

OBJET :

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER

Vu et approuvé

Mertzig, le 29/04/2020
le Conseil communal

LIEU-DIT « VIICHTERPAAD »

À MERTZIG

PARTIE ÉCRITE RÉGLEMENTAIRE

MODIFIE SELON AVIS 18691/85C

COMMUNE :

MERTZIG

PARCELLES :

N°1336/2584, N°1336/2585

MAÎTRE DE
L'OUVRAGE :

STUDER CAMILLE
187, KOHLENBERG
1870 LUXEMBOURG

PROPRIÉTAIRES :

STUDER CAMILLE

DATE :

21 AVRIL 2020

CONCEPTION :



ESPACE ET PAYSAGES

URBANISME / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT

12, AVENUE DU ROCK'N ROLL
L-4361 ESCH-SUR-ALZETTE

TEL : 26 17 84

FAX : 26 17 85

@ : INFO@ESPACEPAYSAGES.LU

Référence: 18691/85C

Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 20/05/2020

La Ministre de l'Intérieur

Taina Bofferdig

**PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE**

A. GENERALITES	3
ART A.1 BUT ET PORTEE DU REGLEMENT	3
ART A.2 DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES	3
ART A.3 PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES	3
ART A.4 TOPOGRAPHIE	3
ART A.5 AFFECTATIONS	3
ART A.6 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES	4
ART A.7 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS	5
B. MAISONS UNIFAMILIALES	6
ART B.1 IMPLANTATION	6
ART B.2 NIVEAUX	6
ART B.3 FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES	7
ART B.4 ABRI DE JARDIN (NON SPECIFIE DANS LA PARTIE GRAPHIQUE)	7
ART B.5 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES MAISONS JUMEEES ET EN BANDE	7



A. GENERALITES

ART A.1 BUT ET PORTEE DU REGLEMENT

Le projet d'aménagement particulier a pour objet l'exécution du plan d'aménagement général. Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives à la zone concernée en fonction de son mode et degré d'utilisation.

Les dispositions de la partie graphique et écrite du présent plan d'aménagement particulier, dans la mesure où elles dérogent à celles inscrites au plan d'aménagement général et au règlement sur les bâtisses de la commune de Mertzig, priment et remplacent ces dernières qui restent cependant d'application pour tout ce qui n'est pas spécialement prévu au présent règlement.

ART A.2 DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

A.2.1 PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Document à caractère réglementaire (cf. partie graphique) présentant le projet d'aménagement particulier, et les règles d'urbanisme concordantes.

A.2.2 COUPES SIGNIFICATIVES

Document à caractère réglementaire (cf. partie graphique) présentant l'aménagement en profils des lots privés et du domaine public.

ART A.3 PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

En cas de discordance ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les côtes de recul priment sur les côtes de dimensionnement des emprises constructibles.

ART A.4 TOPOGRAPHIE

A.4.1 COURBES DE NIVEAUX

- Les courbes de niveaux du terrain existant sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés noirs (terrain existant). Ces courbes de niveaux correspondent à la morphologie actuelle du terrain, avant les travaux du présent projet d'aménagement particulier.
- Les courbes de niveaux du terrain remodelé sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés rouges (terrain remodelé). Ces courbes de niveaux définissent la morphologie projetée du terrain, et les travaux de déblais / remblais projetés lors de l'exécution des travaux.

Ces courbes de niveaux du terrain remodelé, telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier, sont à respecter avec une tolérance de 0,50 mètre au maximum pour les parcelles privées.

ART A.5 AFFECTATIONS

Le projet d'aménagement particulier prévoit les constructions suivantes, réservées à l'habitat :

- 1 maison unifamiliale isolée,
- 6 maisons unifamiliales jumelées,



- 3 maisons unifamiliales en bande

Au sein des lots, des professions libérales pourront être autorisées.

