

ADMINISTRATION COMMUNALE DE MERTZIG

PAP « RUE DE DELLEN »

SECTION A DE MERTZIG

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

VOLUME 2

PARTIE ÉCRITE



Réf.n° : 19565/85C	
Avis de la Cellule d'Évaluation	30.01.2023
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	

FÉVRIER 2023



CO3 s.à r.l.
3, bd de l'Alzette
L-1124 Luxembourg

Concepts, Conseil, Communication en
urbanisme, aménagement du territoire et
environnement

tel : 26.68.41.29
fax : 26.68.41.27
mail : info@co3.lu

Bezugnehmend auf das „Avis“ der „Cellule d'évaluation“ vom 30.01.2023 (Referenznummer: 19565/85C) wurde der vorliegende PAP „Rue de Dellen“ in folgenden Punkten überarbeitet:

Partie Graphique

- Die Stellung des Baukörpers auf Los 1 sowie dessen Dachausrichtung wurde entsprechend dem Vorschlag der „Cellule d'évaluation“ angepasst. Der vordere Grenzabstand des Bauvolumens wurde unter Berücksichtigung der Vorgaben der Straßenbauverwaltung sowie der notwendigen Mindestanzahl an Stellplätzen je Wohneinheit reduziert.
- Der geplante Baum im Westen des Plangebiets wurde entfernt.
- Auf den Losen 1 und 4 wurden die Vorsprünge der „Volumes secondaires“ gegenüber dem Hauptvolumen entfernt. Die „Volumes secondaires“ auf den Losen 1, 5 und 8 wurden entsprechend dem Vorschlag der „Cellule d'évaluation“ um 0,5m gegenüber dem Hauptvolumen zurückversetzt.
- Das „Volumes secondaires“ auf dem Los 1 wurde auf eine Breite von 5,00m angepasst. Von einer Anpassung des seitlichen Grenzabstand (1,00m) zwischen den „Volumes secondaires“ und dem seitlichen Grenzabstand wurde abgesehen. Die Verpflichtung zur Errichtung des „Volume secondaire“ auf Los 1 wurde entfernt.
- Die maximal zulässige „Surface d'emprise au sol“ wurde angesichts der geänderten Bauvolumen sowie der geänderten maximalen „Surface d'emprise au sol“ unter den Losen geringfügig angepasst.
- Das der „Partie graphique“ zu Grunde liegende „Levé topographique“ hatte einen der bestehenden Bäume nicht korrekt verortet. Dies wurde korrigiert und die Zuschnitte der Lose 2, 3 und 4 entsprechend angepasst. Der Gabarit des Los 4 wurde entsprechend dem Vorschlag der „Cellule d'évaluation“ ebenfalls angepasst um eine ortstypische Kubatur bei einer traufständigen Ausrichtung zu gewährleisten.
- Die Referenzen der Katasterparzellen wurden in der „Partie graphique“ entfernt und die Höhenangaben für die bestehenden Höhenlinien ergänzt.

Partie Écrite

- Art. 2.4 der „Partie écrite“ wurde um einen dynamischen Verweis auf die Vorgaben des PAG zur Mindestanzahl an Stellplätzen ergänzt.
- In der „Partie écrite“ wurde in Art. 2.6 eine Festsetzung ergänzt, welche die Vorgaben der im PAG ausgewiesenen Servitude „intégration paysagère P-1“ präzisiert. Die Servitude wird ebenfalls in der „Partie graphique“ des PAP dargestellt.
- In Art. 2.2.f) der „Partie écrite“ wurde die Zulässigkeit von „Constructions légères“ im vorderen Grenzabstand entfernt.
- In Art. 2.2.a) wurde eine Definition für „Volumes secondaires“ ergänzt.
- Es wurden in den Art. 2.5 a) und d) die Zulässigkeit von Pflanzenarten (nicht invasiv und standortgerecht) präzisiert.
- Der fehlerhafte Verweis in Art. 2.5.b) wurde korrigiert.

