

Projet d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier « Rue de Mompach – Est » à Merttert

Partie écrite réglementaire

Novembre 2024

S+ Schumacher Schmiz - architectes

16+18 avenue Gaston Diderich
L-1420 Luxembourg

+352 44 17 10
architectes@splus.lu



Sommaire

A. Généralités	5
Art. A.1. Précision pour l'utilisation des documents graphiques	5
Art. A.2. Topographie	5
Art. A.3. Affectations	5
Art. A.4. Logements abordables	5
Art. A.5. Cession au domaine public	6
Art. A.6. Emplacement de stationnement	7
B. Constructions	7
Art. B.1. Construction destinée au séjour prolongé	7
B.1.1. Niveaux	7
B.1.2. Hauteur des constructions	7
B.1.3. Toitures	7
B.1.4. Avant-corps	7
B.1.5. Superstructures	7
B.1.6. Matérialité	8
Art. B.2. Dépendances	8
B.2.1. Garages et carports	8
B.2.2. Abri de jardin	8
C. Aménagement des espaces privés et publics	9
Art. C.1. Espaces privés	9
C.1.1. Surfaces scellées	9
C.1.2. Matérialité	9
C.1.3. Plantations	9
C.1.4. Collecte des eaux pluviales	10
C.1.5. Collecte des déchets	10
C.1.6. Escaliers extérieurs	10
Art. C.2. Espaces publics	10
C.2.1. Espaces verts	10
C.2.2. Matérialité	10
C.2.3. Voirie	10
D. Servitudes	11

Art. D.1. Servitude « urbanisation » - type « Intégration Paysagère » - IP15	11
Art. D.2. Servitude « urbanisation » - type « Biotope » - B	11
Art. D.3. Servitude « urbanisation » - type « Topographie » - T	11
Art. D.4. Servitude de type urbanistique « Matériau de Surface » - MS	12
Art. D.5. Servitude de type urbanistique « Aménagement » - A	12
E. Annexe	13
Art. E.1. Liste du ministère de l'environnement, du climat et du développement durable dite « Liste nicht-einheimischer Baumarten für extreme Standorte im Siedlungsraum »	13
Art. E.2. Liste rouge des plantes vasculaires du Luxembourg (Colling 2005)	14
Art. E.3. Heck vun hei	14

Préambule

Objet :	Projet d'aménagement particulier Nouveau Quartier « Rue de Mompach-Est »
	Partie écrite réglementaire
Commune :	Mertert
Parcelles :	669/9221, 673/7287,675/7288, 676/6112, 677/6115, 677/6116, 677/6117, 677/9222, 688/6121, 688/6123, 688/6124, 689/6125, 699/9148, 700/9210, 703/9223, 706/8805, 707/9212,708/8585, 708/9214, 708/9216, 708/9225
Conception :	S+ Schumacher Schmiz, architectes 16+18 avenue Gaston Diderich L-1420 Luxembourg Luxembourg
Maître d'ouvrage :	Baumeister-Haus Luxembourg S.A. 19, rue de Flaxweiler L-6776 Grevenmacher Luxembourg
Propriétaires :	BAUMEISTER-HAUS LUXEMBOURG S.A., LEONARDY Pierre-Francois, MERTERT, la Commune, SCHWEICH Deborah, HEBELER Simone, STEFFES Fernand, ROOB Henriette, BIVER Victor, BIVER Lea, MURIC Elvin, MUSOVIC Sanela
Date :	Novembre 2024

A. Généralités

Art. A.1. Précision pour l'utilisation des documents graphiques

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

Art. A.2. Topographie

Les courbes de niveaux du terrain remodelé, telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier sont à respecter avec une tolérance de 0,50 m au maximum

Art. A.3. Affectations

Le projet d'aménagement particulier prévoit les constructions suivantes :

- 7 maisons unifamiliales isolées ;
- 18 maisons unifamiliales jumelées ;
- 7 maisons unifamiliales en bande ;
- 1 maison plurifamiliale qui prévoit un maximum de 6 logements de type collectif.

Au sein des lots, des professions libérales sont autorisées.

