COMMUNE

MERTERT

PROJET

Plan d'aménagement particulier

« Bergfeld »

N°

17026

DOCUMENT

Partie écrite

DATE

24/02/2022

MAITRE D'OUVRAGE

ICF Bergfeld s.a.

PLANIFICATION

Beiler François Fritsch

Beiler François Fritsch s. à r. l.
35, rue du Père Raphaël L-2413 Luxembourg

Table des matières

A. GENERALITES 5

B. PRESCRIPTIONS 8

I. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC 8

I.1. Délimitation et contenance du domaine public communal 8

I.2. Espaces verts publics et surfaces destinées à recevoir des plantations 8

I.3. Voies de circulations et places publiques 12

I.4. Emplacements de stationnement public 12

I.5. Réseaux d'approvisionnement 12

I.6. Concept de la gestion des eaux 12

I.7. Modelage du terrain 13

II. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE 14

II.1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles 14

II.2. Mode d'utilisation du sol 14

II.3. Degré d'utilisation du sol 14

II.4. Prescriptions dimensionnelles 15

II.4.1 Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol 15
II.4.2 Recul des constructions 15
II.4.3 Nombre de construction hors sol et en sous-sol 15
II.4.4 Hauteurs des constructions 15
II.4.5 Toiture 15

II.5. Emplacements de stationnement 16

II.6. Aménagement des espaces extérieurs privés 16

II.6.1. Espaces verts privés 16
II.6.2. Espaces pouvant être scellés 16
II.6.3. Abris 17

II.7. Surfaces destinées à recevoir des plantations 17

II.8. Modelage du terrain 18

II.9. Murs et clôtures 18

II.9.1 Murs et Clôtures entre parcelles privées 19
II.9.2 Éléments pare-vue 19

II.10. Matériaux et couleurs 19

II.10.1 Matérialité des façades 19
II.10.2 Matérialité des abris 21
II.10.3. Matériaux des murs et clôtures 21
II.10.4. Matériaux des pare-vue et garde-corps 21
II.10.5. Matériaux des terrasses 21

II.11. Infrastructures techniques 22

II.11.1. Antennes et récepteurs paraboliques 22
II.11.2. Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques 22
II.11.3. Installations de chauffage 22
II.11.4. Récupération des eaux de pluie 23

II.11.5. Eaux usées 23
II.12. Concept de gestion des déchets 24
II.13. Concept énergétique 24
II.14. Disposition des constructions et aménagements temporaires 24
III. MISE EN ŒUVRE DU PRESENT PAP 25
III.1. Mise en œuvre et exécution du présent PAP 25
III.2. Logements abordables 25
IV. ANNEXES 26

A. GENERALITES

Le présent plan d'aménagement particulier PAP EP-SD04 « Bergfeld » à Mertert a été élaboré conformément :

- A la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain telle que modifiée par la loi de 3 mars 2017 dite « Omnibus » ;
- Au Règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;
- Aux parties graphique et écrite du plan d'aménagement général (PAG) de la Ville de Mertert approuvées par le Conseil Communal le 1er octobre 2020 ;
- A la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte Logement dite "Pacte Logement 2.0."

Pour tout ce qui n'est pas réglementé dans la présente partie écrite et/ou dans la partie graphique, les dispositions du PAG respectivement les règles générales d'urbanisme du règlement sur les Bâtisses de la Ville de Mertert, en vigueur au moment de l'approbation du présent projet d'aménagement particulier, sont d'application.

La partie écrite fait partie intégrante du PAP au même titre que la partie graphique. En cas de divergence entre lesdites parties, la partie graphique prime sur la partie écrite.

Classement selon PAG

Selon le PAG actuellement en vigueur, le PAP est classé comme « zone d'habitation 2 » superposée d'une « zone soumise à un plan d'aménagement particulier 'nouveau quartier' », d'une « zone de servitude de type 'coulée verte' », de « biotopes selon l'article 17 », et d'une « zone de bruit », avec les coefficients suivants :

- Coefficient d'occupation de sol (COS) de 0,35 - soit d'une surface d'emprise au sol maximale de 9.993 m2 ;
- Coefficient d'utilisation du sol (CUS) de 0,85 - soit une surface construite brute maximale de 37.337 m2 ;
- Coefficient de scellement (CSS) de 0,50 - soit une surface de scellement de 14.277 m2 ;
- Densité de logements (DL) maximale de 45 logements par hectare brut, soit un maximum de 204 logements pour l'ensemble du PAP.