Rapport Justificatif

- Dem Rapport Justificatif des PAP wurde im Anhang die Stellungnahme zum Avis der „Cellule d'évaluation“ beigelegt. Dieser Stellungnahme kann die Begründung zur Abweichung des PAP-Projekts vom „Schéma Directeur“ entnommen werden. Außerdem werden die Anpassungen in Folge des Avis der „Cellule d'évaluation“ nochmals begründet.

Responsables :

Uta Truffner

DESS – Maîtrise d'ouvrage – projet urbain ; Diplôme Européen en Sciences de l'Environnement

Thomas Simon

Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung

Alexandre Halter

Master Urbanisme et Aménagement

SOMMAIRE

1.	CHAMP D'APPLICATION	1
2.	REGLES D'URBANISME	3
2.1	MODE D'UTILISATION DU SOL	3
2.2	DEGRE D'UTILISATION DU SOL	3
2.3	ARCHITECTURE	4
2.4	EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT	6
2.5	ESPACES EXTERIEURS / TRAVAUX DE TERRASSEMENT	6
2.6	SERVITUDES	8

1. CHAMP D'APPLICATION

Le champ d'application du présent PAP est délimité dans la partie graphique.

La surface totale du PAP est de 3.018 mètres carrés.

Le projet d'aménagement particulier prévoit l'aménagement de 8 lots constructibles.

La répartition des surfaces publiques et privées se présente comme suit :

	Surface totale (mètre carré)	Surface privée (mètre carré)	Surface publique (mètre carré)	Surface publique (pour cent)
PAP	3.018	2.421	597	19,78

Remarque : Les surfaces privées et publiques sont des surfaces approximatives planimétrées sur base du levé topographique et du plan de délimitation du PAP. Les surfaces et la localisation exacte des lots projetés (publics et privés) seront définies après finalisation des travaux d'infrastructures par un géomètre agréé.

Le PAP est composé des textes et plans suivants :

- Volume 1 : Rapport justificatif PAP „Rue de Dellen”, annexes PAP „Rue de Dellen”
- Volume 2 : Partie écrite PAP „Rue de Dellen”
- Partie graphique : Plan n° 2011_01 (règles d'urbanisme, coupes)

La terminologie est celle du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune (cf. annexe Volume 1).

2. REGLES D'URBANISME

2.1 MODE D'UTILISATION DU SOL

Le mode d'utilisation du sol est défini par le PAG de la commune de Mertzig.

En fonction du PAG en vigueur, les terrains sont situés en « zone d'habitation 1 ».

Est autorisé au niveau du présent PAP :

- la construction de 8 unités de logement au maximum ;
- les logements intégrés sont autorisés pour les lots 1 et 4.

2.2 DEGRE D'UTILISATION DU SOL

a) Implantation des constructions

Les constructions sont à implanter dans les limites maxima des surfaces constructibles définies dans la partie graphique.

La partie graphique distingue les surfaces constructibles pour volumes principales et les surfaces constructibles pour volumes secondaires. On entend par volume secondaire, un volume contigu à la construction principale qui forme une unité fonctionnelle avec celle-ci. Le volume secondaire est subordonné au volume principal en surface et en hauteur.

Les dépendances, tels que garages ou carports peuvent être implantées dans les limites maxima des surfaces constructibles pour volumes principales et/ou volumes secondaires.

Les reculs sur les limites de parcelle cotés dans la partie graphique sont à considérer comme valeurs minimales. En cas de discordance entre les reculs et les dimensions des surfaces constructibles, les reculs priment.

b) Surfaces extérieures scellées

L'espace extérieur pouvant être scellé tel que représenté sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier peut être modifié selon le projet d'architecture, sous condition de respecter la surface maximale de scellement comme définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot.