Art. A.4. Logements abordables

Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le tableau ci-dessous renseigne pour chaque lot le nombre d'unités et la surface construite brute à réserver aux logements abordables. Il renseigne également la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaître une affectation autre.

Lot	SCB destinée exclusivement au logement		SCB minimale réservée aux logements abordables		Nombre minimal de logements abordables	
1	788	<i>m</i> ²	788	<i>m</i> ²	6	<i>u.</i>
2	264	<i>m</i> ²		<i>m</i> ²		<i>u.</i>
3	268	<i>m</i> ²		<i>m</i> ²		<i>u.</i>
4	268	<i>m</i> ²		<i>m</i> ²		<i>u.</i>
5	268	<i>m</i> ²		<i>m</i> ²		<i>u.</i>

6	298	m ²		m ²		u.
7	243	m ²		m ²		u.
8	253	m ²		m ²		u.
9	253	m ²		m ²		u.
10	253	m ²		m ²		u.
11	327	m ²		m ²		u.
12	327	m ²		m ²		u.
13	273	m ²		m ²		u.
14	383	m ²		m ²		u.
15	302	m ²		m ²		u.
16	298	m ²		m ²		u.
17	253	m ²		m ²		u.
18	256	m ²		m ²		u.
19	266	m ²		m ²		u.
20	264	m ²		m ²		u.
21	307	m ²		m ²		u.
22	307	m ²		m ²		u.
23	307	m ²		m ²		u.
24	195	m ²	195	m ²	1	u.
25	195	m ²	195	m ²	1	u.
26	195	m ²	195	m ²	1	u.
27	195	m ²	195	m ²	1	u.
28	385	m ²		m ²		u.
29	333	m ²		m ²		u.
30	286	m ²		m ²		u.
31	288	m ²		m ²		u.
32	288	m ²		m ²		u.
33	314	m ²		m ²		u.
		m ²				
Total	9700	m ²	1568	m ²	10	u.

Art. A.5. Cession au domaine public

Le présent projet d'aménagement particulier prévoit une cession égale à 44.73 ares soit 25.67 % de la surface totale du projet d'aménagement particulier.

Art. A.6. Emplacement de stationnement

Le nombre requis d'emplacement pour véhicules privés par unité d'habitation doit correspondre à l'article du PAG en vigueur disposant sur le nombre d'emplacements de stationnement.

Les emplacements de stationnements sont autorisés :

- à ciel ouvert dans le recul latéral ou avant des constructions,
- à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé
- à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances .

B. Constructions

Art. B.1. Construction destinée au séjour prolongé

B.1.1. Niveaux

Les demi-niveaux sont autorisés.

B.1.2. Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales des constructions sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

B.1.3. Toitures

Formes

Les constructions doivent avoir des toitures plates (tp).

Les toitures des constructions destinées au séjour prolongé doivent être végétalisées avec gestion extensive, sauf en cas de toiture terrasse.

B.1.4. Avant-corps

Les avant-corps sont autorisés sur les façades de la construction destinée au séjour prolongé précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » .

Ils ne peuvent couvrir qu'au maximum un tiers de la surface de la façade

B.1.5. Superstructures

La construction de superstructures destinées à abriter exclusivement les installations techniques est possible :

- si elles sont regroupées et qu'elles observent un retrait d'au moins 1,00m par rapport aux façades du dernier étage,
- si leur hauteur maximale ne dépasse pas 1,00m du niveau de l'acrotère correspondant,
- si elles sont intégrées dans le concept architectural.

B.1.6. Matérialité

L'aspect des matériaux utilisés pour les revêtements de façades sera proche de celui des matériaux traditionnels utilisés dans la région, tels que des pierres naturelles et les enduites.

Les matériaux tels que la pierre artificielle et le béton architectonique sont admis.

Les matériaux autres que l'enduit doivent s'insérer de manière harmonieuse au niveau de l'environnement construit et faire partie d'un concept architectural rigoureux, contemporain et cohérent. Ils ne peuvent pas reprendre un style étranger à la région.

Les matériaux brillants ou réfléchissants et les briques ne sont pas admis.

