

ADMINISTRATION COMMUNALE DE MERTZIG

PAP "IM DEMPEL" - MERTZIG

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

VOLUME 2

PARTIE ÉCRITE

ANNEXES

Approuvé par le Conseil communal  
en sa séance du 17 février 2011.

Le bourgmestre

Le secrétaire

Référence: 16343/85C

Le présent document appartient  
à ma décision de ce jour.

Luxembourg, le 10/05/11

Le Ministre de l'Intérieur  
et à la Grande Région

Jean-Marie HALSDORF



FÉVRIER 2011

VERSION MODIFIÉE SUITE À L'AVIS DU MINISTRE DE L'INTÉRIEUR EN DATE  
DU 14 FÉVRIER 2011 (RÉF.: 16343 / 85C)



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

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

tel : 26.68.41.29  
fax : 26.68.41.27  
mail : [info@co3.lu](mailto:info@co3.lu)

Bezug nehmend auf die Vorschläge im „Avis“ des Innenministers vom 14.02.2011 (Referenznummer: 16343 / 85C) wurde der vorliegende PAP „Im Dempel“ in folgendem Dokument angepasst:

■ **Volume 2 – Partie écrite (23.02.2011)**

- Änderung des Art. 4.2 g) der partie écrite bzgl. der Nutzung unterirdischer Räume (en sous-sol) in Anpassung an den Art. 4.3 k).
- Auf eine grafische Festsetzung zum Bau einer neuen Mauer auf Baugrundstück 2 zwischen geplantem Parkplatz und öffentlichen Bürgersteig entlang der Rue de Michelbouch wird verzichtet. In der partie écrite wird das Pflanzen einer Hecke (Art. 4.3g)) oder aber einer Mauer (Art. 4.3 f)) festgesetzt (wahlweise).
- Ergänzung der schriftlichen Festsetzungen in Art. 4.3i) zur Ausgestaltung der Oberflächenbeläge im PAP.

Folgende Vorschläge aus dem „Avis“ wurden nicht übernommen:

- Auf den Vorschlag die Tiefgaragenrampe in Bezug auf die Stellung zum Gebäude (oder umgekehrt) zu verändern, wird nicht eingegangen, da eine Maximalneigung unter gleichzeitiger Berücksichtigung einer minimalen Einfahrtshöhe zu beachten ist. Wie in Art. 4.3i) der vorliegenden partie écrite festgesetzt ist, ist der (von der AGE geforderte) Bau einer Überdachung der Rampe (Pergola) vorgesehen. Diese Überdachung sowie die angrenzende Hecke wirken sich gestalterisch positiv auf den Einfahrtsbereich der geplanten Bebauung aus.
- Durch die zueinander rechtwinklig geschlossene Anordnung der Gebäudeteile auf Baugrundstück 2 ergeben sich eine klare Hofform bildende Raumstrukturen. Gleichzeitig werden u.E. sowohl in Richtung „rue de Michelbouch“ als auch in Richtung Wark deutlich erkennbare Öffnungen/ Sichtachsen und somit Übergänge in das bestehende Umfeld geschaffen. Auf den Vorschlag der Neuausrichtung einzelner Gebäudeteile wird somit nicht eingegangen.
- Ein Dichtewert von 36 WE/ ha erscheint vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung durch überwiegend altenbetreutes Wohnen ein akzeptabler Wert, da einerseits die den Bewohnern zur Verfügung stehenden Wohnräume vergleichsweise klein ausfallen und eine auf mobilitätsbehinderte Menschen abgestimmte Objektplanung zahlreiche spezifische Anforderungen stellt. Insbesondere infolge kostenintensiver Anforderungen (bspw. Aufzüge bei 3-geschossigen Bauten etc.) sind solche Vorhaben nur bei einer bestimmten Mindestanzahl an Wohnungen finanziell realisierbar.
- Die den bestehenden Hof Hansen umschließende Mauer wird im Rahmen des vorliegenden Wohnbauprojektes weitestgehend erhalten. Allerdings ist der vorgesehene Teilabriss mit Wiederaufbau dringend durchzuführen, um eine verkehrliche Gefahrenstelle auszuräumen. Die vorgeschlagene Verbreiterung des Bürgersteigs an dieser Stelle von ca. 0,9 m auf 1,5 m stellt in diesem Abwägungsfalle den funktionalen Aspekt deutlich vor den architektonisch-gestalterischen, wobei dieser ebenfalls gewahrt bleibt, da die Mauer wieder aufgebaut wird.

In folgenden Dokumenten wurden keine Änderungen vorgenommen:

■ **Volume 1 – Rapport justificatif (09.11.2010)**

■ **Partie graphique (Plan n° 0508\_5\_01)**



## SOMMAIRE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. COMPOSITION DU DOSSIER.....</b>                                   | <b>1</b>  |
| <b>2. CHAMPS D'APPLICATION .....</b>                                    | <b>2</b>  |
| <b>3. ORGANISATION SPATIALE.....</b>                                    | <b>3</b>  |
| <b>4. REGLES D'URBANISME.....</b>                                       | <b>4</b>  |
| 4.1 MODE D'UTILISATION DU SOL .....                                     | 4         |
| 4.2 DEGRE D'UTILISATION DU SOL .....                                    | 5         |
| 4.3 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES/ DISPOSITIONS GENERALES.....          | 8         |
| 4.4 TABLEAUX RECAPITULATIFS .....                                       | 14        |
| <b>5. ANNEXES.....</b>  | <b>17</b> |
| 5.1 SITUATION GENERALE .....  | 18        |
| 5.2 EXTRAIT CADASTRALE ORIGINAL 1/1.250 ET LISTING DES PROPTIETES ..... | 19        |
| 5.3 EXTRAIT PAG (MODIFICATION PONCTUELLE), PARTIE GRAPHIQUE .....       | 23        |
| 5.4 EXTRAIT PAG (MODIFICATION PONCTUELLE), PARTIE ECRITE .....          | 26        |
| 5.5 CERTIFICAT OAI .....  | 32        |



## 1. COMPOSITION DU DOSSIER

Le présent projet d'aménagement particulier est composé des textes et plans suivants :

### **Textes :**

Volume 1 : Rapport justificatif PAP « Im Dempel » à Mertzig y compris un schéma directeur (à caractère descriptif) et une documentation photographique

Volume 2 : Partie écrite PAP « Im Dempel » à Mertzig (à caractère réglementaire)

### **Plans :**

Plan n° 0508\_5\_01 : Partie graphique PAP « Im Dempel » Règles d'urbanisme (à caractère réglementaire), éch. 1/500

Plan n° 0508\_5\_02 : PAP « Im Dempel » Concept paysager (à caractère indicatif et réglementaire - précisé au niveau du plan), éch. 1/500

La base de plan est constituée par un levé topographique et un mesurage établis en 2009 par Geocad s.à r.l..

## 2. CHAMPS D'APPLICATION

Le présent projet d'aménagement particulier a été élaboré pour la commune de Mertzig et concerne les parcelles ou parties de parcelles suivantes :

| N° de parcelle | Propriétaire             | Remarque   |
|----------------|--------------------------|--|
| 609/5294       | Mertzig, la commune      | Cette parcelle sera vendue à SODEPRO s.à r.l.. Les conditions de vente seront réglées au niveau d'un contrat à établir entre la Commune de Mertzig et SODEPRO s. à r.l..                           |
| 611            | Clees Josef Alois Gregor | Certaines parties des ces trois parcelles seront vendues à SODEPRO s.à r.l.. Les conditions de vente seront réglées au niveau d'un contrat à établir entre les propriétaires et SODEPRO s. à r.l.. |
| 716/5595       | Wagner Margot Aemilia    |  |
| 716/5593       | Wagner Margot Aemilia    |  |

Source : ACT, 18.03.2010

Le projet est situé dans la commune de Mertzig, lieu-dit « Im Dempel », Section A de Mertzig. Les parcelles concernées sont situées à l'intérieur du périmètre d'agglomération dans une zone mixte à caractère rural soumise à l'élaboration d'un PAP. Une partie des terrains est située en secteur sauvegardé (modification de PAG en cours).