Des surfaces scellées peuvent être aménagées au niveau de l'espace vert privé sous condition de respecter la surface de scellement du sol définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot et les prescriptions de la présente partie écrite relatives à l'espace vert privé.

Pour les surfaces extérieures consolidées avec des matériaux perméables à l'eau, la surface scellée à prendre en compte correspond à 50 pour cent de la surface réellement consolidée.

c) Niveaux

Le nombre de niveaux est défini dans la partie graphique.

d) Hauteur des constructions

Les hauteurs des constructions sont définies dans la partie graphique.

Les hauteurs maximales admissibles sont mesurées au milieu de la façade donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

e) Pergolas accolées à la construction principale

Les pergolas accolées à la construction principale sont autorisées à l'arrière des constructions principales sous respect des conditions suivantes :

- les pergolas resteront ouvertes sur trois (3) côtés au minimum ;

- leur profondeur est limité à 4,00 mètres au maximum ;
- la hauteur maximale hors tout mesurée par rapport au terrain aménagé est de 3,00 mètres.

f) Constructions légères

Les constructions légères, telles qu’abri de jardin sont autorisées dans l’espace vert privé à l’arrière des constructions destinées au séjour prolongé et sous respect des conditions suivantes :

- la surface maximale cumulée au sol des constructions légères est de 10,00 mètres carrés ;
- le recul sur les limites de propriété est de 1,00 mètre minimum ;
- la hauteur maximale hors tout mesuré par rapport au terrain aménagé est de 3,50 mètres.

Aucune construction légère n’est autorisée à l’avant des constructions.

2.3 ARCHITECTURE

a) Esthétique des constructions

Chaque lot doit être conçu de manière à garantir une cohérence et une homogénéité au niveau du langage architectural, des matériaux employés, de la couleur, des volumétries et des aménagements extérieurs.

Les revêtements de façade suivants sont autorisés :

- enduits de façade (minéraux, organiques, siliconés) ;
- bardages en bois de teinte naturelle ;
- bardages et parements d’apparence mate ;
- socles en pierres de la région ;
- façades végétalisées.

Sont interdits :

- l’emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts ;
- l’emploi de revêtements de façade brillants ou réfléchissants (acier inox, verre, etc.) ;
- l’emploi de plus de deux couleurs distinctes pour les enduits de façades, exceptés les socles et modénatures ;
- l’usage de couleurs criardes ;

Constructions jumelées et jumelées par les volumes secondaires

Pour des constructions jumelées ou érigées en ordre contigu, les teintes de façade sont à harmoniser entre les différentes constructions, en rangée dégradée même tonalité, de façon à assurer une intégration harmonieuse de l’ensemble dans son environnement bâti.

b) Éléments en retrait ou en saillie

Toute saillie et tout retrait est autorisé à l’intérieur de la surface maximale constructible.

Exception faite des auvents d’entrée principale, des escaliers et seuils, les saillies ne peuvent pas dépasser la surface maximale constructible.

c) Toitures

La forme et la pente des toitures sont définies sur la partie graphique du présent PAP.

Couverture des toitures des constructions principales

Les toitures à versants seront recouvertes soit d'ardoises naturelles ou artificielles, soit de tuiles plates non luisantes dans les couleurs de la région. D'autres matériaux comme le zinc, l'aluminium, ou tout autre matériau d'aspect similaire sont admis pour des constructions contemporaines.

Pour les constructions jumelées, les formes, les matériaux et les teintes de toiture sont à harmoniser entre les différents bâtiments.