Art. B.2. Dépendances

B.2.1. Garages et carports

Les garages et carports sont autorisés dans le respect des conditions suivantes :

- Les garages et carports doivent être implantés à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé et/ou des limites de surfaces constructibles pour dépendances ;
- Leur hauteur maximale est de 3,50 m mesurée au point le plus élevé de la construction par rapport au niveau de terrain remodelé ;
- Ils doivent avoir une toiture plate.

Sur les dépendances, l'aménagement d'une terrasse est autorisé. En cas d'absence de terrasse :

- Les garages doivent avoir une toiture végétalisée avec gestion extensive ;
- Les carports peuvent avoir une toiture végétalisée avec gestion extensive.

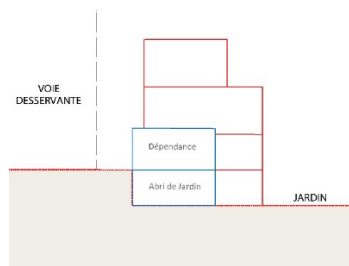
B.2.2. Abri de jardin

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

- La hauteur totale ne peut excéder 3,00 m, mesurée au point le plus élevé de la construction par rapport au niveau de terrain remodelé,
- La toiture doit être plate.

Implantation

- Pour les lots 25 et 26, il peut être implanté dans l'emprise de la dépendance (AdJ) prévue à cet effet.
- Pour les lots 2 à 06, 14 à 20, et 29 à 33, il peut se situer dans le niveau inférieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances.



- Pour les autres lots, sans dépasser la surface construite brute autorisée par lot, il peut être implanté dans les marges de recul arrière ou latérales des constructions destinées au séjour prolongé avec un recul de 1,00m au minimum sur les limites de propriété.

C. Aménagement des espaces privés et publics

Art. C.1. Espaces privés

C.1.1. Surfaces scellées

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

Toutes surfaces, tel que chemin/accès piéton vers jardin, autres que les surfaces scellées indiquées dans la partie graphique, sont à aménager en surface perméable et végétalisée. Les pas japonais ou les dalles engazonnées sont autorisés.

C.1.2. Matérialité

Les murs de soutènement doivent être réalisés en gabion ou similaire. Les murs de soutènement exécutés avec des éléments en « L » préfabriqués en béton ne sont pas admis.

C.1.3. Plantations

Seules sont autorisées des haies, arbres et arbustes adaptées à la situation stationnelle et non invasifs. Les espèces autorisées au sein du PAPNQ doivent se situer dans les listes de référence ci-après (voir annexe E du présent document) :

- Les plantations labellisées « Heck vun hei »
- Liste du ministère de l'environnement, du climat et du développement durable dite « Liste nicht-einheimischer Baumarten für extreme Standorte im Siedlungsraum »
- Liste rouge des plantes vasculaires du Luxembourg (Colling 2005)

L'usage de bâches couvre-sol, notamment pour les talus, est interdit. Les talus doivent être systématiquement enherbés ou plantés.

L'utilisation de haies et feuillages artificiels est interdit.

C.1.4. Collecte des eaux pluviales

Les cuves de récupération d'eau de pluie réalisées en dehors des constructions destinées au séjour prolongé et des dépendances, doivent être couvertes de terre végétale d'une épaisseur d'au moins 0,30 m et ne sont pas prises en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

C.1.5. Collecte des déchets

Les poubelles doivent, sur chaque lot privé respecter les conditions suivantes :

- Se situer dans les marges de recul avant ou latéral des constructions destinées au séjour prolongé ou à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé ; ou à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances ;
- Être intégrées dans le projet architectural et dissimulées au mieux par rapport au domaine public communal ;
- Être entreposées de sorte à ne générer aucune nuisance visuelle et olfactive.

C.1.6. Escaliers extérieurs

L'emplacement des escaliers extérieurs précisé dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier « nouveau quartier », peut être modifié en fonction du projet d'architecture.

Les escaliers extérieurs doivent, sur chaque lot privé respecter les conditions suivantes :

- Se situer dans les marges de recul arrière ou latéral des constructions destinées au séjour prolongé ou à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé ; ou à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances ;
- Sans recul minimal par rapport aux limites de propriétés latérales ;
- Être intégrés dans le projet architectural.