Tout ce qui n'est pas réglé au niveau du présent PAP est régi par le PAG en vigueur de la Commune de Mertzig.

### 3. ORGANISATION SPATIALE

#### Répartition des surfaces : surfaces publiques/ surfaces privées

| RÉSUMÉ DES SURFACES                        |              |
|--|--------------|
| répartition des surfaces (m <sup>2</sup> ) |              |
| <b>surface privée totale (81,3 %)</b>      | <b>7.564</b> |
| dont lot 1                                 | 2.207        |
| dont lot 2                                 | 5.357        |
| <b>surface publique totale (18,7 %)</b>    | <b>1.740</b> |
| dont scellée                               | 528          |
| dont verte                                 | 1.212        |
| <b>surface totale du PAP</b>               | <b>9.304</b> |

*Remarque : Les surfaces privées et publiques sont des surfaces approximatives planimétrées sur base du levé topographique et du mesurage de GEOCAD s. à r.l.. Les surfaces exactes des lots projetés (publics et privés) seront définies après finalisation des travaux d'infrastructures par un géomètre agréé.*

#### **Répartition des surfaces : surfaces publiques**

La base de calcul pour la répartition des surfaces publiques et privées est de 9.304m<sup>2</sup>.

Le projet prévoit la cession de 1.740m<sup>2</sup>, soit 18,7% à la commune. Ces surfaces sont prévues pour :

- l'aménagement des infrastructures routières;
- l'aménagement de liaisons piétonnes (le cheminement piéton le long de la « rte de Michelbouch » aura une largeur minimale de 1,50m);
- l'aménagement des espaces verts publics y compris la zone de rétention ouverte pour les eaux de pluie.

#### **Répartition des surfaces : surfaces privées**

Le projet prévoit la création de 2 lots qui pourront, le cas échéant, être subdivisés en différentes parcelles, ceci, entre autres, pour répondre aux exigences de l'administration du Cadastre et de la Topographie relatives à l'établissement du cadastre vertical.

Le projet prévoit la construction de 28 unités de logements pour personnes âgées y compris un service d'assistance (lot 2), 6 unités de logements ordinaires (lot 1) et de 4 unités de services et/ou commerces (lot 1 et 2).

Les 34 unités de logement correspondent à une densité de 36 unités de logements/ha de surface brute.

## 4. REGLES D'URBANISME

### 4.1 MODE D'UTILISATION DU SOL

#### a). „Zone mixte à caractère rural

Le mode d'utilisation du sol est défini par le PAG de la commune de Mertzig (modification en cours). La zone est située en „zone mixte à caractère rural”.

Les zones mixtes sont constituées par les parties du territoire de la commune destinées à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de leur localisation et de leur vocation, des établissements et bâtiments destinés respectivement à l'habitation, aux administrations, aux services, à la formation, à la culture, au culte, aux commerces, à l'hôtellerie et à la restauration, aux petites et moyennes entreprises ainsi qu'à la récréation et aux espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Les zones mixtes à caractère rural sont principalement destinées à l'habitation et aux exploitations agricoles. Y sont toutefois tolérés, à la condition qu'ils ne compromettent pas la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage :

- les établissements socioculturels ;
- les activités économiques, les établissements de services publics et privés ;
- les petites et moyennes entreprises ;
- les équipements touristiques.

Les prescriptions du PAG sont précisées par lot :

- lot 1 :
  - o au niveau du corps de logis de la « ferme Hansen » une seule unité de logement est autorisée,
  - o au niveau des annexes « Ouest » de la « ferme Hansen », seuls sont autorisés 3 unités de logement sous forme de maisons unifamiliales,
  - o au niveau des annexes « Est » de la « ferme Hansen », seuls sont autorisés 2 unités de logement,
  - o les activités et services compatibles avec l'habitat sont exclusivement autorisés au niveau du rez-de-chaussée de l'annexe « Est » de la « ferme Hansen ».
- lot 2 :
  - o concernant l'habitat, seules sont autorisées les constructions de type plurifamilial destinées aux foyers/ logements pour personnes âgées (« betreutes Wohnen »), le maximum d'unités de logements est fixé à 28,
  - o sont autorisées des établissements de services connexes aux foyers pour personnes âgées (p.ex. service d'assistance, coiffeur, kinésithérapeute, etc,...) compatibles avec l'habitat et sous condition de se situer au niveau du rez-de-chaussée,
  - o est autorisé l'installation d'un seul restaurant sous condition de se situer au niveau du rez-de-chaussée.



## 4.2 DEGRE D'UTILISATION DU SOL

### a). Coefficient d'occupation du sol – COS

Le coefficient maximum d'occupation du sol est fixé à 0,4.

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface d'un terrain à bâtir net.

On entend par la surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors œuvre.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemin d'accès etc.), les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons), les perrons, les seuils, les terrasses non couvertes. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol.

Le terrain à bâtir net correspond à la surface totale du lot privé y inclus espaces de verdure privés.

Le COS est une valeur maximale qui peut être restreinte par d'autres prescriptions réglementaires.

### b). Coefficient maximum d'utilisation du sol - CMU

Le coefficient maximum d'utilisation du sol est fixé à 0,8.

On entend par coefficient maximum d'utilisation du sol le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface du terrain à bâtir net.

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux.

Les combles et les surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface brute construite. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface brute construite.

Le terrain à bâtir net correspond à la surface totale du lot privé y inclus espaces de verdure privés.

Le CMU est une valeur maximale qui peut être restreinte par d'autres prescriptions réglementaires.

### c). Nombre de niveaux pleins

#### Lot 1 :

Le nombre de niveaux pleins des constructions principales est fixé à 2. L'aménagement des combles est autorisé.

Le nombre de niveaux pleins des dépendances ne peut pas être supérieur à 1.

#### Lot 2 :

Le nombre de niveaux pleins des constructions principales ne peut pas être supérieur à 3. L'aménagement des combles est interdit.

Le nombre de niveaux pleins des volumes secondaires accolés aux constructions principales ne peut pas être supérieur à 1.

d). Hauteur des constructions

Lot 1 :

Constructions principales :

Le corps de logis de la « ferme Hansen » sera conservé, les hauteurs à la corniche et au faîtage restent inchangées.

Les hauteurs à la corniche et au faîtage des annexes au corps de logis resteront inférieures à celles du corps de logis. Les écarts actuels seront, dans la mesure du possible, à respecter.

La partie graphique du PAP (plan n° 0508\_5\_01) indique les hauteurs existantes du corps de logis et des annexes.

Dépendances :

Pour les dépendances à toit plat, la hauteur maximale hors tout, mesurée en milieu de façade par rapport au niveau cour, est de 4m.

Pour les dépendances à pente unique, la hauteur maximale à la corniche, mesurée en milieu de façade par rapport au niveau cour, est de 3,50m, la hauteur maximale au faîtage, mesurée en milieu de façade par rapport au niveau cour, est de 4,50m.

Lot 2 :

Les hauteurs maximales sont mesurées au milieu de chaque façade par rapport au niveau de l'axe de la voie desservante (voie de desserte interne).

Sont définies :

- les hauteurs maximales hors tout au niveau du 3<sup>ème</sup> étage (toiture plate), le maximum est de 9,5m (plan n° 0508\_05\_01),
- les hauteurs maximales au faîtage, le maximum est de 12 m (plan n° 0508\_05\_01),
- les hauteurs maximales hors tout des volumes secondaires accolés aux constructions principales, la hauteur maximale hors tout est de 4,00m.

Afin de garantir l'intégration des constructions dans le site, la hauteur absolue projetée de la voie de desserte est définie sur la partie graphique du présent PAP (hauteur absolue en coordonnées nationales).

Avant le début des travaux, 2 points de référence seront fixés à l'extérieur du PAP qui permettront le bon déroulement de la définition des hauteurs projetés.

