

PAP NQ
« Rue Bouvart »
(SD n°M17)

Ministère de l'Intérieur	
Entrée: 13 JUIN 2022	
83ex4fde	

à Mersch
Commune de Mersch

Partie écrite

Modifiée suite à l'avis n° 19243/45C de la Cellule d'Evaluation du Ministère de l'Intérieur

Pour la réalisation de 16 unités d'habitation

Maître d'ouvrage :
BOUVART s.à r.l.
14, rue de la Gare, L-7535 Mersch

Dossier n° 260417-505

Référence:	10243/45C
Le présent document appartient à ma décision	
d'approbation du:	15/06/2022
La Ministre de l'Intérieur	
	
Taina Bofferding	

Maître d'œuvre :



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	5
Art. 1 Affectation et utilisation des constructions.....	6
Art. 2 Hauteur des constructions	6
Art. 3 Niveaux	6
Art. 4 Toitures	6
Art. 5 Saillies	6
Art. 6 Avant corps	6
Art. 7 Surfaces extérieures pouvant être scellées.....	7
Art. 8 Dépendances pour garage et carport.....	7
Art. 9 Construction légère pour abri-poubelles du lot 01.....	7
Art. 10 Abris de jardin.....	7
Art. 11 Abris pour vélos/poussettes.....	8
Art. 12 Installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques.....	8
Art. 13 Travaux de déblais et de remblais	8
Art. 14 Évacuation des eaux sur les lots privés.....	8
3. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	9
Art. 15 Cession au domaine public	10
Art. 16 Choix des plantations	10
Art. 17 Mise en œuvre et exécution du présent plan d'aménagement particulier ...	10

1. INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement Particulier (PAP) nouveau quartier « Rue Bouvart » à Mersch prévoit la création de 12 maisons unifamiliales ainsi qu'une résidence de 4 unités d'habitation, et exécute le Plan d'Aménagement Général (PAG) de la Commune de Mersch.

La présente partie écrite se réfère à la partie graphique, plan n° 260417-505.

2. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

Art. 1 Affectation et utilisation des constructions

Le présent PAP autorise la réalisation de construction de type unifamilial et collectif.

Y sont également admises les activités de profession libérale à condition que leur local professionnel soit situé à l'intérieur de la construction destinée au séjour prolongé comme suit pour les lots suivants :

- lot 01 : un ou plusieurs locaux d'une surface totale cumulée de maximum 50 m² ;
- lots 02 à 05 : un local par lot d'une surface maximale de 39 m².

Pour tous les autres lots, la réalisation de surface destinées aux activités de profession libérale est interdite.

Art. 2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions destinées au séjour prolongé (hauteur à l'acrotère du niveau plein, hauteur à l'acrotère du niveau en retrait) est mesurée au milieu de la façade avant perpendiculairement à l'axe de la voirie desservante.

Art. 3 Niveaux

Toutes les constructions destinées au séjour prolongé peuvent avoir au maximum deux niveaux pleins, un niveau en retrait et un niveau non-aménageable en sous-sol.

Le niveau en retrait ne peut pas dépasser 80% de la surface du niveau inférieur.

Les demis-niveaux sont autorisés sous condition de respecter les hauteurs maximales autorisées des constructions.

Les niveaux en sous-sol de l'ensemble des lots sont à réaliser en cuve étanche.

Art. 4 Toitures

Les toitures-terrasses des constructions destinées au séjour prolongé peuvent être remplacées par des toitures plates. La toiture-terrasse est interdite sur le niveau en retrait.

La toiture du dernier niveau des constructions destinées au séjour prolongé est à réaliser en toiture verte sur au moins 50% de sa surface.

Les dépendances, carports et abris de jardin sont à réaliser avec une toiture plate non exploitable.

Art. 5 Saillies

Les saillies (auvents, balcons, etc.) sont autorisées.

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 antérieurs minimaux de 3,00 m par rapport aux limites de propriété dans le cas de lot privés contigus.

La surface cumulée des balcons peut avoir une surface utilisable égale au huitième de la surface de la façade concernée.

La largeur cumulée des auvents ne peut couvrir qu'un tiers de la largeur de la façade concernée.

Art. 6 Avant corps

Dans les reculs latéraux, les avant-corps ne peuvent dépasser une saillie de 0,70 m et doivent respecter les reculs latéraux minimaux de 3,00 m par rapport à la limite de propriété.

Ils ne peuvent couvrir qu'un tiers de la surface de la façade. Ils sont interdits sur le niveau en retrait.

Art. 7 Surfaces extérieures pouvant être scellées

Les surfaces extérieures pouvant être scellées totalement (hachure grise) ou partiellement (hachure grise et verte avec indication du pourcentage maximale dédié au scellement), sont aménagées en espaces verts en dehors des surfaces nécessaires à des aménagements tels que les accès aux garages, les accès piétons aux constructions et aux jardins, des terrasses, des murs et murets de soutènement ou décoratifs.

Les jardin minéraux et similaires sont interdits.

Les matériaux employés (fondations et finitions) hors murs, doivent assurer une perméabilité.