Couverture des toitures des volumes secondaires

L'aménagement de toitures végétalisées pour les toitures plates des annexes est autorisé.

d) Ouvertures et saillies en toiture

Ouvertures en toiture

Sont autorisés les ouvertures dans le plan de la toiture (type Velux), les terrasses en toiture ainsi que les ouvertures sous forme de lucarne, ceci sous condition de respecter les prescriptions suivantes :

- Les ouvertures en toiture doivent être implantés de façon régulière, et utiliser des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'ensemble bâti.
- Les ouvertures en toiture sont à planter à 0,50 mètre de recul sur l'alignement de la façade et avec un recul minimal de 1,50 mètre sur les limites latérales, les arêtes, les noues et le faitage de la toiture. En façade arrière, le recul sur l'alignement de la façade peut être réduit à 0 mètre.
- Leur hauteur par rapport au plan de la toiture doit rester en tout point inférieure à 1,80 mètre
- La largeur cumulée des ouvertures en toiture ne dépassera pas la moitié de la largeur de la façade.

Saillies en toiture

La saillie maximale des corniches et rives de toiture par rapport aux façades est limitée à 0,50 mètre, égout de toiture non compris. Les toitures couvrant les loggias situées à l'étage ne sont pas considérées comme saillies dans le sens du présent article.

e) Superstructures et Infrastructures techniques

Superstructures

A l'exception des souches de cheminée et conduits de ventilation, les superstructures doivent être intégrées au volume principal des constructions ou doivent être installées hors de la vue depuis la voie publique.

Antennes et récepteurs paraboliques

Les antennes et récepteurs paraboliques sont à installer prioritairement en façade arrière, en toiture ou à l'emplacement le moins préjudiciable à la vue depuis la voie publique. L'installation en façade donnant sur la voie publique n'est admise que s'il est prouvé qu'elle seule peut assurer une bonne réception des programmes. L'installation sur les balcons est interdite.

Les antennes et récepteurs paraboliques doivent être de teinte mate et s'apparenter aux tons de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont montés.

Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

L'installation de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée en toiture et en façade.

Les panneaux photovoltaïques en toiture doivent épouser la pente de la toiture et être disposés par formes simples et régulières. Ils doivent être de teinte mate (de type « all black ») et leur couleur doit se rapprocher le plus possible de la couleur de la toiture.

Il est admis d'augmenter la pente des capteurs et panneaux solaires dans le cas de toitures plates, ceci jusqu'à 35° par rapport à l'horizontale.

Les capteurs et panneaux en façade peuvent être utilisés comme éléments structurant la façade. Ils doivent être de teinte mate et disposés par formes simples et régulières.

L'installation de capteurs solaires est recommandée.

Appareils techniques

Les appareils techniques, tels que pompes à chaleur, appareils de ventilation et de climatisation sont à installer à l'arrière des constructions, en façade arrière ou en toiture. Leur installation à l'avant des constructions ou dans le recul latéral est interdite.

2.4 EMBLEMENTS DE STATIONNEMENT

a) Emplacements de stationnement voitures

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement requis est fixé par le PAG en vigueur.

L'utilisation de matériaux perméables à l'eau est de rigueur pour les emplacements de stationnement à ciel ouvert.

2.5 ESPACES EXTERIEURS / TRAVAUX DE TERRASSEMENT

a) Espace public / espace vert public

Dans le domaine public sont autorisés :

- Les infrastructures routières ;
- Les infrastructures de détente, tels que le mobilier urbain ;
- les constructions ou aménagements d'utilité publique et d'intérêt communautaire,
- les infrastructures techniques liées à la gestion des eaux,

Plantations obligatoires :

Une haie arbustive d'une largeur minimale de 1 mètre, composée d'espèces indigènes et adaptées à la station est à planter en limite Nord du PAP (cf. partie graphique).

b) Espace vert privé

L'espace vert privé est destiné aux plantations et à l'aménagement de jardins / espaces verts.

Sont également autorisés au niveau de l'espace vert privé et sous condition de respecter la surface maximale de scellement :

- les accès carrossables perméables à l'eau ;
- les emplacements de stationnement (voitures/vélos) perméables à l'eau ;
- les cheminements piétons ;
- les constructions légères sous respect de l'art. 2.2.f) ;
- les terrasses non couvertes ;
- les murs et clôtures sous respect de l'art. 2.5.d) ;
- les installations techniques de faible envergure ;
- les lampadaires ;
- les emplacements poubelles ;
- les citernes d'eau enterrées ;

Plantations obligatoires

Une haie arbustive d'une largeur minimale de 1 mètre, composée d'espèces indigènes et adaptées à la station est à planter en limite Nord du lot 1 (cf. partie graphique).