Régime de propriété

Le PAP est établi sur les parcelles suivantes :

Commune : Mertert
Section : C de Mertert

Propriété de la Commune de Mertert :

- 1359/9163 contenance : 5a 56ca

Propriété de Syndicats des Chemins Ruraux :

- 1374/9038 contenance : 2a 79ca

Propriété de Saphir Real Estate :

- 820/8779 contenance : 55a 67ca
- 820/9033 contenance : 2ha 17a 48ca

Propriété de Steffes/Leonardy :

- 820/4723 contenance : 8a 50ca
- 1359/9034 contenance : 43a 07ca
- 1360/6963 contenance : 1a 80ca
- 1363/6961 contenance : 7a 75ca
- 1365/9164 contenance : 10a 39ca
- 1365/9165 contenance : 11a 15ca

Propriété de Schwartz/Schmiz :

- 1366/9036 contenance : 12a 42ca

Propriété de Copropriété volontaire :

- 1368/9166 contenance : 2a 00ca
- 1368/9167 contenance : 3a 75ca
- 1368/9168 contenance : 3a 75ca
- 1368/9169 contenance : 14a 35ca
- 1368/9170 contenance : 32a 00ca

Propriété de Reis :

- 1297/4733 contenance : 5a 10ca

Propriété de Weiler :

- 1373/8794 contenance : 88ca

Propriété de Gloden :

- 1374/8798 contenance : 82ca
- 1374/8799 contenance : 4ca

La contenance totale du terrain dans le périmètre du PAP NQ est de 4ha 39a 27ca, délimitée en partie graphique sur base des fonds de plan suivants :

- Plan cadastral n° 11720-08 de GEOCAD Géomètre officiel
- Plan levé de situation n° 05317-100_B de H&H s.a. Géomètre officiel

B. PRESCRIPTIONS

I. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

I.1. Délimitation et contenance du domaine public communal

Bilan des surfaces

Terrain à bâtir brut	439 ares	100%
Terrain à bâtir net	286 ares	65%
Terrain cédée au domaine public communal	153 ares	35%

Les terrains destinés à être cédés au domaine public communal sont repris dans la partie graphique. L'aménagement dudit domaine est renseigné dans la même partie graphique et sera précisé lors du projet d'exécution du présent PAP.
La contenance définitive des fonds cédés au domaine public communal est fixée dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP.

I.2. Espaces verts publics et surfaces destinées à recevoir des plantations

L'espace vert public et les surfaces destinées à recevoir des plantations sont indiqués dans la partie graphique.

Leur aménagement peut être ponctuellement adapté dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du PAP. Leur position, respectivement la position des arbres projetés, peut également être ponctuellement adaptée dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP pour peu que leur superficie, respectivement leur nombre, soit respecté.

Le choix des espèces et essences pour toutes les plantations dans le domaine public doit tenir compte des impératifs techniques en matière de sécurité publique. Les espèces indigènes ou d'intérêts pour la biodiversité sont préconisées.

Il est strictement interdit d'implanter des plantes exotiques invasives qui peuvent mettre en danger l'équilibre de l'écosystème au Grand-Duché de Luxembourg. La liste actuelle des espèces indigènes figure sur le portail de l'environnement.

Les essences reprises ci-dessous, seront réparties sur le site selon le plan zonage repris en annexe. Cela permettra de donner une certaine identité aux différentes circulations et parties du quartier.

Les essences recommandées sont les suivantes :

- Pour les arbres :
    - *Acer campestre,*
    - *Acer pseudoplatanus,*
    - *Acer platanoides,*
    - *Carpinus betulus,*
    - *Castanea sativa,*
    - *Quercus palustris,*
    - *Sorbus aria,*
    - *Tilia cordata,*
    - *Platanus acerifolia,*
    - *Gleditsia triacanthos,*
    - *Koelreuteria paniculata*

- Pour les arbustes (liste non-exhaustive mais un choix vers des plantes d'intérêts écologique est impératif) :
    - *Amelanchier ovalis,*
    - *Acer campestre,*
    - *Cornus mas,*
    - *Cornus sanguinea,*
    - *Corylus avellana (différentes variétés),*
    - *Crataegus monogyna,*
    - *Crataegus laevigata,*
    - *Cydonia oblonga,*
    - *Euonymus europeaus,*
    - *Hydrangea (différentes variétés)*
    - *Malus sylvestris (différentes variétés),*
    - *Mespilus germanica,*
    - *Sambucus nigra,*
    - *Sambucus racemosa,*
    - *Sorbus aucuparia,*
    - *Viburnum (différentes variétés)*

- Pour les plantes herbacées (liste non-exhaustive mais un choix vers des plantes d'intérêts écologique est impératif) :

    - *Anemone,*
    - *Allium sauvage*
    - *Echinacea,*
    - *Fougères (différente variétés possibles),*

- *Geranium,*
- *Nepeta,*
- *Pachysandra terminalis,*
- *Origanum*
- *Perovskia,*
- *Salvia,*
- *Sedums,*
- *Verbena,*
- *Calamagrostis,*
- *Carex,*
- *Deschampsia,*
- *Panicum,*
- *Pennisetum,*
- *Miscanthus,*
- *Molinia,*

Le talus bordant la voie ferrée reprendra une végétation indigène spécifique à ce milieu. Il est impératif que les plantes bordant les noues paysagères soient adaptées aux conditions édaphiques spécifiques de ce milieu.

