

MODIFICATION PONCTUELLE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER « Cité Aloyse SCHRITZ » à Mertert



PARTIE ECRITE – PARTIE GRAPHIQUE

Commanditaire**Administration communale de Mertert**

1-3, Grand-Rue
 L-6630 Wasserbillig
 Tél. : + 352 74 00 16 - 101
 Site Internet : www.mertert.lu

**Mandataire****Zilmplän S.à r.l.**

4, rue Albert Simon
 L – 5315 Contern
 Tél : + 352 26 39 0 – 1
 Fax : + 352 30 56 09
 Internet : www.zilmplän.lu

zilmplän s.à r.l.
 Urbanisme & Aménagement du Territoire

N° de référence du projet : 20221460

Référence rapport : 20221460_C211_-_PE_20220908.docx

Rapport rédigé par : Noémie KLOCKENBRING 08/09/2022

Rapport vérifié par : Ben BACKENDORF 16/09/2022

Modifications du rapport

<i>Indice</i>	<i>Modifications</i>	<i>Date</i>
-	Version initiale	08/09/2022
A	Ajout remarques ST concernant les murs de soutènement en recul arrière	20/09/2022
B	Ajout remarques ST concernant les murs de soutènement en recul arrière pour tous les lots + mention partie écrite	10/10/2022

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. DISPOSITION GENERALES	9
ART. 5. ZONES D'HABITATION	9
5.1 DEFINITION.....	9
5.2 REGLES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES D'HABITATION	9
ART. 9. SECTEUR D'HABITATION DE FAIBLE DENSITE	10
9.1 DEFINITION	10
9.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	10
9.3 PROFONDEURS DES CONSTRUCTIONS.....	11
9.4 LARGEUR DES CONSTRUCTIONS	11
9.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET RECLUS SUR LES LIMITES	11
9.6 DEGRE D'UTILISATION DU SOL ET DES CONSTRUCTIONS.....	11
ART. 18. PRESCRIPTION DIMENSIONNELLES.....	12
ART. 35. CALCUL DU RECLUS DES CONSTRUCTIONS.....	14
ART. 38. FAÇADE OBLIQUE	14
ART. 0. MURS DE SOUTÈNEMENT.....	14

PARTIE GRAPHIQUE

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable des plans suivants qui constituent la partie graphique, cependant **en ce qui concernent les murs de soutènement, c'est seulement la présente partie écrite modifiée qui fait foi :**

- Implantation, MERT_004_IMP, du 22.06.2006,
- Hauteurs et infrastructures, MERT_006_HAU, du 22.06.2006,
- Coupe C-1 et C-2, MERT_008_COP, du 22.06.2006,
- Coupes C-3 et C-4, MERT_008_COP, du 22.06.2006,
- Vue V-1, V-2 et V-3, MERT_010_VUE, du 22.06.2006,
- Résumé, MERT_012_RES, du 15.09.2006.

PARTIE ÉCRITE

La présente partie écrite du Plan d'Aménagement Particulier (PAP) « Cité Aloyse Schritz » annule et remplace les prescriptions inscrites sur les parties graphiques du PAP initial, référence 15268/28C approuvé par le Ministre de l'Intérieur en date du 20.03.2007.

La numérotation des articles n'est pas coordonnée, ni suivie, elle correspond en tout point à la partie écrite du PAP approuvé, le nouvel article a été numéroté Art. 0 en fin de document et est rédigé en gras, afin de ne pas perturber la numérotation initiale.

Les éléments de la partie écrite écrits *en italique* sont en italique dans le PAP d'origine.

Les points non réglés par le présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP) sont soumis à la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) et au règlement sur les bâtisses en vigueur.

CHAPITRE 1. DISPOSITION GENERALES

Art. 5. ZONES D'HABITATION

5.1 DEFINITION

Les zones d'habitation sont constituées par les parties du territoire de la commune destinées à grouper des habitations, des entreprises administratives, commerciales, artisanales ou agricoles, ainsi que des constructions abritant des activités qui ont un lien direct avec l'habitat et qui ne créent pas de nuisances.