De faibles adaptations de la hauteur absolue de la voie de desserte sont possibles sous condition que les hauteurs aux faîtages des constructions projetées (hauteurs absolues en coordonnées nationales de toutes les constructions projetées) restent inférieures à la hauteur au faîtage de la « ferme Hansen ».

e). Surface maximale constructible / constructions principales hors sol

La surface maximale constructible pour constructions principales hors sol est délimitée sur la partie graphique du PAP (plan n° 0508\_5\_01).

f). Surface maximale constructible pour volumes secondaires accolés aux constructions principales

La surface maximale constructible pour volumes secondaires accolés aux constructions principales est délimitée au niveau de la partie graphique du PAP (plan n° 0508\_5\_01).

g). Surface maximale constructible en sous-sol

La surface maximale constructible en sous-sol est délimitée au niveau de la partie graphique du PAP (plan n° 0508\_5\_01).

Seul est autorisé en sous sol l'aménagement de garages, de locaux techniques et de caves / locaux de stockage pour les appartements.

L'aménagement de bureaux ou d'autres pièces destinées au séjour prolongé de personnes est interdit.

Les garages en sous-sol sont autorisés sur un seul niveau.

h). Surface maximale constructible pour dépendances

La surface maximale constructible pour dépendances est délimitée au niveau de la partie graphique du PAP (plan n° 0508\_5\_01). Les dépendances sont constituées par les garages ou car-ports.

i). Alignement des constructions

Lot 1 :

Le corps de logis de la « ferme Hansen » sera conservé, son alignement reste inchangé. Le plan transpose l'alignement existant en alignement obligatoire.

Les annexes au corps de logis seront démolies et reconstruites, ils présenteront sensiblement la même emprise au sol que les annexes existantes.

Leur alignement principal est défini par un alignement obligatoire (plan n° 0508\_5\_01).

Les alignements obligatoires sont à respecter sans tolérance.

Les dépendances (garages, car ports) projetées sont à accoler au mur existant, leur alignement postérieur (mur existant) est défini par un alignement obligatoire.

Lot 2 :

L'implantation des constructions principales est définie par un alignement obligatoire à respecter sur 80% de sa longueur.

j). Reculs des constructions

Les reculs des constructions (non définis par un alignement obligatoire) sont cotés sur la partie graphique du présent PAP (plan n° 0508\_5\_01).

Pour l'interprétation de ces cotes, on distingue 2 cas :

les cotes égales ou inférieures à 3m :

- les reculs cotés sur la partie graphique du présent PAP qui sont égaux ou inférieurs à 3m sont à considérer en tant que valeurs minimales à respecter sans tolérance.

les cotes supérieures à 3m :

- les reculs cotés sur la partie graphique du présent PAP (plan n° 0508\_5\_01) qui sont supérieurs à 3m sont à considérer en tant que valeurs minimales à respecter avec une tolérance de 5%.

En cas de variation de dimension du terrain entre la représentation graphique et la réalité, les marges de reculement telles que fixées sur la partie graphique du présent PAP et telles que définies ci-avant sont à respecter en priorité, diminuant éventuellement la surface maximale constructible.

k). Type et disposition des constructions :

Seules sont autorisées les constructions en bande.

### 4.3 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES/ DISPOSITIONS GENERALES

#### a). Forme et couverture des toitures

##### Lot 1 :

##### Constructions principales :

Le corps de logis de la « ferme Hansen » sera conservé, la forme et la pente de toiture restent inchangées.

Les annexes au corps de logis seront démolies et reconstruites, ils présenteront sensiblement les mêmes formes de toiture que celles des annexes existantes. Les pentes de toiture s'inspireront aux pentes des toitures existantes, elles se situeront entre 30° au minimum et 40° au maximum.

Les toitures ne comprendront ni débordements marquants, ni éléments saillants détruisant la volumétrie principale.

Le débordement de la toiture sur la façade ne pourra dépasser 30 cm (gouttière comprise) et celui sur le pignon, 10 cm.

Les gouttières seront réalisées en zinc. Les raccordements techniques (électricité, téléphone, télédistribution, etc.) seront installés en saignée pour être invisibles en façade principale.

Les toitures des constructions principales seront recouvertes d'ardoise naturelle de teinte anthracite. Tout matériau brillant est interdit.

##### Dépendances :

Seules sont autorisés, les toits plats et à pente unique avec une pente maximale de 15°.

Les toitures des dépendances seront, soit réalisées sous forme de toiture végétalisée, soit couverte de zinc prépatiné. Tout matériau brillant est interdit.

##### Lot 2 :

##### Constructions principales :

Les toits des constructions principales seront à 2 pentes sur au moins 70% de leur surface totale. En complément aux toits à 2 pentes, seules les toits plats et/ou à pente unique sont autorisés.

Les toits à 2 pentes présenteront une pente minimale de 15° et une pente maximale de 30°.

Les toits à pente unique présenteront une pente maximale de 15°.

Pour la couverture des toits à 2 pentes, seule est autorisée l'utilisation de l'ardoise naturelle et/ou du zinc prépatiné. Tout matériau brillant est interdit.

Pour les toits plats ou à pente unique, l'utilisation du zinc prépatiné, du verre ou la végétalisation sont recommandés. Tout matériau brillant est interdit.

##### Volumes secondaires accolés aux constructions principales :

Seuls sont autorisés les toits plats. Ils pourront être réalisés en verre, en zinc prépatiné ou sous forme végétalisée. Tout matériau brillant est interdit.

#### b). Ouvertures en toiture

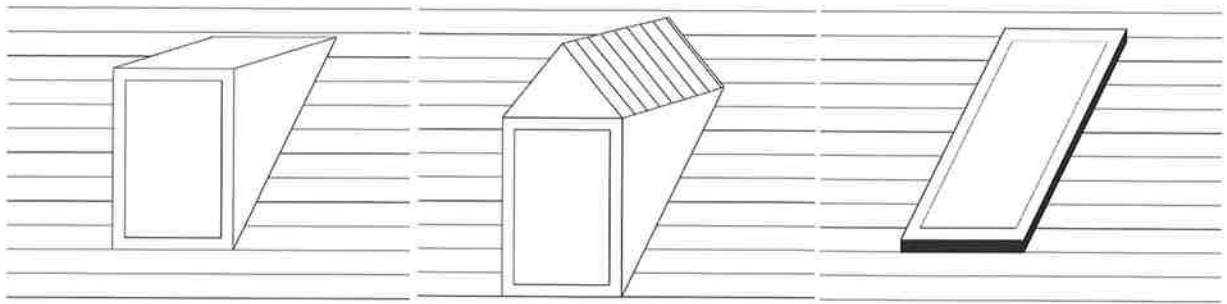
##### Lot 1 :

Concernant les ouvertures dans la toiture, le présent PAP distingue les façades principales et les autres façades (plan n° 0508\_5\_02). Les règles reprises ci-après ne s'appliquent qu'aux façades principales et distinguent le corps de logis et les annexes. Les façades principales sont définies sur le plan n° 0508\_5\_02.