- La strate herbacée sera constituée de :

  - *Agrostis tenuis,*
  - *Cynosurus cristatus,*
  - *Festuca rubra commutata,*
  - *Poa pratensis,*
  - *Lotus corniculatus,*
  - *Trifolium pratense,*
  - *Rhinanthus minor,*
  - *Achillea millefolium,*
  - *Centaurea thuillieri,*
  - *Clinopodium vulgare,*
  - *Crepis biennis,*
  - *Daucus carota,*
  - *Galium mollugo,*
  - *Geranium pyrenaicum,*
  - *Hypericum perforatum,*
  - *Leucanthemum vulgare,*
  - *Malva moschata,*
  - *Origanum vulgare,*
  - *Plantago lanceolata,*
  - *Prunella vulgaris,*

- *Ranunculus acris,*
- *Rumex acetosa,*
- *Silene latifolia alba,*
- *Silene vulgaris,*
- *Agrostemma githago,*
- *Centaurea cyanus,*
- *Glebionis segetum,*
- *Papaver rhoeas*

- La strate arbustive :

  - *Amelanchier ovalis,*
  - *Alnus glutinosa*
  - *Acer campestre,*
  - *Carpinus betulus,*
  - *Cornus mas,*
  - *Cornus sanguinea,*
  - *Corylus avellana (différentes variétés),*
  - *Cydonia oblonga,*
  - *Crataegus monogyna,*
  - *Crataegus laevigata,*
  - *Euonymus europeaus,*
  - *Frangula alnus*
  - *Populus alba,*
  - *Populus tremula,*
  - *Malus sylvestris (différentes variétés),*
  - *Mespilus germanica,*
  - *Rosa canina,*
  - *Salix alba,*
  - *Sambucus nigra,*
  - *Sambucus racemosa*
  - *Sorbus aucuparia,*
  - *Viburnum opulus ou Viburnum lantana,*

I.3. Voies de circulations et places publiques

Le PAP est desservi par deux voies d'accès bidirectionnelles en zone 30 :

- Par la route de Wasserbillig au nord-est
- Par la rue Jean-Pierre Beckius au sud-ouest

Ces deux voies donnent accès aux parkings souterrains et se terminent par une aire de rebroussement.

Des voies de circulation de type zone de rencontre permettent d'accéder aux maisons unifamiliales et d'assurer la collecte des déchets sur le site. Les placettes sont dimensionnées en fonction du rayon de giration des camions des services de collecte de déchets.

La rue centrale qui traverse le PAP d'Est en Ouest est entièrement dédiée à la mobilité douce. Une largeur suffisante est prévue pour faire passer les véhicules de secours.
Deux places publiques délimitent cette zone piétonne de part et d'autre.

I.4. Emplacements de stationnement public

Le présent PAP prévoit la création de 9 emplacements de stationnement publics à ciel ouvert le long de la zone 30 côté rue Jean-Pierre Beckius et 4 emplacements de stationnement publics côté route de Wasserbillig. Leur localisation est indiquée dans la partie graphique.

Un parking souterrain public se trouve sous la place principale à l'Est et offre une vingtaine de places de stationnement. Ce parking constitue également l'accès aux différents plateaux de parking privés situés sous les lots G et H.

I.5. Réseaux d'approvisionnement

L'aménagement détaillé des réseaux d'approvisionnement projetés, notamment des réseaux d'électricité, de télédistribution, etc. ainsi que toute construction éventuelle résultant de ces réseaux sont fixés dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP.

I.6. Concept de la gestion des eaux

Le concept de gestion des eaux pluviales est sommairement indiqué dans la partie graphique. Les eaux de surface résultant du domaine public et privé sont récupérées par un système de caniveaux, de canalisations et de fossés en domaine public et raccordé à une canalisation EP existante au point bas du site après passage par des rétentions.

Les eaux usées sont collectées séparément et branchées à une nouvelle canalisation au point bas qui relie le PAP au réseau EU communal existant.

Le calcul du scellement du sol du domaine public est basé sur un coefficient de 1,00 pour les voies motorisées, un coefficient de 0,70 pour les cheminements piétons, afin d'assurer la gestion des eaux pluviales.

I.7. Modelage du terrain

Le modelage du terrain est indiqué dans la partie graphique.