Les zones d'habitation seront subdivisées en secteurs différenciés selon leurs caractéristiques spécifiques, la densité y admissible et le mode leur mise en valeur.

5.2 REGLES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES D'HABITATION

a) Equipements obligatoires

Seuls peuvent recevoir des constructions les fonds ayant un accès direct à la voirie et pouvant être accordés aux réseaux de distribution d'eau et de canalisation ou des eaux usées.

L'accès à la voirie est déjà disponible pour la phase 1. Pour la phase 2, il sera réalisé par nouveau accès collectif (rue résidentielle).

Une permission de voirie est obligatoire, puisque le rue Beckius est un CR (chemin repris).

Pour les deux phases du PAP le règlement TOME de l'Administration des Ponts et Chaussées a été pris en considération (le champ de visibilité, reculs, ...).

b) Dimensions et implantations

Les dispositions de l'article 18 déterminent les prescriptions dimensionnelles. La marge de reculement le long des voiries publiques, prise à partir de la limite extérieure du trottoir ou aménagement équivalent (rue résidentielle), sera d'au moins 5 m (cinq mètres) le long de toute voie ouverte à la circulation de voitures et d'au moins 4 m (4 mètres) le long de tout chemin pour piétons ou piste cyclable.

Recul le long de la rue Beckius : 6,

Recul le long du nouveau accès collectif : 5m

L'implantation des bâtiments sur la limite de propriété est obligatoire si une construction existante sur le terrain attenant n'accuse pas un recul sur ladite limite latérale.

Aucune construction existante se trouve sur les terrains.

En cas d'implantation de bâtiment accolé à une construction existante, la nouvelle construction ne pourra dépasser la construction existante du côté postérieur que de 3 m (trois mètres) au maximum.

c) Parcelles – formes et dimensions

Les parcelles devront avoir des formes régulières et des dimensions telles qu'il soit possible, en dehors des reculs sur les limites imposées, d'y construire un bâtiment sur une base rectangulaire d'une profondeur d'au moins 9 m (neuf mètres) et d'une largeur qui sera d'au moins 6 m (six mètres) pour une maison à caractère unifamilial en bande et d'au moins 6.50 m (six mètres cinquante centimètres) pour une maison à caractère unifamiliale isolée ou jumelée. Seules les 30 m (trente mètres) mesurés à partir de l'alignement de la voirie d'une parcelle, sont considérés comme fons constructible (sauf annexe).

Les nouvelles parcelles ont des formes régulières.

<i>On peut y construire :</i>	<i>Maximum</i>	<i>Maximum</i>
- Lot 1 à 6 des maisons jumelées	$l = 14m$	$p = 12m$
- Lot 7 et 8 des maisons jumelées	$l = 10m$	$p = 12m$
- Lot 9 à 14 des maisons jumelées	$l = 10m$	$p = 12m$

d)

Les constructions et établissement qui, par leur nature, leur importance, leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation sont interdits.

e)

Les constructions principales en deuxième position sont interdites.

f)

Les toitures plates et les toitures à plan unique sont admissibles à titre exceptionnel pour des motifs de nature architecturale ou urbanistique.

Accord de principe donné par le bourgmestre de la Commune de Mertert et du Service Technique.

g) Constructions jumelées ou en bande

Les constructions jumelées ou en bande devront être réalisées en parfaite coopération entre voisins. Du point de vue architectural, les constructions devront former une unité harmonieuse.

Art. 9. SECTEUR D'HABITATION DE FAIBLE DENSITE**9.1 DEFINITION**

Les secteurs d'habitation de faible densité comprennent les parties du territoire communal réservées aux immeubles à caractère unifamilial, isolé ou jumelés, avec au maximum 2 (deux) logements séparés par immeuble. Y sont autorisés des édifices et aménagements servant aux besoins propres à ce secteur pour autant que ces fonctions soient compatibles entre elles.