##### Corps de logis :

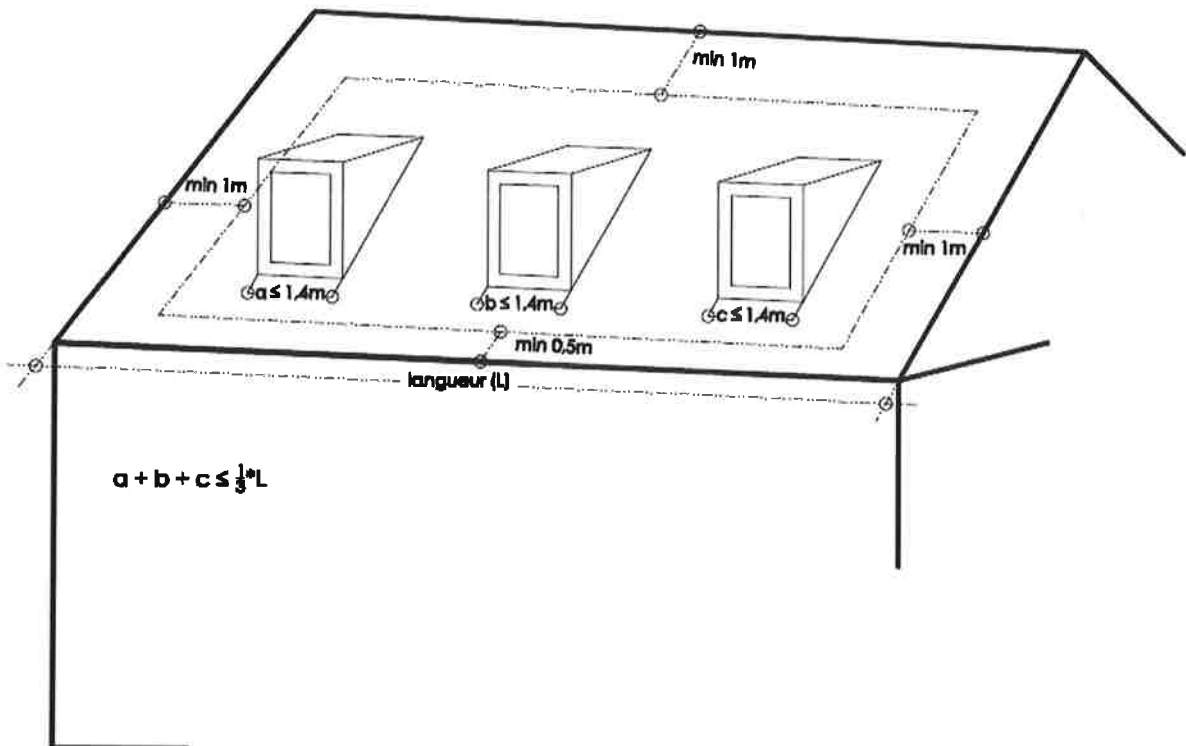
Seules les formes d'ouvertures suivantes sont autorisées:

- les lucarnes sous forme de chevalet et de chien assis
- les fenêtres rampantes (type « Velux »)



*schéma 1 : ouvertures autorisées en toiture des façades principales*

- les ouvertures en toiture sont implantées à un recul égal ou supérieur à 1m sur les limites latérales et à un recul égal ou supérieur à 0,50m sur le plan de façade
- l'interruption de la corniche est interdite
- n'est admis qu'un seul type d'ouverture sur le même pan de toiture
- les ouvertures sont caractérisées par une dominante verticale (hauteur > largeur, le rapport hauteur / largeur sera égal ou supérieur à 1,4)
- les matériaux de couverture des lucarnes sont soit l'ardoise naturelle, soit le zinc, soit le verre
- les lucarnes situées sur le même pan de toiture seront de taille et d'aspect identique, elles se situeront sur un même niveau
- la largeur cumulée des lucarnes ne doit pas dépasser un tiers de la largeur de la façade respective.
- la largeur hors tout de chaque lucarne ne peut dépasser 1,40m.



*schéma 2 : agencement ouvertures en toiture de la façade principale du corps de logis*

### Annexes au corps de logis :

Seules sont autorisées les fenêtres rampantes (type « Velux »). Sur un même pan de toiture, elles seront de taille égale.

Elles seront implantées à un recul égal ou supérieur à 1m sur les limites latérales et à un recul égal ou supérieur à 0,50m sur le plan de façade.

L'interruption de la corniche est interdite.

### Lot 2 :

Les ouvertures en toiture sont interdites.

### c). Saillies sur les alignements de façades

Les saillies de construction sont constituées par les parties saillantes sur les alignements des façades, soit les avant-toits, balcons et auvents. Les saillies peuvent dépasser la surface maximale constructible.

Les escaliers, socles et seuils (soit les aménagements au sol) ne sont pas considérés comme saillies.

### Lot 1 :

A l'exception des avant-toit et auvents aucune saillie n'est autorisée en façade principale (plan n° 0508\_5\_02).

Concernant les autres façades les prescriptions relatives au lot 2 sont de rigueur.

### Lot 2 :

Les saillies sur les alignements de façade sont autorisées, sous condition qu'elles s'intègrent dans la conception générale de la construction et du quartier et qu'elles ne sont pas susceptibles de causer des nuisances.

Les parties saillantes sont autorisées sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes :

- ▶ les avant-corps fermés ne pourront former une saillie de plus de 1m sur les façades et ne couvrir plus du 1/3 de la surface de la façade concernée,
- ▶ les balcons ne pourront dépasser de plus de 1,50m l'alignement de façade.

### d). Façades / matériaux et couleurs

### Lot 1 :

#### Constructions principales :

La façade principale du corps de logis de la ferme Hansen ne subira aucune transformation majeure.

Les matériaux et teintes utilisés pour la rénovation de la façade du corps de logis seront choisis dans la gamme traditionnelle (teinte claire) et en harmonie avec ceux des façades des constructions accolées.

Les constructions accolées au corps de logis, soit les anciennes annexes, seront reconstruites en respectant l'esprit du lieu.

La répartition des façades projetées respectera le caractère architectural existant et reprendra le rythme des pleins et des vides des anciennes annexes.

Les éléments identitaires à conserver, attesté par un homme de l'art préalablement aux travaux de démolition, seront repris au niveau du projet de construction.

L'un des éléments identitaires est le porche de l'ancienne grange, celui-ci est à intégrer dans la construction projetée.

Les matériaux et teintes utilisés seront choisis dans la gamme traditionnelle (teinte claire) et en harmonie avec ceux de la façade du corps de logis.

Les dépendances, soit les garages seront des volumes simples, les façades pourront soit être réalisées en crépis, soit en bois.

Une liste des teintes et matériaux utilisés sera à joindre à la demande d'autorisation de bâtir.

Lot 2 :

Les façades des constructions projetées présenteront une parfaite harmonie d'ensemble du point de vue des ouvertures (rythme entre les pleins et les vides), des matériaux et des couleurs.

Les façades seront revêtues d'un enduit fin et régulier de couleur claire.

L'utilisation du bois est autorisée en façade.

Sont interdits :

- les revêtements de façade en carrelage, en brique de parement ou en ardoises,
- tout matériau brillant, réfléchissant, de teinte trop sombre ou trop criarde

Une liste des teintes et matériaux utilisés sera à joindre à la demande d'autorisation de bâtir.

e). Travaux de terrassement

La partie graphique (plan n° 0508\_5\_01) montre l'intégration des constructions dans le terrain naturel.

Le terrain naturel est à conserver, dans la mesure du possible, dans son état naturel.

Tous les travaux de terrassement sont à indiquer au niveau de la demande d'autorisation de construire et doivent être indiquées sur les plans de construction.

f). Murs / Clôtures

Les parcelles peuvent être clôturées sur les limites latérales et arrière par des haies vives constituées d'espèces indigènes d'une hauteur maximale de 2,00m.

Des grillages, dont la hauteur ne pourra pas dépasser 1,80m intégrés aux plantations sont autorisés.

Lot 1 :

Le mur existant séparant la cour de la « ferme Hansen » de la rue de Michelbouch est partiellement à démolir et à reconstruire afin de garantir la continuité du trottoir le long de la rue de Michelbouch. Ce trottoir aura une largeur minimale de 1,50m.

Les accès (piéton, voiture) existants (à la « ferme Hansen ») peuvent être élargis.

Lot 2 :

La réalisation d'un mur d'une hauteur maximale de 1,00 m est autorisée entre le parking projeté et la rue de Michelbouch, ceci en remplacement de la haie projetée marquée d'une servitude écologique (cf. plan n° 0508\_5\_02).

g). Espace vert privé

L'espace vert privé est destiné principalement aux plantations et aux aménagements paysagers.

Sont autorisés outre les aménagements paysagers et plantations :

- les terrasses non couvertes, dont la surface ne dépasse pas 20% de la surface construite brute des constructions se situant sur le lot respectif,
- les pergolas,
- les cheminements piétons,
- les constructions légères, telles que remises de jardins, en rapport direct avec l'espace vert et d'une surface maximale de 10m<sup>2</sup> sous condition de respecter un recul de 3m minimum sur les limites des parcelles.