La quantification exacte des déblais et remblais est fixé lors de la mise en œuvre et de l'exécution du PAP. La tolérance des déblais ou remblais est fixée à un maximum d'amplitude de 50 cm, par rapport au terrain remodelé indiqué dans la partie graphique du PAP.

Un talus est prévu en limite Sud du PAP le long de la voie de chemin de fer.

Le modelage de terrain peut être accentué par la mise en œuvre de murets de soutènement de terres à condition que l'implantation, la construction, la hauteur de ces murets respecte les prescriptions du règlement sur les bâtisses de la commune. Par soucis d'homogénéité, le matériau de ces murets sera obligatoirement en béton vu.

II. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

II.1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Le présent PAP prévoit au total la création de 80 lots privés constructibles, dont la délimitation et la numérotation sont reprises dans la partie graphique.

II.2. Mode d'utilisation du sol

La part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne peut être inférieure à 90%.

Les pourcentages minimaux et maximaux de surface constructible brute de logement par construction et par lot sont repris dans la partie graphique.

Fonctions autorisées dans les lots B05, G07 et H01 :
Pour les surfaces non dédiées au logement, sont autorisées uniquement en rez-de-chaussée des activités d'artisanat et de commerce, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, ainsi que des établissements et équipements de service public et d'intérêt général.

Fonctions autorisées dans le lot F05 :
Pour les surfaces non dédiées au logement, sont autorisées uniquement en rez-de-chaussée des activités d'artisanat et de commerce, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, ainsi que des établissements et équipements de service public et d'intérêt général.
Un service d'éducation et d'accueil pour enfants est également autorisé au rez-de-chaussée et au 1er étage et doit disposer d'un jardin privatif.

Fonctions autorisées dans les sous-sols :
Les sous-sols sont principalement destinés aux emplacements de stationnement. Y sont également autorisés les locaux techniques, locaux poubelles, buanderies, parking vélos, archives et caves.

II.3. Degré d'utilisation du sol

Le degré d'utilisation du sol est fixé par la détermination des surfaces d'emprise au sol, des surfaces constructibles brutes, des surfaces de scellement du sol (ou surface scellées) et des types et nombres de logements.

Toutes les valeurs sont définies pour chaque lot dans les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol de la partie graphique.

II.4. Prescriptions dimensionnelles

II.4.1 Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol

Les types des constructions sont repris pour chaque lot dans la partie graphique.

Les constructions hors sol et sous-sol sont à implanter dans leurs limites des surfaces constructibles respectives définies dans la partie graphique.

Les saillies en dehors du gabarit du construction sont interdites.

II.4.2 Recul des constructions

Les reculs des constructions par rapport aux limites des lots sont repris dans la partie graphique.

II.4.3 Nombre de construction hors sol et en sous-sol

Les nombres maximaux de niveaux hors sol et sous-sol sont fixés pour chaque lot dans la partie graphique.

II.4.4 Hauteurs des constructions

Les hauteurs maximales des constructions à l'acrotère sont fixées dans la partie graphique. Elles sont mesurées par rapport à de points de référence fixés par lot dans la partie graphique. Les hauteurs à l'acrotère s'entendent techniques en toiture inclus.

II.4.5 Toiture

Les toitures sont plates, à l'exception du lot A01.

Les toitures des résidences, des maisons et des carports doivent obligatoirement être végétalisées, à l'exception des niveaux en retrait qui doivent être végétalisés à 80% minimum.

Ces surfaces de toitures doivent être prises en compte dans le calcul pour respecter le scellement du sol autorisé.

Les matériaux d'étanchéité des toitures ne peuvent pas être laissés à nu à l'exception des remontées d'acrotère.

Les rampes d'accès des parkings peuvent être recouverts par une toiture légère ou végétalisée à condition de ne pas dépasser de 1,50m du niveau du terrain extérieur immédiat.

II.5. Emplacements de stationnement

Les emplacements de stationnement sont à aménager en sous-sol, dans les limites de surfaces constructibles pour les constructions souterraines définies en partie graphique.
L'accès aux sous-sols des lots G et H est commun au parking souterrain public sous la place.

Douze emplacements de stationnement à ciel ouvert sont prévus à l'entrée nord du PAP, côté route de Wasserbillig.

Le nombre d'emplacements de stationnement minimal par fonction est indiqué dans le PAG de la Commune de Mertert. Conformément au PAG, le présent PAP prévoit un minimum de 1,5 emplacement de stationnement par logement.

Le nombre d'emplacement nécessaires aux fonctions ne doivent pas obligatoirement se situer sur le Fonds de la construction principale. Les emplacements dédiés peuvent se retrouver dans un parking privé d'un autre lot.

II.6. Aménagement des espaces extérieurs privés

II.6.1. Espaces verts privés

Les espaces verts privés sont repris dans la partie graphique.