Art. C.2. Espaces publics

C.2.1. Espaces verts

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

C.2.2. Matérialité

Les murs de soutènement doivent être réalisés en gabion ou similaire. Les murs de soutènement exécutés avec des éléments en « L » préfabriqués en béton ne sont pas admis.

C.2.3. Voirie

Lors de la construction de la seconde phase du PAPNQ rue de Mompach-Est au sud, un potelet devra être érigé au centre de la voirie en face des lots 19 et 20. (cf partie graphique du présent projet). L'emplacement exact du potelet sera précisé ultérieurement dans le projet d'infrastructures.

D. Servitudes

Art. D.1. Servitude « urbanisation » - type « Intégration Paysagère » - IP15

La servitude « urbanisation » - type « Intégration paysagère », telle que délimitée dans la partie graphique, est reprise conformément au plan d'aménagement général.

Des arbustes doivent être plantés sur au moins 80% de la surface de la servitude « urbanisation » - type « Intégration Paysagère ». De plus, au minimum, 20 arbres à hautes tiges doivent y être plantés.

Seules des essences indigènes et adaptés au site sont autorisées. Ces essences sont reprises à l'annexe du présent document.

Répartition des arbres à planter en fonction de la surface de la servitude par lot

LOT	Surface de la servitude par lot (ares)	Prorata	Nombre d'arbres à planter	Surface d'arbustes à planter (ares)
Lot 01	3.36	67.4%	14	8.0
Lot 28	2.36	16.0%	3	1.9
Lot 29	2.45	16.6%	3	2.0
TOTAL	14.77	100%	20	11.8

Entretien et maintenance

Les propriétaires des lots concernés, sont tenus de garantir le peuplement végétal et son impact sur l'intégration paysagère. Les végétaux morts doivent être remplacés si nécessaire, afin de maintenir la bande de verdure.

Art. D.2. Servitude « urbanisation » - type « Biotope » - B

La servitude « urbanisation » - type « Biotope », telle que délimitée dans la partie graphique, est reprise conformément au plan d'aménagement général.

La destruction ou la réduction des biotopes situées dans l'emprise de la servitude sont interdites. Y sont interdites toute construction ainsi que tout remblai et déblai qui peuvent nuire à l'intégrité du biotope concerné.

Art. D.3. Servitude « urbanisation » - type « Topographie » - T

La servitude « urbanisation » - type « Topographie », non représentée sur la partie graphique, couvre l'entièreté de la surface du PAPNQ.

Tout projet de construction est soumis aux conditions suivantes :

- Etablissement d'un levé topographique,

- Etablissement d'une analyse du sol, incluant une étude statique, renseignant sur la constructibilité du terrain et fixant, le cas échéant, les conditions sous lesquelles le terrain pourra être construit sans risques et sans nuisances,
- Prise en compte du dénivellement naturel du terrain au niveau de la conception architecturale en vue de la protection et de la gestion du sol et du sous-sol.

Art. D.4. Servitude de type urbanistique « Matériau de Surface » - MS

La servitude de type urbanistique « Matériau de Surface » telle que définie sur la partie graphique vise à mettre en place des matériaux perméables à l'eau.

Les matériaux mis en œuvre doivent :

- être perméables
- permettre l'engazonnement
- doivent garantir la stabilité du sol
- supporter la charge de véhicules de secours.

Pour les aménagements dédiés aux personnes à mobilité réduite, le présent article n'est pas d'application.

Art. D.5. Servitude de type urbanistique « Aménagement » - A

La servitude de type urbanistique telle que définie sur la partie graphique vise à aménager la jonction avec le PAPNQ « Rue de Mompach-Ouest ».

Des équipements publics comme des accès routiers, piétons et cyclistes, espaces verts, plantations, stationnements, dispositifs de gestion des eaux et autres infrastructures publiques peuvent y être aménagés.

