

COEBA

Référence: 179471856  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 04.07.2017  
Le Ministre de l'Intérieur  
Dan Kerseh

749 - PAP "Viichterpaad" » à Mertzig

# COMMUNE DE MERTZIG

## Projet d'aménagement particulier A Mertzig Lieu-dit « Viichterpaad »

### 3 maisons unifamiliales

### Partie écrite

(Suivant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain)

**COEBA** DAVE LEFEVRE ET ASSOCIES  
ARCHITECTURE, URBANISME & DESIGN

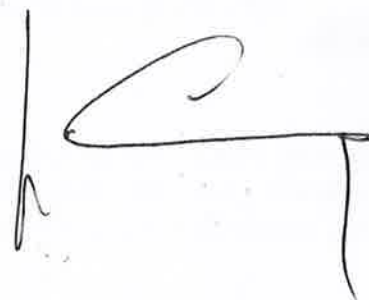
Vu et approuvé par le conseil  
communal en sa séance du 5.4.2017  
Le bourgmestre Le secrétaire


**Maître de l'ouvrage :**



M. Paul Thilmany  
18 rue Batty Weber  
L-2716 Luxembourg



COEBA

749 - PAP "Viichterpaad" » à Mertzig

Les affectations, prescriptions dimensionnelles et les règles de construction qui ne sont pas précisées dans la partie graphique ou dans la présente partie écrite du projet de PAP « Viichterpaad » sont reprises dans la partie écrite du PAG de la commune de Mertzig en annexe.

### **1.1. Objet :**

Les parcelles concernées par le PAP : Commune de Mertzig  
Section A de Mertzig  
Parcelles n°637/4592, 1334/6128 et 1334/6129  
Contenance du terrain : 19a 70ca

### **1.2. Mode et degré d'utilisation du sol :**

Le PAP considéré est destiné à la construction de trois maisons unifamiliales.

Terrain à bâtir net :	1 534 m <sup>2</sup>
Surface constructible brute :	1 206 m <sup>2</sup>
Emprise au sol :	489 m <sup>2</sup>
Surface scellée :	800 m <sup>2</sup>

### **1.3. Reculs et profondeurs des constructions :**

Le recul des constructions sur les limites postérieures sera au moins de 12,50 m pour le lot n°01, 7,50 m pour le lot n°02 et de 6,00 m pour le lot n°03.

Le recul des constructions sur les limites latérales sera au minimum de 3,00 mètres.

Les reculs antérieurs seront au minimum de 4,00m pour le lot n°01 et 1,20 m pour les lots n°02 et n°03.

Les saillies, retraits, avant-corps, sont autorisés par rapport à l'alignement avant des maisons.

La profondeur maximale des constructions sera de 14,00 m pour les lots n°1 et n°2 et de 10,00m pour le lot n°3.

### **1.4. La hauteur de la construction :**

Les hauteurs maximales sous corniches avant seront de 7,50m et les hauteurs maximum faitières seront de 11,50m

Ces hauteurs sont prises par rapport aux niveaux de références de chacun des lots, à savoir, 321,95 pour le lot n° 01, 323,45 pour le lot n°02 et 324,55 pour le lot n°03.

### **1.5. Toiture :**

Les toitures pourront avoir 1 ou 2 pans avec une pente de 10° à 45°. Dans le cas d'une toiture à 2 pans, la hauteur sous corniche à l'arrière pourra être plus élevée que la hauteur sous corniche à l'avant afin de permettre à un maximum de lumière d'entrer dans les maisons.

Les toitures des volumes secondaires sont des toitures plates pouvant être aménagées en terrasses.

#### **1.6. Stationnements :**

Le nombre de places de stationnement est fixé à 2 par habitation. Ces deux emplacements sont à prévoir à l'intérieur des bâtiments.

5 emplacements supplémentaires publics seront construits sur le parking public aménagé sur le terrain à céder.

#### **1.7. Plantations, murets et clôtures :**

Les jardins privés pourront être plantés d'espèces indigènes. Ils seront clôturés de haies d'espèces indigènes d'une hauteur maximale de 2,00m.

Les murets ne pourront dépasser une hauteur de 80cm et les clôtures une hauteur de 1,80m.

#### **1.8. Déblais - Remblais :**

Le terrain à l'arrière des maisons pourra être travaillé via des gabions. Les déblais et remblais nécessaires à la réalisation des habitations et aménagements extérieurs devront faire partie de la demande d'autorisation de bâtir.