Les espaces verts privés sont réservés à l'engazonnement ainsi qu'à la plantation de haies vives, d'arbustes et d'arbres à moyenne ou haute tige. L'aménagement des espaces verts privés permet l'installation de jardins privatifs pour les logements au rez-de-chaussée et l'usage des résidents. Les surfaces stabilisées, les terrasses, les cheminements privées sont autorisés. Y sont également admis des murs et des clôtures.

L'aménagement de jardin minéral en pierres, galets, gravier et l'utilisation de géotextiles et des films sont limités à maximum 10% de la surface du jardin.

II.6.2. Espaces pouvant être scellés

Les espaces pouvant être scellés sont indiqués dans la partie graphique à titre indicatif. Ils correspondent aux espaces destinés à l'accès aux lots et aux bâtiments, à la manœuvre et au stationnement de véhicule et aux terrasses.

La position des surfaces scellées destinées aux accès aux lots peut être modifiée à condition de respecter la surface de scellement maximale établie dans les tableaux de degré d'utilisation du sol.

II.6.3. Abris

Les abris à vélos extérieurs sont autorisés sur le domaine privé. Les abris de jardins sont autorisés sur les parcelles suivantes, en respectant un recul latéral ou postérieur de 2m par rapport à la parcelle voisine.

II.7. Surfaces destinées à recevoir des plantations

Les plantations projetées sur les différents lots privés sont sommairement indiquées dans la partie graphique.

Leurs positions peuvent ponctuellement être adaptées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP, pour peu que leur nombre minimum par lot soit respecté. Les arbres doivent avoir un retrait minimal de 2,00m par rapport à la limite de propriété.

Il est strictement interdit d'implanter des plantes exotiques invasives qui peuvent mettre en danger l'équilibre de l'écosystème au Grand-Duché de Luxembourg. La liste actuelle des espèces figure sur le portail de l'environnement.

Le choix des essences plantées doit être compatible avec les épaisseurs de terre végétale disponible.

Pour les arbres isolés en haute-tige dans les jardins privatifs repris au PAP seuls les essences suivantes sont autorisées.

- Liste des arbres hautes-tiges pour les jardins privatifs :

POMMES

- Pommier 'Lanscallier'
- Pommier 'Erbashhofer Mostapfel'
- Pommier 'Rambour de Flandre'
- Pommier 'Gravenstein'
- Pommier 'Pomme Bohn'
- Pommier 'Reinette de Luxembourg'
- Pommier 'Porzenapfel'
- Pommier 'Rambour Papeleu'
- Pommier 'Rambour d'Hiver'
- Pommier 'Rouge de Trèves'
- Pommier 'Belle de Boscoop'
- Pommier 'Triomphe de Luxembourg'
- Pommier 'Transparente Blanche'
- Pommier 'Blanche de Trève'
- Pommier 'Wiesenapfel'
- Pommier 'Reine des Reinettes'

POIRES

- Poirier 'Brunnenbirne'
- Poirier 'Beurré de Mérode'
- Poirier 'Gärtchesbirne'
- Poirier 'Beurré Hardy'
- Poirier 'Beurré Gris'
- Poirier 'Bonne Louise d'Avranches'
- Poirier 'Fondante de Charneux'
- Poirier 'Luxemburger Mostebirne'
- Poirier 'Neelchesbirne'
- Poirier 'Nouveau Poiteau'
- Poirier 'Poire du Curé'
- Poirier 'Pleiner Mostbirne'
- Poirier 'Calbase Bosc Précoce'
- Poirier 'Saint Rémy'
- Poirier 'Sievenicher Mostbirne'
- Poirier 'Bon Chrétien William'

Dans la mesure du possible l'emplacement repris au PAP sera respecté.

II.8. Modelage du terrain

Les remblais et déblais sont à limiter au maximum et dans tous les cas au strict nécessaire pour les besoins des constructions et aménagements définies dans la partie graphique. Les mouvements des terres ne sont autorisés que pour permettre le raccrochage des niveaux entre parcelles et constructions voisines.

La quantification exacte des déblais et remblais est fixé lors de la mise en œuvre et de l'exécution du PAP. La tolérance des déblais ou remblais est fixée à un maximum d'amplitude de 50 cm, par rapport au terrain remodelé indiqué dans la partie graphique du PAP.

Les murs de soutènements sont interdits sur les terrains privés, à l'exception de ceux indiqués dans la partie graphique au niveau des lots C01, C02, C09, D01, D02, D09, E01, E02, E05 et E06. Par soucis d'homogénéité, le matériau de ces murets sera obligatoirement en béton vu.