E. Annexe

Art. E.1. Liste du ministère de l'environnement, du climat et du développement durable dite « Liste nicht-einheimischer Baumarten für extreme Standorte im Siedlungsraum »

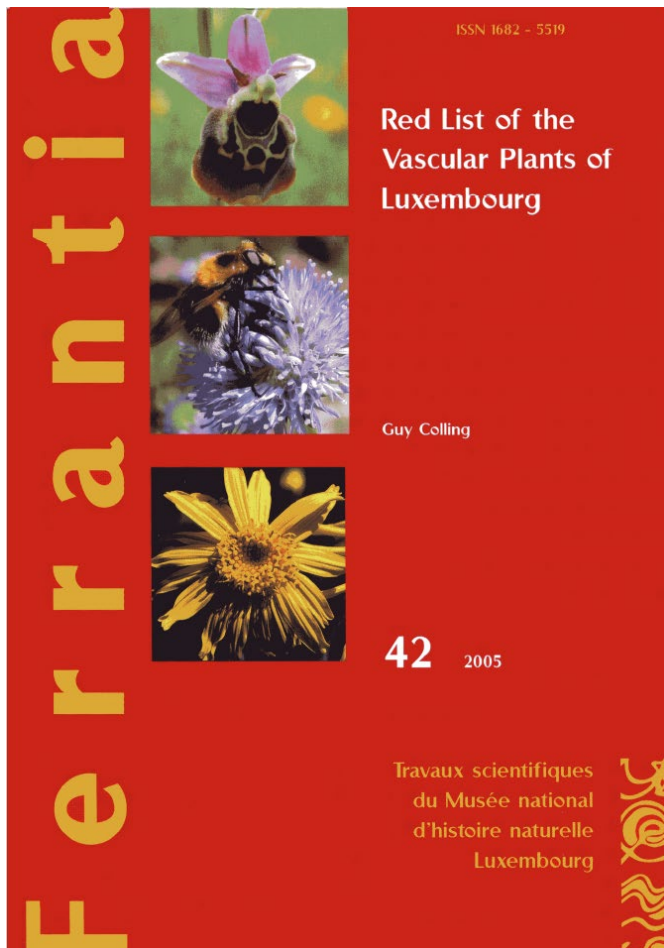
Baumarten:

- ✓ *Acer monspessulanum*, Französischer Ahorn, Burgen-Ahorn, Dreilappiger Ahorn
- ✓ *Acer opalus*, Schneeball-Ahorn
- ✓ *Alnus cordata*, Italienische Erle
- ✓ *Castanea sativa*, Edelkastanie
- ✓ *Celtis australis*, Südlicher oder Europäischer Zürgelbaum
- ✓ *Corylus colurna*, Baumhasel, Türkische Hasel
- ✓ *Fraxinus ornus*, Blumen-Esche, Frêne à fleurs
- ✓ *Ostrya carpinifolia*, Hopfenbuche
- ✓ *Platanus orientalis*, Orientalische Platane
- ✓ *Platanus x hispanica*, Ahornblättrige Platane
- ✓ *Populus alba*, Silber-Pappel
- ✓ *Quercus cerris*, Zerreiche
- ✓ *Quercus frainetto*, Ungarische Eiche
- ✓ *Sorbus intermedia*, Schwedische Mehlbeere, Alisier de Suède
- ✓ *Sorbus latifolia*, Breitblättrige Mehlbeere, Alisier de Fontainebleau
- ✓ *Ulmus x hollandica 'Lobel'*, Schmalkronige Stadtulme
- ✓ *Ulmus-Hybride 'Rebona'*, Rebona – Ulme
- ✓ *Ulmus 'New Horizon'*
- ✓ *Ulmus-Hybride 'Columella'*, Säulen – Ulme

Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable, Klima agence, Version 1.0 (mai 2022),
Liste nicht-einheimischer Baumarten für extreme Standorte im Siedlungsraum ,

Art. E.2. Liste rouge des plantes vasculaires du Luxembourg (Colling 2005)

« Une partie considérable des espèces du Luxembourg ont connu une régression en nombre et en taille de leurs populations pendant les derniers soixante ans. Voilà pourquoi les experts ont établi et publié des listes rouges des espèces menacées. » Centre de recherche scientifique du Musée national d'histoire naturelle.



Colling, G., 2005. – Red List of Vascular Plants of Luxembourg. – Ferrantia.

Art. E.3. Heck vun hei

Heck vun hei est un label de qualité, qui organise et gère la production, la certification et la commercialisation d'arbustes d'origine indigène.