Art. 8 Dépendances pour garage et carport

Il est prescrit la réalisation d'un emplacement de stationnement par unité d'habitation créée.

Pour le lot 01, l'ensemble des emplacements de stationnement destinés aux résidents peuvent être regroupés à l'extérieur de la construction destinée au séjour prolongé, sous forme de carport.

Les dépendances pour garage doivent avoir une toiture plate et une hauteur maximale à l'acrotère de 3,50 m hors sol, mesurée depuis la façade antérieure du garage par rapport au terrain fini. Toutes les dépendances destinées à accueillir des garages (traits bleus sur la partie graphique) peuvent être réalisées en carports.

Les carports sont obligatoirement réalisés en construction légère et doivent être ouverts sur au moins deux côtés. Les carports doivent avoir une toiture plate et une hauteur maximale à l'acrotère de 3,50 m hors sol, mesurée depuis la façade antérieure du garage par rapport au terrain fini.

Les carports ne sont pas pris en compte dans le calcul des surfaces d'emprise au sol et de la surface construite brute.

Art. 9 Construction légère pour abri-poubelles du lot 01

La construction d'un abri pour les poubelles est autorisée sur le lot 01. Il est géré en copropriété entre les propriétaires du lot 01 et son implantation est donnée par la partie graphique relative.

L'abri est réalisé en structure métallique, béton vu, bardage en bois composite, HPL, inox ou aluminium.

L'abri a une hauteur maximale de 2,20 m.

Art. 10 Abris de jardin

Les abris de jardin sont obligatoirement réalisés en construction légère et leur superficie n'excède pas 15 m².

L'implantation de la construction est autorisée dans le recul postérieur de la construction destinée au séjour prolongé, avec un recul d'au moins 1,00 m sur la limite postérieure et d'au moins 1,00 m sur la limite latérale, ou sans recul latéral en cas d'abris de jardin jumelés.

Les abris de jardin seront réalisés en toiture plate dont la hauteur maximale à l'acrotère n'excédera pas 2,50 m à partir du niveau fini.

Art. 11 Abris pour vélos/poussettes

Sont admis par lot, des vélos-boxes et/ou un local pour poubelles en respectant les conditions suivantes :

- la superficie n'excèdera pas 2,50 m² avec un côté ayant une longueur maximale de 2,00 m,
- la hauteur maximale ne dépasse pas 1,80 m,
- le recul sur les limites de propriété est d'au moins 1,00 m.

Art. 12 Installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques

Les panneaux solaires sont uniquement autorisés sur les toitures plates des constructions reprises sur la partie graphique (constructions destinées au séjour prolongé et dépendances destinées aux garages).

Les installations solaires doivent être placées à une hauteur maximale de 1,00 m par rapport au niveau fini de la toiture. Leur emplacement doit respecter un recul minimal par rapport aux bords de façade au moins égal à leur hauteur.

Art. 13 Travaux de déblais et de remblais

Suivant les conditions techniques d'exécution du présent projet, les modelages du terrain naturel tels que projetés peuvent accuser des ajustements supplémentaires de maximum 1,00 m vers le haut ou vers le bas.

Tout éventuel remodelage du terrain doit s'opérer de manière à ne pas léser les parcelles voisines.

Tout travail de déblai ou de remblai éventuel peut s'accompagner de structures de soutènement (murs, talus).

Les altitudes des terrasses extérieures peuvent être adaptées de manière à correspondre au premier niveau de vie.

Art. 14 Évacuation des eaux sur les lots privés

Pour toutes les eaux de surface qui ne peuvent pas être raccordées par un système d'évacuation à ciel ouvert, celle-ci peuvent être raccordées par une canalisation (non indiquée sur la partie graphique relative) allant de la construction projetée vers le fossé ouvert situé sur le domaine public.

Dans le cas où les eaux de drainage ne peuvent être raccordées gravitairement au branchement particulier respectivement au système d'évacuation à ciel ouvert, celles-ci pourront être évacuées par infiltration sur le lot concerné.

3. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

Art. 15 Cession au domaine public

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 22 a 04 ca, soit 26,65% de la surface totale du PAP.

Ces surfaces sont réparties comme suit :

- délimitation du PAP : 8 270,00 m² (100,00%) ;
- fonds à céder au domaine public : 2 204,00 m² (26,65%) :
 - rue, placettes, stationnements, trottoirs : 1 451,00 m² (17,54%),
 - espaces verts et aire de jeux : 753,00 m² (9,11%),
- domaine privé : 6 066,00 m² (73,35%).

Art. 16 Choix des plantations

Pour les nouvelles plantations sur le domaine public projeté, le choix d'arbres et d'arbustes doit être fait parmi les essences indigènes.

L'emplacement des plantations projetées sur fonds publics peut être modifié en fonction du projet d'exécution du PAP.

Art. 17 Mise en œuvre et exécution du présent plan d'aménagement particulier

Les prescriptions de la partie graphique et de la partie écrite concernant le domaine public peuvent être ponctuellement adaptées, respectivement précisées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent plan d'aménagement particulier, et ce en concertation étroite avec les services compétents de la Commune de Mersch et/ou toute administration de l'État concernée.