Le concept paysager (plan n° 0508\_5\_02) fait des propositions relatives à l'aménagement paysager / vert. Il distingue entre obligations de plantations respectivement conservation d'arbres existants et propositions de plantation.

Obligations :

Les arbres existants à conserver sont à conserver obligatoirement lors de la réalisation du projet d'aménagement particulier.

Les arbres et haies marqués par une « servitude écologique » sont à planter obligatoirement à l'endroit indiqué (espace vert privé) sur le plan n° 0508\_5\_02. Ils seront plantés au plus tard une année après la finalisation des travaux de construction.

La haie marquée par « une servitude écologique » le long de la rue Michelbouch peut être remplacée par un mur (cf. art. 4.3 f).

Les propriétaires des terrains respectifs assureront par la suite l'entretien de ces plantations.

Propositions :

Outre les obligations, le plan du concept paysager propose des plantations / aménagement qui n'ont pas de valeur réglementaire et qui sont à caractère indicatif.

h). Espace vert public

L'espace vert public comprend les zones loisirs et de récréation ainsi que les zones de transition et les couloirs verts de liaison avec le paysage naturel environnant. Il peut également héberger des bassins de rétention (en dur ou en « naturel »).

Un aménagement paysager reprenant les caractéristiques locales et des espèces végétales adaptées au site est de rigueur.

Le concept paysager (plan n° 0508\_5\_02) reprend les plantations et aménagements projetés (bassin de rétention, chemins piétons) au niveau de l'espace vert public. Les aménagements seront précisés au niveau du projet d'exécution. Ils seront réalisés au plus tard une année après la finalisation des travaux de construction par le maître de l'ouvrage du projet.

i). Emplacements de stationnement / surfaces stabiliséeslot 1 :

Les emplacements de stationnement privés se situeront :

- ▶ au niveau des dépendances projetées
- ▶ dans la cour privée (emplacements extérieurs)

Par unité de logement, l'aménagement de 1,5 emplacements de stationnement est de rigueur.

Pour les commerces et services, 1 emplacement de stationnement par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface construite brute est à réaliser.

3 emplacements de stationnement au minimum sont à réserver aux visiteurs.

lot 2 :

Les emplacements de stationnement privés se situeront :

- ▶ au niveau d'un garage en sous-sol
- ▶ au niveau de l'espace privé stabilisé (emplacements extérieurs)

Un seul accès au garage en sous-sol n'est autorisé. La pente maximale de l'accès au garage sera de 15%. L'accès au garage sera couvert par une pergola.

Par unité de logement (foyer/logements pour personnes âgées), l'aménagement d'un emplacement de stationnement est de rigueur.

Pour les commerces et services, 1 emplacement de stationnement pour 30m<sup>2</sup> de surface construite brute est à réaliser.

5 emplacements de stationnement au minimum sont à réserver aux visiteurs.



surfaces stabilisées lot 1 et 2 :

Les surfaces stabilisées contiguës (entrée lot 1, parking lot 1, parking lot 2) seront réalisées dans un même matériau. Les emplacements de stationnement seront de préférence réalisés en pavés non joints au ciment. Les voies de circulation peuvent être réalisées en enrobé.

j). Servitude de passage

La partie graphique du présent PAP (plan n° 0508\_5\_01) définit une servitude de passage.

Cette servitude de passage permettra au public d'accéder à tout moment à cette zone et d'emprunter la liaison piétonne reliant le centre de Mertzig avec la rue de Michelbouch.

Une convention est à établir entre la commune de Mertzig et le maître d'ouvrage du projet.

k). Prescriptions relatives à l'aménagement intérieur des immeubles

Orientation des appartements

Chaque appartement aura au moins 2 faces ajournées. Les appartements monoorientés sont interdits.

Caves / local de stockage

Chaque appartement possèdera une cave / local de stockage d'une surface minimale égale ou supérieure à 6m<sup>2</sup>.

Remise pour bicyclettes / poussettes et objets divers

Une remise pour bicyclettes / poussettes et objets divers sera mise à disposition.

Local poubelles

Un local commun pour poubelles à l'intérieur des constructions principales facilement accessible sera aménagé.

## 4.4 TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

| REGLES D'URBANISME  |   |
|---|---|
| I. Mode d'utilisation du sol  |   |
| <u>Zones définies au PAG</u>  | - Zone mixte à caractère rural<br>Lot1 : secteur sauvegardé   |
| <u>Affectation principale / mode d'utilisation du sol</u>                                 | - Lot 1 : Habitat, activités et services (exclusivement r-d-ch « annexe Est »)<br>- Lot 2 : Habitat sous forme de logements / foyer pour personnes âgées, activités et services (r-d-ch), restaurant (r-d-ch) |
| II. Degré d'utilisation du sol (selon PAG en vigueur)                                     |   |
| <u>Niveaux</u>  | - Constructions principales :<br>Lot 1 : 2 niveaux obligatoires<br>Lot 2 : 3 niveaux max.<br>- Volumes accolés aux constructions principales :<br>1 niveau max.<br>- Dépendances : 1 niveau max.              |
| <u>Hauteur (constructions principales)</u>  | - Lot 1 : cf. partie graphique (les hauteurs projetées s'orienteront aux hauteurs existantes)<br>- Lot 2 : hauteur hors tout niveau 3 : max. 9,5m<br>hauteur au faîtage : max. 12,00m                         |
| <u>Reculs des constructions</u><br>- recul avant<br>- recul latéral<br>- recul postérieur | - défini par un alignement obligatoire<br>- défini par la surface maximale constructible, art. 4.2j<br>- défini par la surface maximale constructible, art. 4.2j  |
| <u>COS</u><br>Coefficient d'occupation du sol   | - 0,4   |
| <u>CMU</u><br>Coefficient maximum d'utilisation du sol                                    | - 0,8   |

| RÉSUMÉ DES SURFACES                        |              |
|--|--------------|
| répartition des surfaces (m <sup>2</sup> ) |              |
| <b>surface privée totale (81,3 %)</b>      | <b>7.564</b> |
| dont lot 1                                 | 2.207        |
| dont lot 2                                 | 5.357        |
| <b>surface publique totale (18,7 %)</b>    | <b>1.740</b> |
| dont scellée                               | 528          |
| dont verte                                 | 1.212        |
| <b>surface totale du PAP</b>               | <b>9.304</b> |

| SURFACES PRIVÉES DU PAP |  |     |  |  |     |                               |
|-------------------------|--|-----|--|--|-----|-------------------------------|
| lot                     | surface de la parcelle (m <sup>2</sup> ) | COS | surface théorique au sol (m <sup>2</sup> ) | surface délimitée au PAP (m <sup>2</sup> ) | CMU | surface théorique aménageable |
| 1                       | 2.207                                    | 0,4 | 882,8                                      | 819  | 0,8 | 1.766                         |
| 2                       | 5.357                                    | 0,4 | 2.142,8                                    | 1.623                                      | 0,8 | 4.286                         |

