

PAP
« 33-35 Rue Principale »

Commune de Mertzig

Partie écrite

Modifiée suite à l'avis n° 18264/85C de la Cellule d'Evaluation du Ministère de l'Intérieur

Pour la réalisation de 17 unités d'habitation

Maîtres d'ouvrage :
COPROM s.a.
14, rue de la Gare
L-7535 Mersch

M.CONZEMIUS-SCHROEDER Edouard
35, rue Principale
L-9168 Mertzig

Dossier n° 212315-315

Référence: <u>18264/85C</u>
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: <u>23/10/2018</u>
Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch

SOMMAIRE

1. Introduction	3
2. Aménagement du domaine privé	5
Art. 1 Niveaux en retrait et hauteur des constructions principales	6
Art. 2 Types et matériaux des toitures des constructions	7
Art. 3 Façades des constructions	7
Art. 4 Stationnement privé	7
Art. 5 Abris de jardin	7
Art. 6 Abris poubelles	8
Art. 7 Travaux de déblais et de remblais et murs de soutènement	8
Art. 8 Murs, haies, clôtures	8
Art. 9 Installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques	8
Art. 10 Évacuation des eaux sur les lots privés	9
Art. 11 Plantations	9
3. Aménagement du domaine public	10
Art. 12 Répartition des surfaces	11

1. INTRODUCTION



Le Projet d'Aménagement Particulier (PAP) « 33-35 Rue Principale » à Mertzig exécute le Plan d'Aménagement Général (PAG), de la Commune de Mertzig.

La présente partie écrite se réfère à la partie graphique, plan n° 212315-315.

Le présent PAP déroge ponctuellement aux dispositions réglementaires du PAG en vigueur et du Règlement sur les bâtisses de la Commune de Mertzig, moyennant l'article 108 bis, paragraphe 1 de la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain : « *les plans et projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 peuvent être modifiés et complétés ponctuellement par un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » établi conformément à la procédure prévue à l'article 30, à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du plan d'aménagement particulier* ».

Les articles concernés par les dérogations sont les suivants :

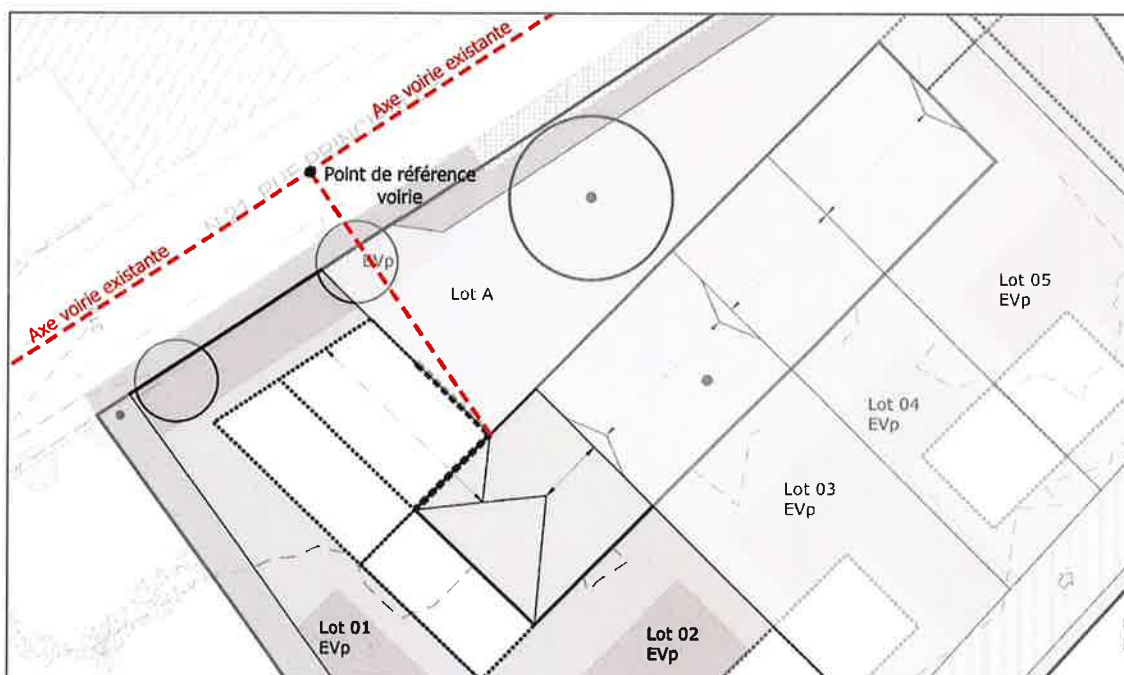
- Article 4b : *La bande de construction;*
- Article 22 : *Dépendances;*
- Article 26 : *Places de stationnement et garages;*
- Article 39 : *Toitures*

2. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

Art. 1 Niveaux en retrait et hauteur des constructions principales

Les constructions destinées au séjour prolongé des lots 02 à 05 doivent s'intégrer à l'intérieur du gabarit du corps de ferme existant avec la possibilité d'un rehaussement maximal de 1,00 m de la toiture. La construction du lot 02 a la possibilité de réaliser une extension par rapport au volume existant suivant indication de la partie graphique relative (plan n° 212315-315).