9.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la corniche principale est de 7 m (sept mètres).

La hauteur maximale du faîtage est de 11 m (onze mètres).

Le nombre de niveaux est limité à 2 (deux), le rez-de-chaussée y inclus.

Les combes pourront être utilisés de façon permanente pour l'habitat sur un niveau.

Les indications des hauteurs sont valables pour toutes les façades (sauf pour les constructions en pente).

9.3 PROFONDEURS DES CONSTRUCTIONS

a)

Pour les maisons unifamiliales, la profondeur maximale est de 1.6 x la largeur, sans pouvoir dépasser 16 m (seize mètres).

Pas de maisons unifamiliales sur le terrain.

b)

Pour les maisons jumelées, la profondeur maximale est de 16 m (seize mètres). Toutefois une nouvelle construction peut dépasser la profondeur d'une construction avoisinante de 3m (trois mètres) au maximum.

La profondeur de la construction principale des maisons jumelées est limitée à 12m (distance entre façades frontales : pas tenue compte des balcons, loggias, terrasses, ...).

c)

Pour les constructions existantes la profondeur existante peut être dépassée au maximum de 3 m (trois mètres).

Pas de constructions existantes sur le terrain.

9.4 LARGEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les maisons unifamiliales et jumelées, la largeur minimale est de 6.50 m (six mètres cinquante centimètres).

9.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET RECULS SUR LES LIMITES

Le recul avant minimal aura au moins 5 m (cinq mètres) mesuré à partir de la limite de la voirie comprenant trottoir, revers ou bande de stationnement. Le recul moyen de la façade postérieure des constructions sur la limite postérieure de la parcelle sera égal ou supérieur à une fois et demie la hauteur à la corniche mais au moins 8 m (huit mètres). Le recul moyen latéral sera de 2.5 m (2 mètres cinquante centimètres).

Le recul moyen de la façade postérieure :

7 m (hauteur corniche maximale) x 1.5m = 10.5m (maximum)

Recul existant sur plan :

Lot 1 à 6 = 10.5m Lot 1 à 6 = OK

Lot 7 = 10.5m (perpendiculaire sur limite) cf esquisse sur ce plan Lot 7= OK

Lot 10 à 14 = 10.5m Lot 10 à 14 = OK

Le recul moyen latéral (minimum) est de 3.0m

9.6 DEGRE D'UTILISATION DU SOL ET DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs d'habitation de faible densité, un maximum de 40% de la surface totale des parcelles peut être bâti, ce qui correspond à un CES de 0.4. La totalité de la surface utile des bâtiments avec toutes leurs parties et tous leurs niveaux ne peut dépasser 80% de la surface de la parcelle ce qui correspond à un COS de 0.8.

Art. 18. PRESCRIPTION DIMENSIONNELLES**a) Coefficient**

CES : 0.4 Coefficient d'emprise au sol
 COS : 0.8 Coefficient d'occupation du sol
 CUS : – Coefficient d'utilisation du sol

b) Niveaux

2 (maximal)

c) Hauteur

Hauteur à la corniche 7.0 m max 7.0m
 Hauteur au faîtage 11.0m max 11.0m

d) Recul

Avant 5m Rue Beckius : 6m et Rue A. Schritz : 5m
 Latéral 2.5m min. 3.0m
 Postérieur 1.5 x hauteur à la corniche / min 8m

e) Largeur

Construction isolée min 6.5 (maison jumelées max. 2x min. 6m)
 Construction groupées –

