

Projet d'aménagement particulier

Commune de Mersch

Localité de Rollingen

«Rue Belle Vue – terrain commune»

PARTIE ECRITE

PARTIE GRAPHIQUE

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



Appartient à la délibération du
conseil communal du 18.7.2017
point 3

Le secrétaire, Le bourgmestre,

[Signature]

Référence: 17996/47C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 20.09.2017
Le Ministre de l'intérieur
[Signature]
Dan Kersch

juin 2017

adapté suite à l'avis de la Cellule d'évaluation

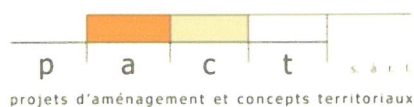


Administration communale de Mersch

p a c t

Demandeur :**Administration communale de Mersch**

Château de Mersch
Place St Michel
L-7556 Mersch

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

Grevenmacher, le 20.06.2017

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.

Table des matières

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

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° 002 du bureau BCR s.à r.l.) 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 31,64 ares.

N° Parcelle	Surface relevé parcellaire	Surface projet de mesurage
822/3016	33,10 ares	31,64 ares
TOTAL	33,10 ares	31,64 ares

Source : ACT / BCR s.à r.l.

Parcelles de PAP	Surface
Lot 1	2,12 ares
Lot 2	1,46 ares
Lot 3	1,52 ares
Lot 4	2,34 ares
Lot 5	2,49 ares
Lot 6	1,79 ares
Lot 7	1,86 ares
Lot 8	2,83 ares
Lot 9	2,88 ares
Lot 10	1,98 ares
Lot 11	4,31 ares
Espace vert public	4,52 ares
Trottoir	1,56 ares
TOTAL	31,64 ares

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 6,08 ares, ce qui représente 19,2 % 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.

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

Les car-ports ou emplacements de stationnement devront avoir un accès facile et permanent sur la voie publique.

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 de l'acrotère et du plan de la façade donnant sur rue. Elle est mesurée dans l'axe de la construction.

La hauteur maximale à l'acrotère est limitée à 7,00 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.

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 tous les lots, les toitures doivent être plates ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°).

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 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.

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

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, 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. Une exception est faite pour les lots 4, 5, 8, 9 et 11 où le remblai peut avoir une hauteur de 3,00 mètres pour les murs projetés.

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.

MURS, CLOTURES

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. Pour les lots 4, 5, 8, 9 et 11 les murs de soutènement peuvent avoir une hauteur maximale de 3,00 mètres.

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.

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 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 3,50 mètres, mesurée à partir du point de référence dans l'axe rue du lot respectif.

ABRIS DE JARDIN

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.

CAR-PORTS

Des car-ports peuvent être construits à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour dépendances* tels que définies sur la partie graphique du PAP.

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.

6. Servitudes de type urbanistique

Une servitude de type urbanistique le long de l'espace vert public garantira une largeur d'accès suffisante vers le bassin de rétention depuis la *rue Grendel*. A l'intérieur de cette servitude, toute construction, clôture ou plantation est interdite.

Une servitude de type urbanistique sur le lot 11 garantira le déroutement de la source autour de la construction projetée.

Partie graphique du PAP