#### **1.9. Surfaces consolidées :**

Les surfaces désignées comme pouvant être scellées peuvent accueillir des aménagements extérieurs tels que les accès voitures ou piétons, les emplacements de stationnement, les terrasses, les dispositifs de soutènement ou murets décoratifs.

L'usage de matériaux semi-perméables (pavés drainants, enrobés drainants, ...) est recommandé.

#### **1.10. Dépendances**

En dehors du gabarit autorisé pour la construction principale, une dépendance par lot est admise dans le recul postérieur, en respectant les conditions suivantes :

- La superficie n'excédera pas 12 mètres carrés avec un côté ayant une longueur maximale de 4m.
- La hauteur de la corniche ne dépassera pas 2,50m ; la hauteur du faîtage ne dépassera pas 3,50m. Dans le cas d'une toiture plate, la hauteur de l'acrotère ne dépassera pas 3,00m. Ces hauteurs seront prises par rapport niveau du terrain naturel à l'axe de la construction.
- Le recul sur les limites de propriété sera au moins d'un mètre, respectivement sans recul en cas de constructions jumelées.

Les dépendances pourront servir d'abris de jardin mais ne pourront en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

Etant donné la profondeur du terrain, la distance entre la dépendance et la construction principale pourra être inférieure à 5m.

### 1.11. Cession de terrain

La pointe sud-ouest du terrain sera cédée à la commune afin d'y réaliser un parking public pour les visiteurs.

Une bande de terrain le long de la voirie sera également cédée afin d'élargir la voirie existante.

La surface cédée est de 4a36ca équivalant à 22,13% du terrain brut.

Etant donné que la cession de terrain n'atteint pas les 25% du terrain, comme prévu dans la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, une indemnité compensatoire pourra être demandée par la commune au maître d'ouvrage conformément à l'article 34, alinéa 2 de la même loi.

### 1.12. Dérogations

Conformément à l'article 108 bis de la loi du 22 octobre 2008, « Pacte Logement » : «Par dérogation à l'article 25 de la présente loi, les plans et projets d'aménagement général qui n'ont pas encore fait l'objet d'une refonte et adaptation complètes prévues à l'alinéa 1, peuvent être modifiés et complétés ponctuellement par un plan d'aménagement particulier établi conformément à la procédure prévue à l'article 30 de la présente loi, à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du plan d'aménagement particulier et que dans son avis le ministre y ait marqué son accord.».

Dans ce sens :

#### PAG - Art. 4.b

Recul antérieur inférieur à 6,00m.

#### PAG - Art. 4.c et 19

Hauteur sous-corniche en façade arrière supérieur à 7,50m par rapport au niveau de référence du lot pris à l'axe de la voirie.

#### PAG - Art. 39

Les toitures des volumes secondaires sont prévu en toiture terrasse.

#### PAG - Art. 22

La distance entre les habitations et les abris de jardin pourra être inférieure à 5,00m

Commune / localité	Mertzig
Objet	Projet de plan d'aménagement particulier « Viichterpaad »
Maitre d'ouvrage	Monsieur Paul Thilmany
Conception	Coeba, dave lefèvre et associés s.à r.l.
Parcelles concernées par le PAP	637/4592, 1334/6128 et 1334/6129 Section A de Mertzig
Zone concernée dans le PAG en vigueur	Zones mixte et zone d'aménagement particulier-zone mixte
Superficie du terrain brut	19a 70ca
Population estimée	~12 personnes
Nombre de parcelles proposées	3 lots
Taille moyenne des parcelles	5a 11ca
Typologie des logements	3 maisons unifamiliales
Hauteur maximale sous corniche	7,50m
Hauteur maximale faitière	11,50m
Niveau de référence	Lot n°01 : 321,95 Lot n°02 : 323,45 Lot n°03 : 324,55
Recul latéral	≥ 3,00m
Recul postérieur	≥ 12,50 m pour le lot n°01 ≥ 7,50 m pour le lot n°02 ≥ 6,00 m pour le lot n°03
Forme des toitures	Toitures à 1 ou 2 pans pour les volumes principaux Toitures plate ou toitures terrasses pour les volumes secondaires
Nombre de parking minimum	2 emplacements par logement dans les garages 4 emplacements extérieurs supplémentaires