Afin de s'intégrer harmonieusement à l'ancien corps de ferme, le lot 01 doit respecter une hauteur maximale à la corniche similaire au lot 02, mesurée selon le schéma ci-dessous :



Pour les constructions principales des lots 06 et 07, le niveau en retrait est défini par un gabarit théorique établi à 45° mesurés sur la ligne de corniche, comme suit :

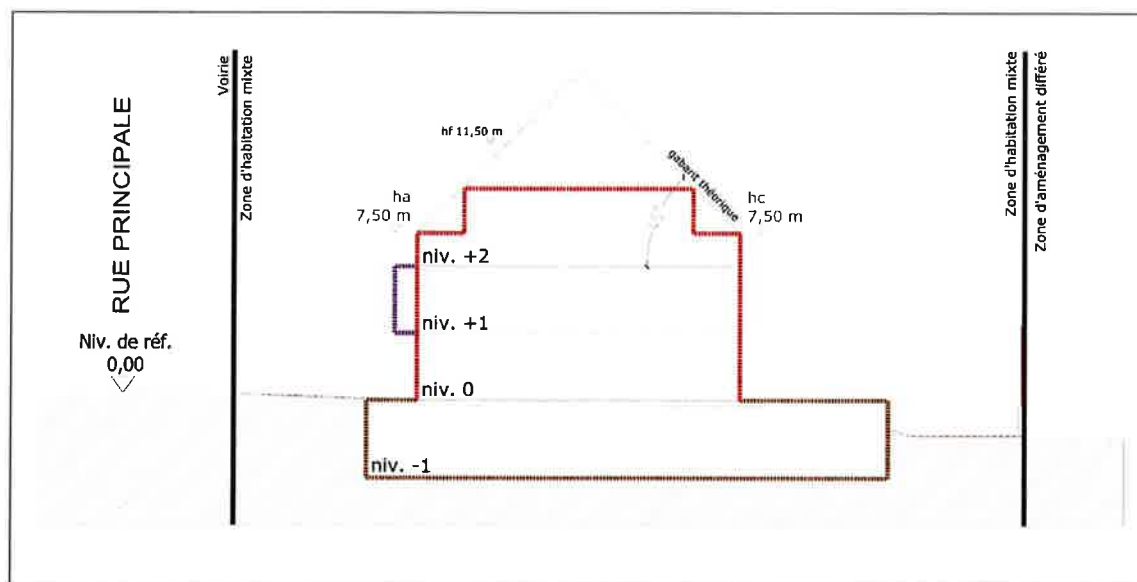


Image 1 : Gabarit théorique pour l'implantation de l'étage en retrait
(Source : E-cone s.à r.l.)

Art. 2 Types et matériaux des toitures des constructions

Les constructions destinées au séjour prolongé des lots 02 à 05 doivent respecter le gabarit de l'ancien corps de ferme. Afin de prévoir une plus grande flexibilité concernant le gabarit, un rehaussement maximal de 1,00 m de la toiture est autorisé. Des ouvertures supplémentaires dans les toitures pour garantir un meilleur ensoleillement sont également autorisées. Le lot 01 doit s'intégrer harmonieusement avec l'ancien corps de ferme.

Les toitures terrasses peuvent être remplacées par des toitures plates.

Pour les lots 06 et 07, la toiture plate du dernier niveau (étage en retrait) est à aménager d'une couverture végétale sur l'entièreté de sa surface.

Art. 3 Façades des constructions

Le matériau de base de la façade est le crépi, le béton, le métal, le bois et le bardage inerte. Un matériau additionnel à choisir parmi les matériaux de base est autorisé et peut s'étendre sur maximum 30% de la façade concernée.

Les couleurs et les matériaux principaux et additionnels sont à indiquer sur la demande d'autorisation de bâtir.

Les constructions destinées au séjour prolongé des lots 02 à 05 doivent conserver la façade d'origine du corps de ferme en la rénovant avec les matériaux d'usage pour la conservation. Un traitement d'ensemble est obligatoire avec le lot 01. Pour ces constructions, d'autres palettes de couleurs peuvent être utilisées.

Art. 4 Stationnement privé

Chaque unité d'habitation dispose de deux emplacements de stationnements, dont au moins un couvert.

