

11-06-2020

Modification ponctuelle des lots 01 et 13 à 16 du PAP approuvé «Hinter Grommesch»

(PAP approuvé réf. 18443/45C du 04-04-2019
MoPo du PAP approuvé réf. 18443/PA1/45C du 02-09-2019)

Localité de Mersch

Commune de Mersch

Partie écrite


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

Dossier n° 223315-535

Référence: <u>18443/PA2/45C</u>
Le présent document appartient à ma décision du: <u>15/07/2020</u>
La Ministre de l'Intérieur
 Talna Boffarding



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
	

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION	3
2. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ	4
Art. 1 Mixité des fonctions	4
Art. 2 Lot 01.....	4
Art. 3 Hauteur des constructions.....	4
Art. 4 Niveaux des constructions.....	5
Art. 5 Avant-corps	5
Art. 6 Saillies.....	6
Art. 7 Emplacements de stationnement	6
Art. 8 Rampes d'accès au sous-sol.....	7
Art. 9 Abri de jardin.....	7
Art. 10 Servitude de passage.....	7
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.....	9
3. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	9
Art. 14 Cession des fonds au domaine public.....	9
Art. 15 Plantations.....	9
4. REALISATION DE LOGEMENTS A COÛTS MODERES.....	10
Art. 16 Logements à coûts modérés	10

La présente modification ponctuelle du PAP approuvé « Hinter Grommesch » (approbation ministérielle du 04 avril 2019, réf. 18443/45C, modifié le 02 septembre 2019, réf : 18443/PA1/45C) concerne le domaine privé des lots 01, 13, 14, 15 et 16 et l'implantation des emplacements de stationnement publics n°37 à 48. La cession au domaine public reste inchangée.

La présente modification ponctuelle concerne le morcellement du domaine privé afin de créer un lot supplémentaire. Ainsi, en lieu des quatre résidences des lots 13 à 16 projetées par le PAP approuvé « Hinter Grommesch », sont créées cinq résidences sur les lots 13, 14, 15a, 15b et 16. La résidence du lot 16 est exclusivement réservée aux logements à coût modéré.

Cette modification ponctuelle apporte des précisions concernant l'emprise au sol maximum, la forme et les hauteurs de toiture du lot 01. Une correction est également apportée à la surface construite brut dédiée aux logements à coût modéré.

La présente modification ponctuelle exécute le PAG en vigueur de la Commune de Mersch (réf. 45C/015/2018).

Les prescriptions de la partie graphique et de la partie écrite concernant les infrastructures existantes et projetées peuvent être ponctuellement adaptées, respectivement précisées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent projet, et ce en concertation étroite avec les services compétents de la Commune de Mersch et/ou tout service de l'Etat concerné.

Les dispositions réglementaires du PAP approuvé, à l'exception de celles superposées par l'indication « **Article modifié** », sont considérées comme acquises et en vigueur.

Partie écrite PAP approuvé « Hinter Grommesch » réf : 18443/45C, modifié sous la réf : 18443/PA1/45C	Modifications ponctuelles
<p><u>2. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ</u></p> <p><u>Art. 1 Mixité des fonctions</u></p> <p>Le lot 12 accueillera un minimum de 1500 m² de commerces et de bureaux, dont minimum 400 m² dédiés aux commerces.</p> <p><u>Art. 2 Lot 01</u></p> <p>Les constructions du lot 01 sont à conserver et à rénover tout en préservant l'unité architecturale du site.</p> <p>Un traitement d'ensemble est obligatoire avec les nouvelles constructions prévues sur le lot.</p> <p><u>Art. 3 Hauteur des constructions</u></p> <p>À 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p><u>2. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ</u></p> <p><u>Art. 1 Mixité des fonctions</u></p> <p>Aucune modification</p> <p><u>Art. 2 Lot 01</u></p> <p>Les constructions du lot 01 sont majoritairement à conserver et à rénover tout en préservant l'unité architecturale du site.</p> <p>Un traitement d'ensemble est obligatoire avec les nouvelles constructions prévues sur le lot.</p> <p><u>Art. 3 Hauteur des constructions</u></p> <p>À 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.</p> <p>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 3,50 m par rapport à la hauteur corniche/acrotère du dernier niveau plein.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

