seront destinés à l'emprise de la nouvelle route.

Caractéristiques principales des parcelles concernées par le projet

1.2. Mode et degré détaillé d'utilisation du sol

1.2.1. Prescriptions d'utilisation du sol dans le PAG

Le terrain est classé en secteur d'habitation de moyenne densité suivant le PAG de la commune de Mersch.

No cadastral	Contenance du projet (ares)t	Pourcentage de la surface total utilisée dans le PAP	Titre de propriété
203/2091	33a20ca	75,57%	- RENACO s.à.r.l.

1.1.2. Prescriptions d'utilisation du sol dans le présent PAP.

N°lot	Surface	COS	CMU	CUS	Commentaires
01	296,94	0,39	0,69	Sans objet	-
02	292,81	0,39	0,69	Sans objet	-
03	411,15	0,32	0,58	Sans objet	-
04	726,10	0,54	0,72	Sans objet	-
05	763,52	0,52	0,69	Sans objet	-

Notes explicatives :

COS = Coefficient d'occupation au sol = surface d'emprise au sol de la construction / surface du terrain à bâtir net

CMU = Coefficient maximum d'utilisation.

= surface construite brute de la construction (hors sous-sol, combles et surfaces non habitables) / surface du terrain à bâtir net

CUS = Coefficient d'utilisation.

= volume de la construction / surface du terrain à bâtir net

Le CUS peut être utilisé pour déterminer l'utilisation maximale admissible de parcelles à usage industriel, ce qui est sans objet dans le cadre du présent PAP.

Details

LOT	Surface terrain à bâtir nette(A)	Emprise au sol maximale* (A x COS)	Surface construite brute maximale (A x CMU)
	ares	m ²	m ²
01	2a97ca	115,83	204,93
02	2a93ca	114,27	202,17
03	4a11ca	131,52	238,38
04	7a26ca	392,04	522,72
05	7a63ca	396,76	526,47

Toutes les prescriptions dimensionnelles qui ne sont traitées par le PAP dans ce point sont à prendre en référence dans les règlements joints en annexe A (règlement sur les bâtisses établis par l'administration communale de Mersch).

Prescriptions dimensionnelles définies par le PAP

Affectation.

Le présent PAP est réservé aux immeubles d'habitations.

Y sont autorisés des constructions isolées, jumelées et/ou en bande, les édifices commerciaux, artisanaux et de service ne gênant pas l'habitat.

Y sont autorisés les maisons uni- et bifamiliales et les immeubles collectifs avec au maximum six logements

Implantation et alignement.

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.

Profondeur.

La profondeur de construction sera égale ou inférieur à douze 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.

La hauteur de corniche et de la faîtière.

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

Les toitures principales.

Les toitures auront au moins deux pentes avec des pentes comprises entre 30 et 45 degrés.

Une annexe accolée à la construction principale pourra avoir une toiture à une ou plusieurs pentes, bombée ou plate ou aménagées en terrasse ou toiture végétale, à condition que la hauteur de la toiture soit toujours inférieure ou égale à la hauteur de la corniche principale de la construction principale.

Les lucarnes et ouvertures dans la toiture.

Les ouvertures, lucarnes, loggias ou ouvertures similaires peuvent être implantées sans recul sur la limite latérale de la construction sans toutefois créer des vues directes vers les parcelles privatives adjacentes. La largeur des ouvertures ne dépassera pas la moitié de la largeur de la façade.

Les places de stationnements.

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 bifamiliale.

Les saillies sur l'alignements des façades

Les parties saillantes ou saillies des bâtiments comprennent les avant-toits, corps avancés et balcons.

Elles pourront être autorisées sous les conditions suivantes :

_les auvents ne pourront dépasser une saillie de un mètre sur l'alignement de façade.

_les balcons pourront avoir une saillie maximum de un mètre vingt.

Dans le recul latéral une distance d'au moins un mètre nonante centimètres de la limite de la parcelle est à observer.

_les corps avancé ne pourront dépasser une saillie de un mètre. Ils ne pourront couvrir qu'un tiers de la surface de la façade. Dans le recul latéral une distance d'au moins un mètre nonante centimètres de la limite de la parcelle est à observer.

Espaces fonctionnels*

Afin de garantir une certaine qualité et sédentarité des habitants, des espaces fonctionnels tels que caves, grenier ou débarras (6 à 8 m²), local vélo, poussettes et buanderie devront être aménagés.



3, rue des Genêts à L-1621 Luxembourg -Tel: 00352 / 29.75.75 Fax: 00352 / 29.75.38 -mail: laloux@glarchitectes.lu