II.9. Murs et clôtures

Si une séparation entre les domaines privé et public est voulue, les haies sont obligatoires. Les haies ont une hauteur maximale de 1,20m. Elles peuvent être combinées à une clôture si elle est placée derrière la haie avec un recul minimum de 50cm par rapport à la limite de propriété et ne dépasseront pas la hauteur de 1,20m. Sauf pour les portillons d'accès, les clôtures seules ne sont donc pas permises.

Ces séparations sont établies uniquement sur le domaine privé et sont entretenus par le propriétaire de ce domaine.

Toutes les haies seront plantées d'essences indigènes. Seules les essences suivantes sont autorisées :

- *Acer campestre*
- *Carpinus betulus*
- *Fagus sylvatica*
- *Fagus sylvatica 'Atropunicea'*

En aucun cas les essences résineuses et/ou non indigène ne seront tolérées (Chamaecyparis, Cupressocyparis, Thuja, Prunus, …)

Les haies seront plantées soit en haie monospécifique, soit en mélange selon la liste des espèces autorisées ci-dessus.

Une densité minimum de 3 plantes au mètre linéaire sera respectée à la plantation.

II.9.1 Murs et Clôtures entre parcelles privées

Les séparations entre deux parcelles peuvent être réalisées sous forme de plantations, de grillages, de murets, de mur de soutènement ou d'une combinaison de ces éléments.

Ces séparations sont mitoyennes et sont, par conséquent, définies d'un commun accord entre les propriétaires voisins, à l'exception des murets de soutènement représentés dans la partie graphique.

II.9.2 Éléments pare-vue

Des éléments pare-vue sont autorisables pour délimiter deux unités de logements ou autres unités de propriété. Ces éléments sont uniquement autorisés entre les balcons et loggias contigus aux étages et aux rez-de-chaussée sur la profondeur des terrasses dans les jardins. Leur hauteur est limitée à 2,00 m.

II.10. Matériaux et couleurs

Les constructions sont à aménager de façon à créer un ensemble homogène du point de vue de la conception architecturale et de l'esthétique.

II.10.1 Matérialité des façades

La composition, la matérialité et les teintes des façades visent une cohérence sur la totalité des lots sans exclure la diversité des traitements architecturaux.

Les matériaux réfléchissants, notamment le verre miroitant et les revêtements des matières plastiques imitant des matériaux naturels sont proscrits.

Des parements de façade en métal ou en bois sont tolérés de manière ponctuelle et sur les volumes subordonnés et / ou en retrait de la façade principale.

La teinte des façades est à choisir dans les tons naturels. Les couleurs criardes et/ou fluorescentes sont interdites. De même, les couleurs à composantes principalement vertes ou bleues sont également interdites.

Dans le piétonnier, les socles des maisons en bande et le rez-de-chaussée des résidences sont obligatoirement en grès des carrières d'Ernzen.
Les lots suivants sont concernés : C03 à C07 ; D03 à D07 ; G03 à G06 ; I01 à I09 ; J02 à J06.

II.10.2 Matérialité des abris

Les abris à vélo sont obligatoirement construits en matériaux durables : en bois et/ou en matériaux métalliques non réfléchissants. Ils doivent s'intégrer de façon harmonieuse aux aménagements extérieurs. Les couleurs criardes et/ou fluorescentes sont interdites.

Les abris poubelles sont obligatoirement construits en matériaux métalliques non réfléchissants. Ils doivent s'intégrer de façon harmonieuse aux aménagements extérieurs.

Les abris à vélo et les abris poubelles métalliques doivent respecter la palette de couleurs suivante : RAL 7012, RAL 7016, RAL 7021, RAL 7022, RAL 7043, et/ou RAL 8019.

II.10.3. Matériaux des murs et clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement dans leur contexte urbanistique et architectural.

Les murets de soutènement seront réalisés en béton de teinte gris naturel. Les matériaux à base de plastique ne sont pas autorisés pour les clôtures.

Afin d'obtenir une homogénéité sur l'ensemble des parcelles, tous les grillages des clôtures seront choisis parmi la palette de couleurs suivantes : RAL 7012, RAL 7016, RAL 7021, RAL 7022, RAL 7043, et/ou RAL 8019.

II.10.4. Matériaux des pare-vue et garde-corps

Les matériaux à base de plastique ne sont pas autorisés pour les pare-vue.

Afin d'obtenir une homogénéité sur l'ensemble des parcelles, tous les garde-corps seront choisis parmi la palette de couleurs suivantes : RAL 7012, RAL 7016, RAL 7021, RAL 7022, RAL 7043, et/ou RAL 8019.

II.10.5. Matériaux des terrasses

Les terrasses sont considérées comme des surfaces stabilisées. Elles peuvent être aménagées au niveau de l'espace vert privé sous réserve que leur emprise n'excède pas 4m de profondeur mesurée depuis le nu des façades des constructions principales.