Partie écrite PAP approuvé « Hinter Grommesch » réf : 18443/45C, modifié sous la réf : 18443/PA1/45C	Modifications ponctuelles
<p><u>Art. 6 Saillies</u></p> <p>Les saillies (auvents, balcons, etc.) sont autorisées pour les lots 12 à 16.</p> <p>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.</p> <p>La surface cumulée des balcons peut avoir une surface utilisable égale au huitième de la surface de la façade concernée.</p> <p>La surface cumulée des auvents ne peut couvrir qu'un tiers de la largeur de la façade concernée.</p> <p>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.</p>	<p><u>Art. 6 Saillies</u></p> <p>Aucune modification</p>
<p><u>Art. 7 Emplacements de stationnement</u></p> <p>Pour toutes les habitations, est considéré comme suffisant un emplacement de stationnement.</p> <p>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.</p>	<p><u>Art.7 Emplacements de stationnement</u></p> <p>Aucune modification</p>

Partie écrite PAP approuvé « Hinter Grommesch » réf : 18443/45C, modifié sous la réf : 18443/PA1/45C	Modifications ponctuelles
<p><u>Art. 8 Rampes d'accès au sous-sol</u></p> <p>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.</p> <p><u>Art. 9 Abri de jardin</u></p> <p>Tous les lots peuvent accueillir un abri de jardin.</p> <p>Pour les lots 02 à 11, la superficie et l'implantation des abris de jardin sont définies par la partie graphique.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p> <p><u>Art. 10 Servitude de passage</u></p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p><u>Art. 8 Rampes d'accès au sous-sol</u></p> <p>Aucune modification</p> <p><u>Art. 9 Abri de jardin</u></p> <p>Aucune modification</p> <p><u>Art. 10 Servitude de passage</u></p> <p>Aucune modification</p>

Partie écrite PAP approuvé « Hinter Grommesch » réf : 18443/45C, modifié sous la réf : 18443/PA1/45C	Modifications ponctuelles
<p><u>Art. 13 Évacuation des eaux sur les lots privés</u></p> <p>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.</p> <p>3. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC</p> <p><u>Art. 14 Cession des fonds au domaine public</u></p> <p>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.</p> <p><u>Art. 15 Plantations</u></p> <p>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.</p>	<p><u>Art. 13 Évacuation des eaux sur les lots privés</u></p> <p>Aucune modification</p> <p>3. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC</p> <p><u>Art. 14 Cession des fonds au domaine public</u></p> <p>Aucune modification</p> <p><u>Art. 15 Plantations</u></p> <p>Aucune modification</p>

Partie écrite PAP approuvé « Hinter Grommesch » réf : 18443/45C, modifié sous la réf : 18443/PA1/45C	Modifications ponctuelles
<p>4. RÉALISATION DE LOGEMENTS À COÛT MODÉRÉ</p> <p><u>Art. 16 Logements à coûts modérés</u></p> <p>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 ».</p> <p>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 coût modéré.</p> <p>Les lots destinés à accueillir des logements à coût modéré sont les lots 12 à 16.</p>	<p>4. RÉALISATION DE LOGEMENTS À COÛT MODÉRÉ</p> <p><u>Art. 16 Logements à coûts modérés</u></p> <p>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 ».</p> <p>La surface construite brute maximale du présent projet s'élève à 13.935,45 m², incluant 2.500 m² destinés à des activités de vente et de bureau.</p> <p>Ainsi, la surface construite brute maximale dédiée au logement s'élève à 11.435,55 m², dont 10%, soit 1.143,55 m², sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré.</p> <p>Le lot destiné à accueillir des logements à coût modéré est le lot 16.</p>