ART A.6 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES

A.6.1 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT PRIVES

Dans le cadre du présent projet d'aménagement particulier, il est requis :

- deux emplacements pour véhicules automobiles par unité de logement de type unifamilial

A.6.2 ACCES CARROSSABLE

Pour les lots destinés à la construction de maison unifamiliale, la largeur maximale admise pour un accès carrossable est de 6,00 mètres.

Ces accès carrossables doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique et n'apporter ni gêne ni perturbation. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les chemins piétons.

A.6.3 MATERIAUX DE FAÇADES

Les matériaux de façade devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble. Les différents matériaux sont à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation de bâtir. L'administration communale se réserve le droit de présentation d'un échantillon du ou des matériaux projetés avant toute mise en œuvre.

A.6.4 PLANTATIONS DANS LES ESPACES VERTS PRIVES

Seules sont autorisées des espèces de plantes indigènes en ce qui concerne les haies, les arbres et les arbustes. Les plantations sont à indiquer lors de la demande d'autorisation de bâtir.

A.6.1 CLOTURES, HAIES, MURETS, PALISSADES

REMBLAIS ET DEBLAIS (MODELAGE TOPOGRAPHIQUE)

Types d'aménagements admis :

- talus (rapport entre la hauteur et la largeur : min. 1/2) ;
- murs de soutènement ;
- combinaison des aménagements précités.

Implantations des murs de soutènements admises :

- à la limite de propriété ;
- en mitoyenneté avec l'accord du voisin ;
- en retrait par rapport au domaine public.

Hauteurs admises

- talus max. 1.50 m
- murs de soutènement max. 1.50 m

La réalisation du mur de soutènement en limite arrière du PAP est obligatoire et fera partie intégrante de la convention d'exécution. La hauteur de ce mur est de min. 2.00 m et ne peut excéder 2.50 m (à mesurer au pied du mur à partir du terrain aménagé).

CLOTURES

Types admis :

- grillages;



- éléments ajourés ;
- haies ;
- combinaisons des éléments précités ;

Implantations admises :

- à la limite de propriété entre domaine privé et le domaine public
- à la limite séparative entre deux lots

Lorsqu'une clôture à la limite entre le domaine privé et le domaine public est réalisée sous forme de haie, le pied du plant doit accuser un recul de minimum 0.50 m par rapport au domaine public.

Hauteurs admises :

- à la limite de propriété entre domaine privé et domaine public :
 - clôtures max. 0.80 m
- à la limite séparative entre deux lots :
 - clôtures max. 1.80 m

Lorsque les clôtures sont réalisées sous forme d'une combinaison de différents types de clôtures, la hauteur cumulée de tous leurs éléments constitutifs ne peut être supérieur aux hauteurs maximales fixées ci-avant.

Un dispositif de séparation entre deux terrasses en panneaux pleins est admis à la limite séparative entre deux lots. Ce dispositif ne peut être mis en œuvre qu'exclusivement en arrière de parcelle et ne peut excéder la longueur de la terrasse. Soit, 3.00 m mesurés au nu de la façade arrière.

De manière générale, la visibilité pour les accès des constructions ne doit pas être obstruée par des obstacles visuels susceptibles de gêner la sortie des véhicules.

A.6.2 POMPES A CHALEUR

Dans le cas de la mise en service d'une pompe à chaleur pour une maison unifamiliale, les composants de l'installation se trouvant à l'extérieur du bâtiment ne pourront être implantés dans le recul avant de la maison unifamiliale.

ART A.7 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS

A.7.1 GENERALITES

L'aménagement d'espaces publics, aux endroits prévus par le présent projet d'aménagement particulier, fera l'objet de plans ultérieurs détaillés dans le projet d'exécution. Il est prévu une cession de +/- 3,67 ares soit, +/- 8,40% de la surface totale du PAP.