f) Profondeur

Construction isolée L x 1.6 / max 16m
 Constructions groupées –

Phase 1	Bâtiment (dimensions maximales)			Terrain	CMU	COS
	Largeur	Profondeur	Surface	Surface		
Lot 1	14 m	12 m	168.00 m ²	525.74 m ²	0.64	0.32
Lot 2	14 m	12 m	168.00 m ²	525.74 m ²	0.66	0.33
Lot 3	14 m	12 m	168.00 m ²	525.74 m ²	0.66	0.33
Lot 4	14 m	12 m	168.00 m ²	525.74 m ²	0.66	0.33
Lot 5	14 m	12 m	168.00 m ²	525.74 m ²	0.66	0.33
Lot 6	14 m	12 m	168.00 m ²	525.74 m ²	0.59	0.30
Somme 1			1008.00 m ²	3114.37 m ²		

Phase 2	Bâtiment (dimensions maximales)			Terrain	CMU	COS
	Largeur	Profondeur	Surface	Surface		
Lot 7	10 m	12 m	120.00 m ²	535.61 m ²	0.45	0.22
Lot 8	10 m	12 m	120.00 m ²	583.57 m ²	0.41	0.21
Lot 9	10 m	12 m	120.00 m ²	376.44 m ²	0.64	0.32
Lot 10	10 m	12 m	120.00 m ²	372.88 m ²	0.64	0.32
Lot 11	10 m	12 m	120.00 m ²	380.68 m ²	0.63	0.32
Lot 12	10 m	12 m	120.00 m ²	380.60 m ²	0.63	0.32
Lot 13	10 m	12 m	120.00 m ²	375.23 m ²	0.64	0.32
Lot 14	10 m	12 m	120.00 m ²	449.52 m ²	0.53	0.27
Somme 2			960.00 m ²	3454.53 m ²		

Somme 1+2			1 968.00 m ²	6 568.90 m ²		
-----------	--	--	-------------------------	-------------------------	--	--

Degré détaillé d'utilisation du sol

Coefficient maximum d'utilisation du sol :

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 totale du terrain à bâtir net.

$CMU = \text{Surface construite brute de la construction} / \text{Surface du terrain à bâtir net}$

CMU maximal : 0.8

Coefficient d'occupation du sol :

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.

$COS = \text{surface d'emprise au sol de la construction} / \text{surface d'un terrain à bâtir net}$

COS Maximal : 0.4

Coefficient d'utilisation du sol :

L'utilisation maximale admissible de parcelles à usage industriel peut également être exprimée par le coefficient d'utilisation du sol (CUS) qui exprime le rapport entre le volume de la construction et la surface du terrain à bâtir net.

$CUS = \text{volume de la construction} / \text{surface du terrain à bâtir net}$

CUS maximal = néant

Article 18 du PAG de la commune de Mertert définit les coefficients maximaux d'une autre façon que le règlement grand-ducal du 25.10.2004.

CES (Coefficient d'emprise au sol) = 0.4

COS (Coefficient d'occupation du sol) = 0.5

Les définitions,... du RGD dû sont à appliquer.

Art. 35. CALCUL DU REcul DES CONSTRUCTIONS

Le recul des constructions sur les limites de propriété est mesuré perpendiculairement à ces limites et dès le nu de la façade, compte tenu des terrasses non couvertes, des balcons, des arcs (fermés latéralement ou non) et autres installations semblables.

Art. 38. FAÇADE OBLIQUE

Lorsque la façade d'une construction se présente obliquement par rapport à une limite de propriété, le recul des constructions est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à cette limite. – 10.5m OK

Le point le plus rapproché de la construction ne peut être distant de moins de 5 m (cinq mètres) de la limite arrière. – 8.03m OK

Art. 0. MURS DE SOUTÈNEMENT

Les prescriptions définies dans cet article priment sur la partie graphique du PAP.

Pour les lots 9, 10, 11, 12, 13 et 14, la hauteur des murs de soutènement en limite latérale est de 1,50 m au maximum

Pour tous les lots, la hauteur des murs de soutènement en limite arrière est de 2,00 m au maximum.