Les terrasses autorisées dans la zone arrière des bâtiments peuvent être construites sous forme de structure en bois ou minérales.

II.11. Infrastructures techniques

II.11.1. Antennes et récepteurs paraboliques

Pour toutes les constructions, l'installation d'antennes et récepteurs paraboliques ainsi que leurs aménagements annexes ne sont pas autorisés sur la façade du côté du domaine public. Les autres installations techniques sont uniquement admissibles sur la toiture. Elles doivent être regroupés et placées en retrait de la façade. Ces installations ne peuvent pas dépasser d'un gabarit théorique fixé à 15° à partir de l'acrotère et leur hauteur maximale sera de 1m par rapport de l'acrotère

II.11.2. Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture et doivent être combinés avec une toiture végétalisée.

II.11.3. Installations de chauffage

Les équipements de production de chaleur et de climatisation sont interdits en extérieur, que ce soit au rez ou bien en hauteur. Ils doivent être intégrés à l'intérieur du gabarit de construction hors sol ou sous-sols. Les cours anglaises techniques sont autorisées dans le domaine privé et dans le domaine public à condition de ne pas interférer avec les impétrants, les voies d'écoulement des eaux pluviales et ne pas dépasser du terrain projeté.

Pour les secteurs avec équipements centralisés, le niveau de puissance acoustique nominal défini en sortie de chaque grille (prise d'air et rejet) ne doit pas dépasser 55 dB(A) (sans tonalité fréquentielle marquée/bruit régénéré excessif inclus toutes dispositions techniques compensatoires tels que silencieux et règles de mise en œuvre en accord avec les conditions usuelles approuvées). (voir Étude acoustique en annexe 14).

Pour les secteurs avec équipements individuels le niveau de puissance acoustique nominal défini en sortie de chaque grille (prise d'air et rejet) ne doit pas dépasser 41 dB(A) (sans tonalité fréquentielle marquée/bruit régénéré excessif inclus toutes dispositions techniques compensatoires tels que silencieux et règles de mise en œuvre en accord avec les conditions usuelles approuvées).

Pour les maisons individuelles avec carport, pour être autorisé à l'extérieur l'équipement doit être installé sur la toiture du carport, le niveau de puissance acoustique nominal défini pour cet équipement ne doit pas dépasser 56 dB(A) (sans tonalité fréquentielle marquée/bruit régénéré excessif inclus toutes dispositions techniques compensatoires tels que silencieux et règles de mise en œuvre en accord avec les conditions usuelles approuvées) et respecter une distance la plus courte de 3m par rapport aux façades des habitations les plus proches.

II.11.4. Récupération des eaux de pluie

Les espaces verts privés peuvent accueillir des installations de rétention et des ouvrages d'évacuation des eaux pluviales (ex. : fossés à ciel ouvert, rigoles, cunettes etc.).

L'évacuation des eaux pluviales doit être à ciel ouvert sur 50 cm au minimum avant d'être enterré et rejeté dans le réseau public pour le contrôle visuel des eaux pluviales.

II.11.5. Eaux usées

Les niveaux hors sol sont obligatoirement raccordés directement au réseau d'eaux usées. Seul le pompage des eaux usées des niveaux en sous-sol est autorisé.

II.12. Concept de gestion des déchets

Les emplacements pour les poubelles à l'air libre sont interdits, à l'exception du jour de la collecte des déchets.

Pour les lots accessibles depuis le piétonnier, des constructions pour les abris de poubelles peuvent être autorisés dans le recul avant à condition d'être couverts, et de ne pas dépasser 3,00m en longueur, 1,00m en profondeur et 1,50m en hauteur par rapport au niveau d'accès de cet abri. Les lots suivants sont concernés : C03 à C07 ; D03 à D07 ; G03 à G06 ; I01 à I09 ; J02 à J06.

La boîte aux lettres/colis ou les parlophones peuvent être intégrés à cet équipement. L'ouverture de cet abri doit impérativement être fermé à clef.

Dans les autres lots du PAP, les locaux poubelles doivent être intégrés à l'intérieur des constructions et doivent être facilement accessible.

Leurs emplacements, leurs dimensions et leurs accessibilités doivent être adaptés au système de collecte en vigueur au moment de l'autorisation de construire.

Les locaux poubelles des résidences sont regroupés dans leur sous-sol respectif à l'exception des lots C07 et D07 qui peuvent se situer dans le sous-sol commun de l'îlot I.

La collecte des poubelles des maisons unifamiliales s'effectue devant leur propriété. Les placettes devant les maisons sont dimensionnées en fonction du rayon de giration des camions de collecte.