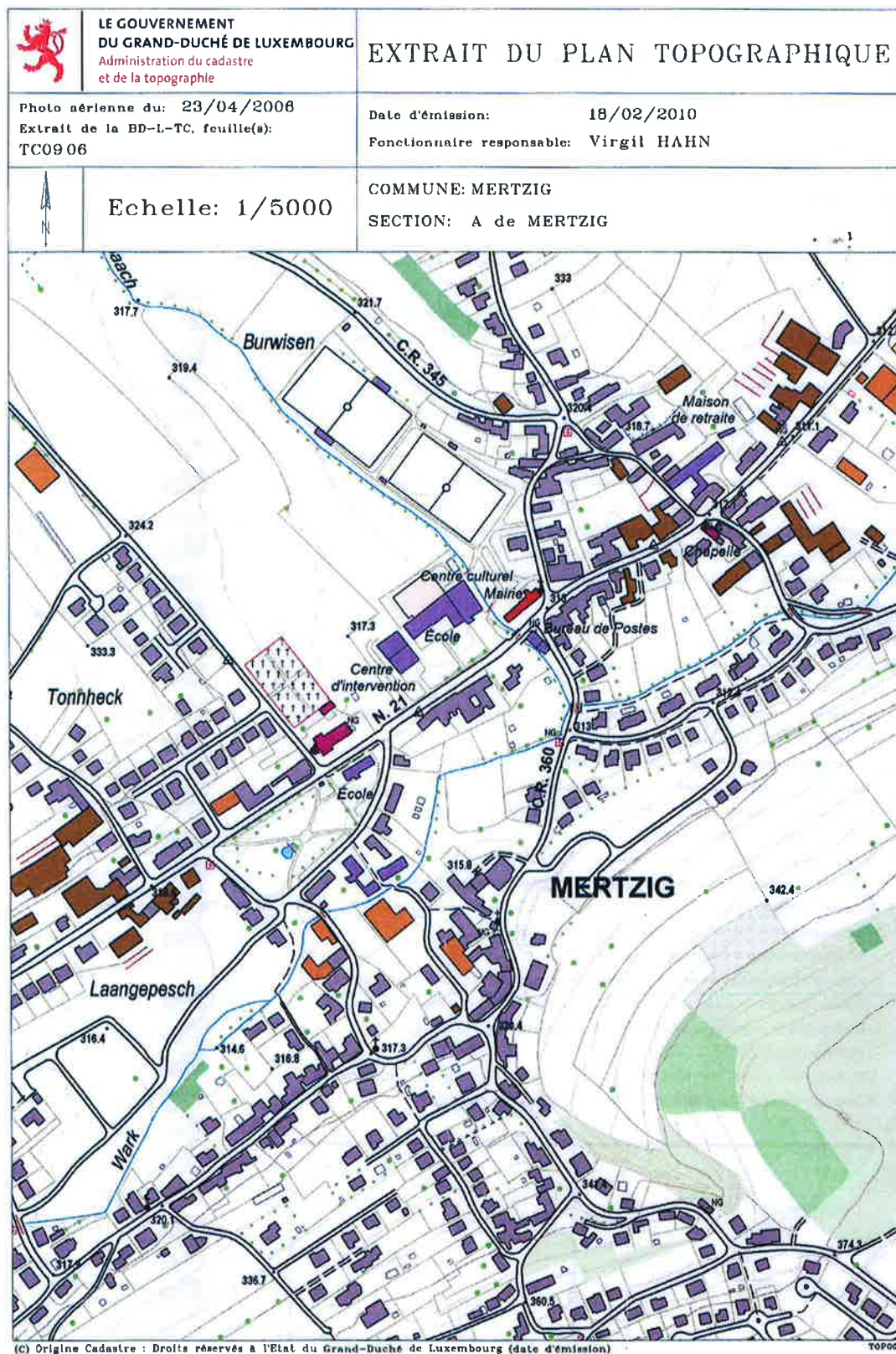
Remarques : Les surfaces privées et publiques sont des surfaces approximatives planimétrées sur base du levé topographique et du mesurage établis par Geocad s.à r.l. en 2009. Les surfaces exactes des lots projetés (publics et privés) seront définies après finalisation des travaux d'infrastructures par un géomètre agréé.



## 5. ANNEXES

- ▶ plan de situation générale du cadastre (1/5.000)
- ▶ extrait cadastral (1/1.250) et listing des propriétés de date récente (18.03.2010)
- ▶ extrait du P.A.G. (modification ponctuelle), partie graphique y compris légende
- ▶ extrait du P.A.G. (modification ponctuelle), partie écrite
- ▶ certificat OAI

## 5.1 SITUATION GENERALE



Remarque : sans échelle

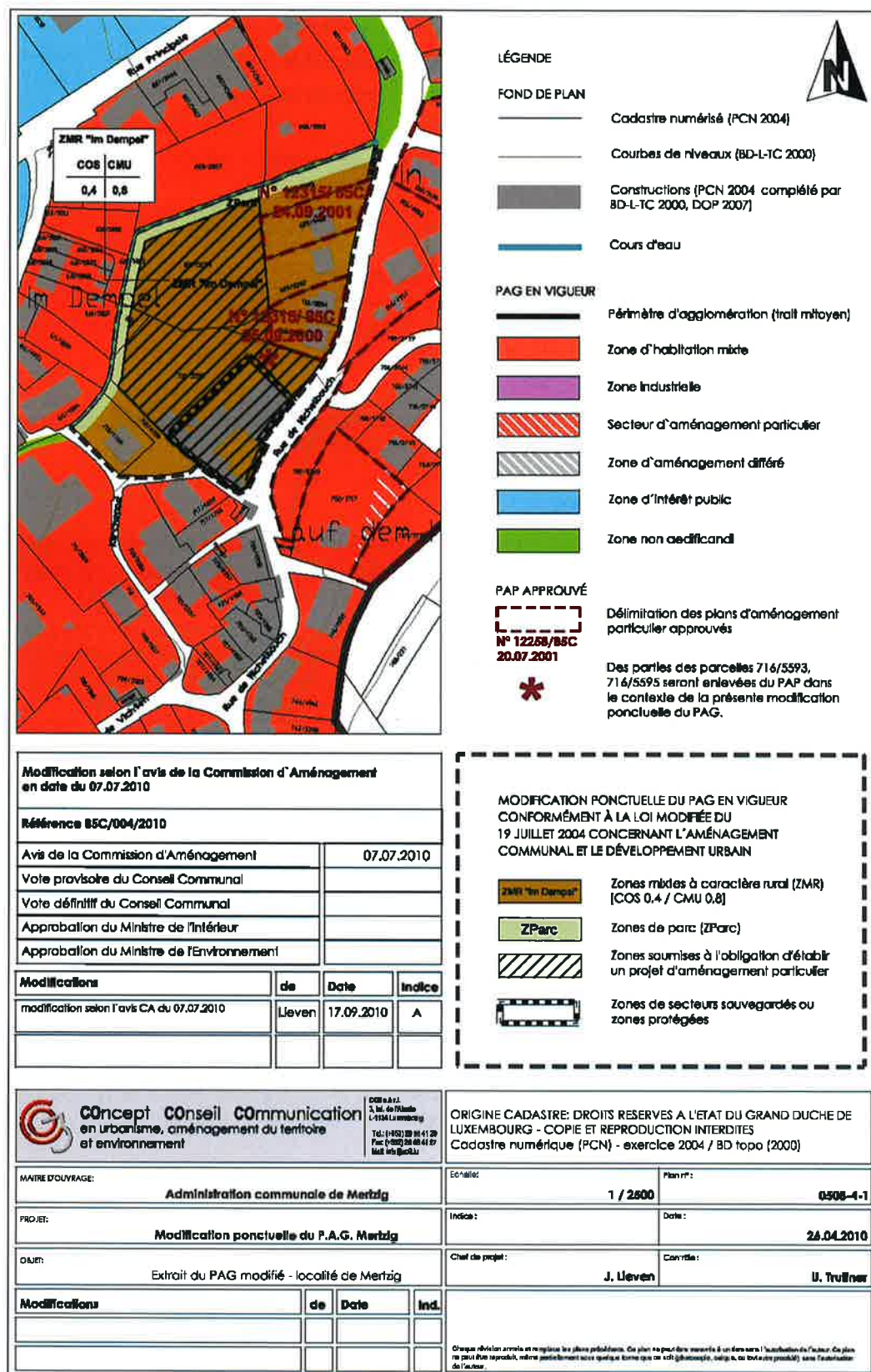


## 5.2 EXTRAIT CADASTRALE ORIGINAL 1/1.250 ET LISTING DES PROPTIETES



**Remarque : sans échelle**

### 5.3 EXTRAIT PAG (MODIFICATION PONCTUELLE), PARTIE GRAPHIQUE



Remarque : sans échelle



**Grand-Duché de Luxembourg**  
**COMMUNE DE MERTZIG**  
**Extrait du registre aux délibérations**  
**du conseil communal de Mertzig**

