

Luxembourg, le 23.07.2021

1. PARTIE ECRITE

du projet d'aménagement particulier

concernant un lotissement à caractère résidentiel de 9 unités.

LE BIEN EST SITUE 46, RUE DE LUXEMBOURG à L-7540 ROLLINGEN-MERSCH (N7)

Cadastre: Section E de ROLLINGEN N°203/2403 et partie du 203/2091



MAITRE D'OUVRAGE

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

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

Référence :19091/45C.....
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du :18/11/2021.....
La Ministre de l'Intérieur

Taina Bofferding

Appartient à la délibération du
conseil communal du 25/8/2021
point 3

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

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

concernant un lotissement à caractère résidentiel de 9 unités.

LE BIEN EST SITUE 46, RUE DE LUXEMBOURG à L-7540 ROLLINGEN-MERSCH (N7)

Cadastre: Section E de ROLLINGEN N°203/2403 et partie du 203/2091



MAITRE D'OUVRAGE

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

Syneco 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

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

La zone du PAP est classée suivant le Plan d'Aménagement Général de la Commune de Mersch comme suit:

Secteur d'habitation 2 (HAB-2), soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau Quartier »

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

VALEURS INDIQUEES AU PAG :

COS MAXI : 0.5
CUS MAXI : 0.9
CSS MAXI : 0.6
DL MAXI : 45

La contenance du PAP après échange étant de 21a33ca (100%) le nombre d'unités sera de 9.
La surface construite brute MAXI sera de 1920m².

Pour l'immeuble résidentiel en ordre non contigu

surface construite brute par lot :	minimum	500,00m ²
	maximum	1307,00m ²

surface d'emprise au sol par lot :	minimum	367,00m ²
	maximum	627,00m ²

surface scellée par lot :	maximum	752,00m ²
---------------------------	---------	----------------------

Pour les maisons jumelées

surface construite brute par lot :	minimum	000,00m ²
	maximum	300,00m ²

surface d'emprise au sol par lot :	minimum	00,00m ²
	maximum	137.00m ² pour le lot 002
	maximum	144.50m ² pour le lot 003

surface scellée par lot :	maximum	164.00m ² pour le lot 002
	maximum	173.00m ² pour le lot 003

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 réalisation d'un plan d'aménagement particulier (PAP) concernant un lotissement à caractère résidentiel composé de :

un immeuble résidentiel sis le long de la voirie existante rue de Luxembourg de 7 unités.
deux maisons unifamiliales sises le long de la nouvelle voirie à construire.

Soit un total de 9 unités d'habitations.

Le bien est situé 46, Rue de Luxembourg à L-7540 Rollingen-Mersch

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

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 du PAP sera de 21a33ca (100%).

Le projet se développera sur 85.18% (18a17ca) et 14.81% (3a16ca) seront cédés à la commune.

Une servitude publique sera à introduire sur le chemin de mobilité douce positionnée sur la propriété privée.

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 autorisée 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. Règlements complémentaires

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

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 latéraux, avant et postérieurs 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, 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.

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.

La hauteur d'acrotère pourra être augmentée de cinquante centimètres à la hauteur de corniche.

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.

La hauteur d'acrotère pourra être augmentée de cinquante centimètres à la hauteur de corniche.

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

L'immeuble résidentiel à construire le long de la rue de Luxembourg pourra accueillir au maximum sept unités d'habitation.

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

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 le 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

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 constructions 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 verts 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.