Les lots 01 à 05 disposent d'un garage dans leur recul postérieur. La réalisation de garages à l'intérieur des constructions destinées au séjour prolongé est interdite.

La hauteur à l'acrotère des constructions pour garages ne doit pas dépasser 3,50 m hors tout.

Toutes les constructions indiquées en trait bleu sur la partie graphique relative (plan n° 212315-315) peuvent être réalisées en construction légère (carports). Les carports sont soumis aux mêmes dispositions de gabarit que celles définies pour les garages. Réalisés en construction légère, les carports ne sont pas pris en compte dans le calcul des surfaces d'emprise au sol, de la surface construite brute ni pour le rapport de la surface bâtie.

Art. 5 Abris de jardin

Tous les lots peuvent accueillir un abri de jardin, réalisé obligatoirement en construction légère et en toiture plate, accusant une hauteur maximale de 3,00 m hors tout et une surface maximale de 7,00 m².

Les lots 06 et 07 peuvent respectivement accueillir deux abris de 7,00 m² de surface maximale chacun, soit un seul abri de jardin avec une surface maximale de 14,00 m².

L'abri de jardin est à implanter dans le recul postérieur des constructions avec un recul minimal de 3,00 m par rapport à la construction destinée au séjour prolongé, soit en accusant un recul minimal de 1,00 m par rapport aux limites de propriété.

Pour les lots 06 et 07, le/s abri/s de jardin peut/peuvent être superposé/s au sous-sol.

Les abris de jardin ne sont pas pris en compte dans le calcul des surfaces d'emprise au sol, de la surface construite brute ni pour le rapport de la surface bâtie.

Art. 6 Abris poubelles

Deux abris pour poubelles sont créés, l'un destiné aux lots 01 à 05 (sur le lot A) et l'autre destiné aux lots 06 et 07 (sur le lot 06).

L'abri est réalisé en structure métallique et/ou en béton vu avec un bardage en bois composite, en HPL, en inox ou en aluminium. La réalisation de l'abri en blocs de maçonnerie est interdite.

L'abri a une hauteur maximale de 2,00 m et peut être couvert sur trois côtés.

Chaque abri poubelles est géré en copropriété entre les propriétaires des lots concernés.

Art. 7 Travaux de déblais et de remblais et murs de soutènement

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

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.

Ces modelages peuvent se faire sous forme de talus ou de paliers délimités par des constructions de soutènement.

Ces zones peuvent être aménagées avec :

- des murs en pierre sèche, des gabions, des blocs de roches de la région ;
- des murs en béton;
- des talus plantés à maximum 45°.

Des escaliers peuvent être aménagés pour rejoindre les différents niveaux et permettre des accès piétons.

Les murs ou éléments de maçonnerie dans le cadre de modelages de terrain ont une hauteur maximum apparente de 1,00 mètre.

Art. 8 Murs, haies, clôtures

Les lots peuvent être délimités par des murs, haies, clôtures et combinaison de murs/clôtures.

Les clôtures seules ainsi que les haies peuvent avoir une hauteur maximale de 1,80 m.

Les combinaisons murs/clôtures peuvent avoir une hauteur maximale de 1,80 m.

Les murs, seuls ou surmontés d'une clôture, peuvent avoir une hauteur maximale de 1,00 m.

Art. 9 Installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques

Tous les lots peuvent accueillir des installations solaires thermiques et photovoltaïques.

Les panneaux solaires, installés sur des toitures plates, doivent respecter une hauteur maximale de 1,00 mètre par rapport au niveau fini de la toiture.

Les installations solaires doivent être placées de manière à respecter un recul minimal de 1,00 m par rapport aux bords de la façade.

Les panneaux solaires, installés sur des toitures à deux pans, doivent être placés parallèlement au pan de toiture respectif.

Art. 10 Évacuation des eaux sur les lots privés

Les sous-sols doivent être exécutés en cuve étanche ou, le cas échéant, doivent disposer d'une pompe de relevage, pour l'évacuation des eaux pluviales et usées.

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 la canalisation située sur le domaine public.

Art. 11 Plantations

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



3. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC



Art. 12 Répartition des surfaces

Dans le cadre du présent projet, les fonds destinés à être cédés au domaine public de l'Administration Communale de Mertzig s'élèvent à environ 5 a 74 ca, soit 13,39% de la surface totale du PAP.

Ces surfaces sont réparties comme suit :

- délimitation du PAP : 4288,00 m² (100,00%) ;
- fonds à céder au domaine public 574,00 m² (13,39%) :
 - rue, placettes, stationnements, trottoirs : 574,00 m² (13,39%),
 - espaces verts et aire de jeux : 0,00 m² (0,00 %),
- domaine privé : 3714,00 m² (86,61%).