**Séance publique du 4 octobre 2010**

*Date de l'annonce publique de la séance: 28 septembre 2010*

*Date de la convocation des conseillers: 28 septembre 2010*

*Présents: Staudt Claude, bourgmestre, Poiré Mike, Clees Jos, échevins,  
 Primc François, Freymann Norbert, Vermaat-Miedema Susan,  
 Ottelé Rudi, Lucas Roger, conseillers  
 Hilbert Jean-Paul, secrétaire communal*

*Absents: a) excusé: ---*

*b) non excusé: ---*

*Point de l'ordre du jour: No 8*

**OBJET: Projet de modification partielle du plan d'aménagement général de Mertzig concernant des fonds sis à Mertzig au lieu-dit « Im Dempel ».**

***Le Conseil Communal,***

*Vu le projet de modification partielle du plan d'aménagement général de Mertzig concernant des fonds sis à Mertzig au lieu-dit « Im Dempel », présenté par les autorités communales de Mertzig et élaboré par le bureau d'études CO3 sàrl de Luxembourg.*

*Considérant que le projet en question concerne une surface de 1,6 ha, et vise d'une part le reclassement des terrains classés actuellement en « zone mixte d'habitation » en « zone mixte à caractère rural » avec l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier, et d'autre part le reclassement des terrains situés en « zone non aedificandi » en « zone de parc ».*

*Considérant que ces reclassements de terrains sont faits en vue de la réalisation du projet « Logement encadré (Betreutes Wohnen) » en cet endroit.*

*Vu l'avis de la Commission d'aménagement du 7 juillet 2010 (références : 85C/004/2010).*

*Vu les différentes remarques formulées par la commission précitée.*

*Considérant que la commission est d'avis que la densité projetée sur les terrains visés par le projet en question, à savoir un COS : 0,6 et un CMU : 1,2 est trop élevée notamment pour urbaniser un intérieur d'un îlot d'habitation et pour assurer l'intégration du projet de construction au tissu bâti existant.*

*Considérant que les autorités communales tiennent compte de la remarque précitée dans le projet modifié en fixant le COS à 0,4 et le CMU à 0,8.*

*Considérant que la commission est en outre d'avis que les fonctions projetées sur le site sont compatibles avec les fonctions définies dans le cadre de la « zone d'habitation 2 » telle que définie à l'article 11 du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.*

.../2

- 2 -

*Considérant que la commission demande dès lors le reclassement des terrains prévus en tant que « zone mixte à caractère rural » en « zone d'habitation 2 », ce qui permettrait de développer un projet à l'échelle de la localité de Mertzig.*

*Considérant que cette proposition de la commission n'a pas été retenue par les autorités communales lors de l'élaboration du projet modifié, étant donné que dans le cadre de la révision du plan d'aménagement général en voie de réalisation, il est prévu de classer les terrains du centre de Mertzig, dont font partie les terrains concernés par le présent projet, en zone mixte.*

*Considérant que la commission estime que l'agencement des fonctions au sein du projet, voire l'implantation des activités commerciales au sens général du terme sont à reconsidérer de manière à réduire et limiter au maximum les nuisances pour les habitants.*

*Considérant que lors de l'élaboration du projet d'aménagement particulier, l'organisation même du projet de construction sera réétudiée, conformément au vœu de la commission.*

*Considérant qu'afin d'assurer que la maison d'habitation de l'ancienne ferme soit sauvegardée, la commission recommande d'indiquer sur la partie graphique que la maison d'habitation fait partie d'une zone superposée « zone de secteur sauvegardée ou zone protégée », conformément à l'article 42 du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.*

*Considérant que dans le projet modifié, il a été tenu compte de cette remarque de la commission par la création d'une zone de secteur sauvegardée ou zone protégée.*

*Vu le projet de modification partielle du plan d'aménagement général de Mertzig concernant des fonds sis à Mertzig au lieu-dit « Im Dempel » modifié, élaboré par le bureau d'études CO3 sàrl de Luxembourg.*

*Vu le plan d'aménagement général en vigueur de la commune de Mertzig.*

*Vu la loi modifiée du 10 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.*

*Vu la loi communale modifiée du 13 décembre 1988.*

*Après discussions décide à l'unanimité des membres*

*d'approuver provisoirement le projet de modification partielle du plan d'aménagement général de Mertzig concernant des fonds sis à Mertzig au lieu-dit « Im Dempel » modifié, élaboré par le bureau d'études CO3 sàrl de Luxembourg.*

*Ainsi décidé en séance publique à Mertzig, date qu'en tête*

*Suivent les signatures*

*Pour expédition conforme*

*Mertzig, le 13 octobre 2010*

*Le bourgmestre*

*Le secrétaire*

## 5.4 EXTRAIT PAG (MODIFICATION PONCTUELLE), PARTIE ECRITE

### B - PARTIE ÉCRITE & PARTIE GRAPHIQUE

#### 1. CHAMP D'APPLICATION

La présente modification ponctuelle s'applique aux terrains tels que délimités sur la partie graphique de la présente modification du PAG de Mertzig.

Les terrains concernés sont situés au lieu-dit «Im Dempel» à Mertzig. Ils sont délimités par la « Rue de Michelbouch », le « Kirchepad » et la Wark.

Sont concernées les parcelles ou parties de parcelles suivantes :

609/3875, 609/5294, 609/5297, 609/5817, 609/5818, 609/5819, 609/5820, 609/5821, 611, 712/4759, 713/4758, 716/5593, 716/5594, 716/5595



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Administration du cadastre  
et de la topographie

## EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

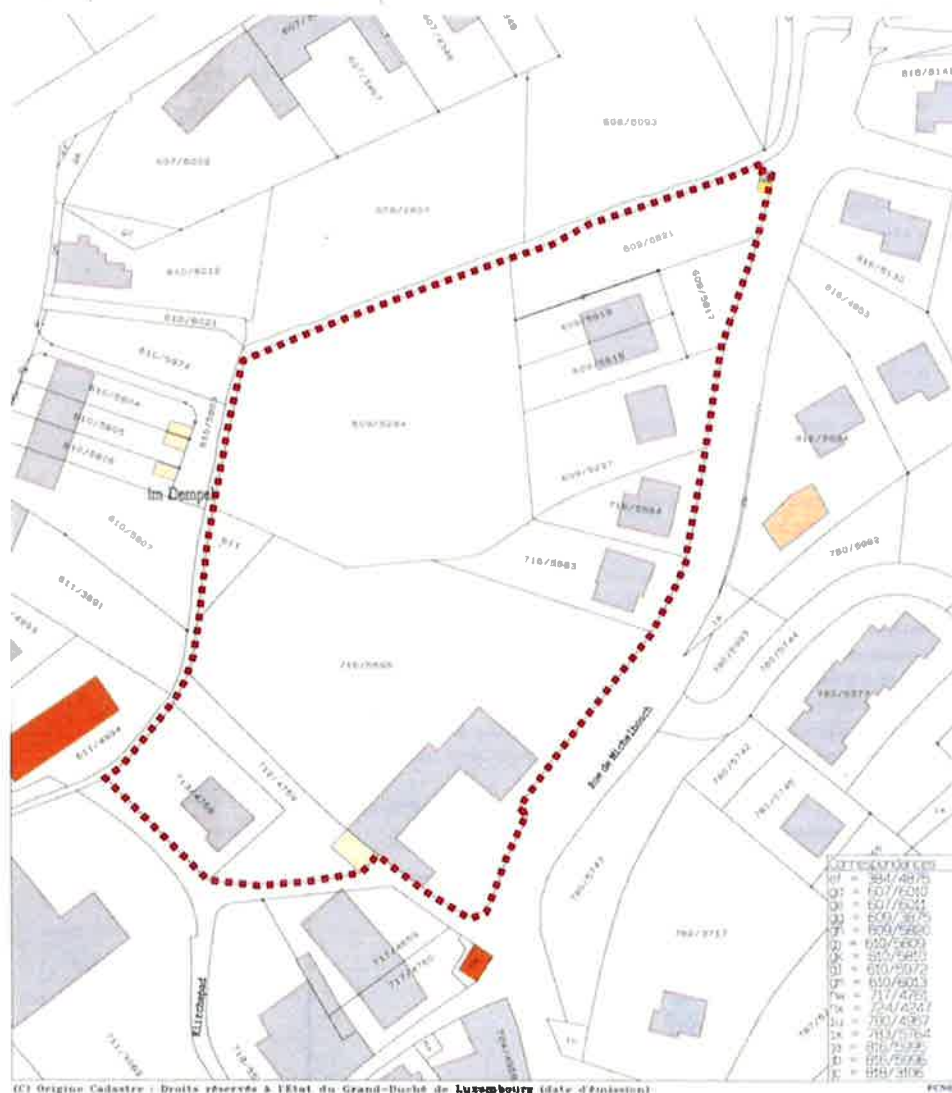
Dernière mise à jour de la  
documentation cadastrale: 2009