II.13. Concept énergétique

Le PAP doit respecter les normes en vigueur pour le concept énergétique et ne pas utiliser d'énergie fossile. Les apports énergétiques naturels tels que l'énergie solaire et/ou géothermique sont encouragés.

Les pompes à chaleurs sont à intégrer de manière à limiter les nuisances sonores et visuelles pour ne pas entraver la qualité du site.

II.14. Disposition des constructions et aménagements temporaires

Des constructions et aménagements provisoires sont autorisés sur le site tant qu'elles n'entravent pas le déroulement des phases de réalisation du projet, notamment pour des évènements culturels, récréatifs, et sportifs. Toute construction provisoire doit être établie selon les principes de l'économie circulaire. Les constructions temporaires ne peuvent pas comporter de sous-sol.

Ces constructions et aménagements provisoires ne doivent pas entraver le trafic.

III. MISE EN ŒUVRE DU PRESENT PAP

III.1. Mise en œuvre et exécution du présent PAP

Les dispositions de la partie écrite et de la partie graphique du présent PAP concernant le domaine public peuvent être ponctuellement adaptées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP. Ces adaptations doivent être de moindre envergure et dûment justifiées. Les raisons invoquées doivent être d'ordre juridique, fonctionnel, technique, écologique, topographique et/ou foncier et/ou relever d'aspects liés à la sécurité et à l'accessibilité pour les services de secours et d'entretien.

Le présent PAP pourra être réalisé en plusieurs phases. Outre les travaux d'assainissement du site et de gestion de l'eau, le nombre de phases de réalisation et la période de réalisation de chacune de ces phases seront fixés en fonction de l'évolution des besoins de nouveaux logements et de la capacité d'intégration de cette nouvelle population dans les équipements et services publics.

Dans le but de ne pas construire des ouvrages temporaires de soutènement de terres, les autorisations de bâtir pourront être délivrées sans que les revêtements définitifs du domaine public ne soient réalisés.

III.2. Logements abordables

Selon la loi dite "Pacte Logement 2.0", 15% des logements doivent être dédiés aux logements abordables représentant une surface brute de 4.558m2.

Les logements abordables sont répartis de la manière suivante :

- C03 – maison unifamiliale (1 unité)
- C04 – maison bifamililale (2 unités)
- C07 – résidence (8 unités)
- D04 – maison bifamililale (2 unités)
- D07 – résidence (8 unités)
- G04 – maison bifamililale (2 unités)
- I04 – maison bifamililale (2 unités)
- I05 – maison unifamiliale (1 unité)
- I09 – résidence (8 unités)
- J05 – maison bifamililale (2 unités)
- J06 – maison unifamiliale (1 unité)

III.3. Assainissement préalable

Préalablement à la mise en œuvre de toute autorisation de bâtir relative à un lot, il devra être procédé à l'assainissement dudit lot, en application de la législation y relative.

IV. ANNEXES

Les annexes comportent :

Annexe 01	Certificat d'urbaniste de l'Ordre des Architectes et Ingénieurs-Conseils
Annexe 02	Extrait cadastral + Relevé parcellaire
Annexe 03	Plan d'aménagement général en vigueur de la commune de Mertert
Annexe 04	Étude préparatoire schéma directeur n°EP-SD04 « Bergfeld »
Annexe 05	Plan du périmètre du PAP n° 11720-08 par le géomètre officiel GEOCAD
Annexe 06	Plan levé de situation n° 05317-100_B par le géomètre officiel H&H s.a.
Annexe 07	Tableau récapitulatif
Annexe 08	Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
Annexe 09	Mandats des propriétaires
Annexe 10	Avis - recommandations du Centre national de recherche archéologique (CNRA)
Annexe 11	Dossier pour accord de principe EAU par Schroeder + Accord de principe de l'Administration de la gestion l'eau
Annexe 12	Dossier de demande permission de voirie par Schroeder + Accord de permission de voirie des Ponts et Chaussées
Annexe 13	Étude mobilité + étude remblai déblai par Schroeder
Annexe 14	Étude acoustique réalisée par Schroeder

Annexe 15	Étude énergétique + étude des vents par IDES
Annexe 16	Étude environnementale réalisée par PACT
Annexe 17	Étude géotechnique, hydrogéologique et vibration réalisée par WPW GEO
Annexe 18	Étude des sols, des sous-sols et des eaux souterraines par Luxcontrol
Annexe 19	Extrait du cadastre des sites potentiellement contaminés et des sites contaminés ou assainis
Annexe 20	Cahier des charges réglementaire réalisé par SecoExpert + Avis CGDIS (réunion du 13/12)
Annexe 21	Comptes rendus de la Plateforme de Concertation du 21/01/21 et du 15/07/21
Annexe 22	Plans de zonage des essences réalisés par le paysagiste Alexandre Vandiest