Le lotisseur se conformera strictement aux prescriptions des instances compétentes¹ pour le redressement de la voirie, l'aménagement des parkings, des places de verdure, des canalisations, l'installation de l'éclairage public, la mise en souterrain des réseaux électriques, de téléphone, d'antenne collective et de gaz. À cet effet, la position et la délimitation exacte des zones à céder du projet d'aménagement particulier au domaine public seront adaptées en fonction des besoins rencontrés lors de la demande d'autorisation pour les infrastructures, la gestion de l'eau, l'environnement et la permission de voirie. Le dossier d'exécution du présent projet d'aménagement particulier définira précisément les équipements et infrastructures publics.

A.7.2 AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PUBLICS

Les espaces verts publics sont caractérisés par l'interdiction de bâtir. Seules y sont autorisées des constructions légères en rapport direct avec la destination de la zone et les éléments de raccordement tels que les aménagements techniques.

¹ Administration des Ponts et Chaussées, Administration de la Gestion de l'Eau, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, Ministère de l'Intérieur, Administration Communale de Mertzig, et les différents gestionnaires pour les réseaux d'infrastructures.



ART A.8 DEROGATIONS

Conformément à l'article 108bis, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent règlement soumet à dérogation les articles suivants du Plan d'Aménagement Général de la commune de Mertzig :

Article 4.b – Les constructions seront implantées dans une bande de 22 m de profondeur, parallèle à l'alignement des rues et distante en principe de 6 m de ce dernier. Par alignement on comprend l'arête postérieure du trottoir existant ou projeté. Au-delà de la bande des 22 m, aucune construction ne sera admise.

- les prescriptions de l'article **B.1 Implantation** du présent projet sont à respecter

Article 4.f – La surface bâtie aura au moins 70 m² et ne dépassera pas 35% de la surface totale de la parcelle.

- les valeurs indiquées dans la **représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot** de la partie graphique du présent projet sont à respecter

Article 39 Toitures – Sauf dérogation accordée par le Bourgmestre, les toitures en pente sont obligatoires sur l'ensemble du territoire communal. Le Bourgmestre peut fixer les conditions d'aménagement, l'orientation des faites, la pente des toitures et la couverture de celles-ci, notamment pour tenir compte du caractère architectural des constructions voisines.

- les prescriptions de l'article **B.3 Forme, pente et orientation des toitures** du présent projet sont à respecter

B. MAISONS UNIFAMILIALES

ART B.1 IMPLANTATION

Les limites maximales de surface d'emprise au sol sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. partie graphique).

Les alignements obligatoires sont précisés dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. partie graphique).

Les profondeurs sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. partie graphique).

Les reculs minimaux (antérieurs, postérieurs et latéraux) des constructions sont fixés dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. partie graphique).

ART B.2 NIVEAUX

La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise pour chaque lot les nombres de niveaux suivants :

CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

- I + 1R + 1S définissant 1 niveau plein + 1 niveau en retrait + 1 niveau en sous-sol

La hauteur à l'acrotère est de 7,50 mètres maximum.

La hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait est de 11,00 mètres maximum.

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Pour les maisons en bande ou jumelées, la mesure est prise au milieu du bloc d'habitations.



**ART B.3 FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES**

Les toitures des constructions seront définies en :

- Toiture plate (tp). Les toitures peuvent être aménagées en toiture végétale. Seules les toitures des niveaux dégageant un retrait des niveaux supérieurs peuvent être aménagées en toitures terrasses.

ART B.4 ABRI DE JARDIN (NON SPECIFIE DANS LA PARTIE GRAPHIQUE)

Un abri de jardin pourra être implanté sur chaque lot privé sous respect des conditions suivantes:

- la surface de l'abri de jardin ne pourra excéder 12,00 mètres carré
- il devra respecter des proportions rectangulaires
- il pourra être implanté sur les limites de parcelle
- sa hauteur totale ne pourra excéder 3,00 mètres

ART B.5 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES MAISONS JUMEEES ET EN BANDE

Afin de garantir une homogénéité d'aspect des constructions jumelées et en bande, les gabarits doivent être identiques.