Date d'émission: 18/03/2010  
Fonctionnaire responsable: Jean THIBO



Echelle approximative:  
1/1250

COMMUNE: MERTZIG  
SECTION: A de MERTZIG



La modification ponctuelle concerne :

- un reclassement de terrains situés actuellement en « zone d'habitation mixte » (Art. 4, PAG en vigueur) en « zone mixte à caractère rural « Im Dempel » » (Art. 12, RGD),
- un reclassement de terrains situés actuellement en « zone non aedificandi » (Art. 10, PAG en vigueur) en « zone de parc » (Art. 35, RGD).

Les terrains urbanisés ou destinés à être urbanisés concernés par la présente modification ponctuelle sont soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier.

Une partie des terrains concernés (ferme Hansen) est classée en zone et secteur sauvegardé ou zone protégée.

La présente modification ponctuelle modifie le champ d'application du PAP n° 12315/85C. Une partie des parcelles 716/5593 et 716/5595 a été sortie du périmètre d'application de ce PAP.

Pour les zones définies en application de la loi modifiée du 19 juillet 2004 et de ses règlements d'exécution, le titre II (Les règles applicables à toutes les zones) du règlement sur les bâtisses de la Commune de Mertzig ne s'applique que pour autant qu'elles ne soient pas définies dans le PAP.

## 2. PARTIE ÉCRITE

### Art. 1 Composition des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées, concernées par la présente modification ponctuelle du PAG de la commune de Mertzig, comprennent :

- les zones mixtes à caractère rural.

### Art. 2 Indications complémentaires

Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées sont complétées par des indications concernant :

- la délimitation précise des fonds à intégrer aux plans d'aménagement particulier
- la délimitation d'une zone de secteur sauvegardé ou zone protégée

En cas de contradiction entre les dispositions de la présente partie écrite et celle du plan d'aménagement général de la commune de Mertzig, les dispositions de la présente partie écrite priment.

### Art. 3 Les zones mixtes à caractère rural

Les zones mixtes sont constituées par les parties du territoire de la commune destinées à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de leur localisation et de leur vocation, des établissements et bâtiments destinés respectivement à l'habitation, aux administrations, aux services, à la formation, à la culture, au culte, aux commerces, à l'hôtellerie et à la restauration, aux petites et moyennes entreprises ainsi qu'à la récréation et aux espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Les zones mixtes à caractère rural sont principalement destinées à l'habitation et aux exploitations agricoles. Y sont toutefois tolérés, à la condition qu'ils ne compromettent pas la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage :

- les établissements socioculturels ;
- les activités économiques, les établissements de services publics et privés ;
- les petites et moyennes entreprises ;
- les équipements touristiques .

Les plans d'aménagement particulier correspondant à ces zones peuvent spécifier les fonctions admissibles dans l'ensemble ou une partie de l'aire à laquelle ils se rapportent, respectivement définir une mixité des fonctions minimale, maximale ou obligatoire pour les fonds concernés.

Les densités maximales autorisées en zone mixte à caractère rural « Im Dempel » sont les suivantes :

|                                      | COS        | CMU        |
|--------------------------------------|------------|------------|
| <b>Zone mixtes à caractère rural</b> | <b>0,4</b> | <b>0,8</b> |

Les valeurs COS et CMU définies ci-haut sont des valeurs maximales pour l'ensemble de la zone mixte à caractère rural « Im Dempel ». Elles seront précisées pour chaque lot par les projets d'aménagement particulier à élaborer.

Les valeurs COS et CMU peuvent, en outre, être restreintes par d'autres prescriptions réglementaires à définir par les projets d'aménagement particulier.

#### Art. 4 Les zones de secteur sauvegardés ou zones protégées

Les zones protégées comprennent les parties du territoire communal qui, en raison soit de leur valeur artistique, historique, archéologique, architecturale, esthétique, scientifique ou technique, soit de leur incidence sur la sauvegarde du site, sont soumises à des servitudes spéciales.

Les zones de secteurs sauvegardés sont soumises aux prescriptions suivantes :

- Les nouvelles constructions ainsi que les modifications de constructions existantes s'intégreront dans le contexte bâti existant concernant l'implantation (orientation, reculs), le(s) volume(s), les proportions (proportion hauteur - largeur - profondeur), les hauteurs, les matériaux et couleurs utilisés
- La structure / répartition des façades projetées respectera le caractère architectural existant, le rythme des pleins et des vides et reprendra « l'esprit du lieu »

En zone de secteur sauvegardé un avis du Service des Sites et Monuments Nationaux peut être exigé pour chaque construction, transformation ou PAP.

Les prescriptions particulières relatives à la zone de secteur sauvegardé « Im Dempel » concernent la ferme « Hansen » (partie de parcelle 716/5595 section A de Mertzig). La ferme « Hansen » fait parti du patrimoine bâti de la commune de Mertzig. En cas de démolition avec reconstruction, le caractère identitaire de la ferme est à respecter.

#### Art. 5 Prescriptions générales

Le degré d'utilisation du sol pour une parcelle donnée est exprimé par le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) et par le coefficient d'occupation du sol (COS).

On entend par coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net.

On entend par coefficient d'occupation du sol (COS) le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface totale du terrain à bâtir net.

Le calcul du terrain à bâtir net compris dans un plan d'aménagement particulier est effectué en déduisant du terrain à bâtir brut correspondant la surface de toutes les emprises et de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation.

Les emprises en question englobent les fonds réservés à des aménagements publics tels que définis à l'article 34 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

On entend par terrain à bâtir brut une ou plusieurs parcelles ou parties de parcelle ne comportant aucun équipement et devant être aménagées avant d'être viabilisées et subdivisées en nouvelles parcelles cadastrales.

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors œuvre.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemins d'accès etc.), les combles et les sous-sols non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons), les perrons, les seuils, les terrasses couvertes. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux. Les combles et les surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons etc.) ne

sont pas pris en compte pour le calcul de la surface brute construite. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte, sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

#### Art. 6 Catégories des zones destinées à rester libre

Les zones destinées à rester libres concernées par la présente modification ponctuelle comprennent :

- les zones de parc

#### Art. 7 Zones de parc (ZParc)

Les zones de parc sont destinées aux espaces verts aménagés dans un souci d'esthétique paysagère.

N'y sont autorisés que les activités et travaux nécessaires à leur création, leur entretien ou leur embellissement.

Y sont admises des constructions de petite envergure telles que blocs sanitaires, kiosques, cheminements piétons, ponts piétons. Les aménagements et le niveau d'équipement doivent être adaptés au site.

#### Art. 8 Délimitation des plans d'aménagement particulier

Les surfaces situées à l'intérieur des délimitations de plans d'aménagement particuliers sont soumises à l'élaboration d'un projet d'aménagement particulier dûment approuvé conformément au règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

- Plan d'aménagement particulier « Im Dempel »

Les surfaces situées à l'intérieur de la délimitation du plan d'aménagement particulier « Im Dempel » sont soumises à l'élaboration d'un seul projet d'aménagement particulier dûment approuvé conformément au règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

L'exécution du projet d'aménagement particulier peut être réalisée en phases