Eclairage public / armoires réseaux

L'éclairage public ainsi que les armoires réseaux pourront exceptionnellement être installés dans le domaine privé, y compris l'espace vert privé.

Aménagement des marges de reculement avant

Le choix des matériaux et des couleurs de revêtement des surfaces minérales doit se faire en harmonie avec les matériaux et couleurs utilisés au niveau de l'espace public.

L'aménagement de jardins rocheux (Steingärten) est interdit.

c) Travaux de terrassement et murs de soutènement

La partie graphique définit le modelage projeté du terrain naturel.

Des écarts d'un (1) mètre au maximum par rapport au modelage projeté peuvent être autorisés sous respect des conditions suivantes :

- les grands principes du modelage projeté sont respectés ;
- l'intégration des constructions dans le terrain naturel est garantie ;
- les raccords aux parcelles adjacentes sont garantis ;
- les évacuations de terre hors site sont limitées au minimum ;

La hauteur maximale des murs de soutènement est limitée à 2,00 mètres mesurée par rapport au terrain fini.

d) Murs / clôtures

Matériaux et teintes

Les matériaux et teintes des murs et clôtures doivent être d'apparence neutre et s'accorder avec les matériaux et teintes du bâtiment concerné et des aménagements extérieurs y compris les aménagements extérieurs avoisinants.

Limites entre domaines privés / limites entre domaines privés et domaines publics

Les limites entre domaines privés et les limites entre domaines privés et domaines publics peuvent être clôturées par les éléments suivants :

- Clôtures légères ou ajourées :
 - La hauteur des clôtures légères ou ajourées est limitée à 1,50 mètre mesurée par rapport au terrain aménagé ;
- Socles / murets :
 - La hauteur des murets formant soubassement est limitée à 0,80 mètre mesurée par rapport au terrain aménagé ;
 - Les murets peuvent être rehaussés d'une clôture légère ou ajourée sans dépasser une hauteur totale de 1,50 mètre mesurée par rapport au terrain aménagé.
- Haies vives ou taillées :
 - La hauteur des haies en limite de parcelle est limitée à 2,00 mètres mesurée par rapport au terrain aménagé ;
 - Les haies seront constituées d'essences non invasives et adaptées à la station ;

- Ecrans brise-vues :
 - Les brise-vues en bandes PVC sont interdits.
 - Les brise-vues ne peuvent être implantés que sur la limite latérale entre domaines privés ou avec un recul minimum de 3,00 mètres par rapport à la limite latérale.
 - Les brise-vues peuvent être implantés sur la limite postérieure.
 - Leur hauteur est limitée à 2,00 mètres mesurée par rapport au terrain projeté.
 - Dans le cas de murs de soutènement surmontés d'un écran brise-vue la hauteur cumulée totale mesurée par rapport au terrain projeté ne peut dépasser 2,00 mètres.
 - Leur longueur est limitée à 4,00 mètres.
 - Ils sont interdits dans le recul réglementaire avant.

2.6 SERVITUDES

a) Servitude écologique

La partie graphique définit une servitude écologique qui a pour but d'améliorer l'intégration des constructions dans le paysage.

Sur les fonds superposés de la servitude écologique, toute construction est interdite. Les aménagements ayant pour but les constructions ou aménagements d'utilité publique ainsi que les cheminements piétons sont autorisés. Les plantations à réaliser sont définies sur la partie graphique. Sur les fonds superposés de la servitude écologique, les plantations seront exclusivement composées d'espèces indigènes et adaptées à la station.