

1. PORTÉE DU RÈGLEMENT

La présente partie écrite s'applique aux terrains concernés par le présent plan d'aménagement particulier (PAP). L'application se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

Pour tout ce qui n'est pas réglementé dans la partie écrite et la partie graphique, le présent PAP doit être conforme aux prescriptions du PAG et du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (RVBS) de la Commune de Mertert en vigueur au moment de l'introduction du présent PAP.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plan n° 191073-10-001 001 et 191073-10-001 002) du PAP.

2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

2.1. Affectation

La zone couverte par le présent PAP est destinée à l'aménagement de maisons résidentielles de type unifamiliale, bifamiliale et plurifamiliale.

Les activités compatibles avec le caractère résidentiel du quartier (bureaux, services, professions libérales ou similaires) sont admises.

2.2. Hauteurs des constructions

Les hauteurs maximales des différentes constructions sont indiquées sur la partie graphique du PAP.

La hauteur des bâtiments des lots 1-5 est mesurée à partir du niveau de référence fixé à 142,60 mètres, tel qu'indiqué dans la partie graphique du PAP. La mesure est effectuée au milieu de la façade principale de chaque bâtiment.

La hauteur des bâtiments des lots 6-7 est mesurée à partir de l'axe de la voirie desservante (« route d'Echternach ») au milieu de la façade principale de chaque bâtiment.

2.3. Avant-Corps et balcons

Les avant-corps (avant-toit, saillies, balcons ou similaires) sont autorisés, sous condition de respecter une profondeur maximale de 2,00 mètres en dehors des limites des surfaces constructibles, sans empiéter dans l'espace public.

2.4. Toitures

Lots 1-5

Les maisons sont couvertes de toitures à deux versants, d'une pente de maximum 35°.

Lots 6-7

Les maisons n°13, 13A et 15 sont couvertes de toitures à deux versants, d'une pente de maximum 38°.

La maison n°11 est couverte d'une toiture à la mansart ou d'une toiture à 2 versants d'une pente de maximum 38°, tant que le gabarit constructible indiqué est respecté.

2.5. Ouvertures en toiture

Les maisons peuvent être équipées de lucarnes ou ouvertures similaires, aux conditions suivantes :

- Leur hauteur est de maximum 2,20 mètres, mesurée à partir de la corniche ;
- Le recul par rapport aux arêtes et au faite de la toiture est de minimum 0,50 mètre ;
- Elles respectent un recul de minimum 1,00 mètre l'une par rapport à l'autre ;
- La largeur cumulée des ouvertures ne dépasse pas la moitié ($\frac{1}{2}$) de la longueur du pan de toiture auquel elles se rapportent.

Les interruptions de corniche sur les façades sur rue sont autorisées aux conditions suivantes :

- La corniche n'est interrompue que sur une longueur inférieure à un tiers ($\frac{1}{3}$) de la longueur de la façade à laquelle elle se rapporte ;
- Elles doivent se situer à minimum 1,90 mètres de l'arête latérale ou de la noue de la toiture ;
- La toiture de l'élément interrompant la corniche est limitée par la hauteur du faitage de la toiture principale.

2.6. Stationnement privé

a) Emplacements de stationnement

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement et les prescriptions y liées sont définis par la partie écrite du PAG de la commune de Mertert en vigueur au moment de l'introduction des autorisations à bâtir de chaque lot et par la loi du 27 juin 2025 modifiant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

b) Matériaux

Les emplacements de stationnement doivent être exécutés en matériaux perméables (pavés avec écarteur, pavés à joints ouverts, pavés avec joint en gazon ou concassé ou autres matériaux similaires).

2.7. Surface consolidée

Les surfaces définies en tant qu' « *espace extérieur pouvant être scellé* », peuvent être aménagées en accès piéton, allée de garage, emplacement de stationnement, terrasse, escalier ou similaire.

Celles-ci peuvent être modifiées sous réserve de respecter les valeurs maximales définies, en partie graphique, dans la « *représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot* ».

Les « *espaces pouvant être scellés* » qui ne sont pas scellés, sont à traiter comme espaces verts privés.

2.8. Espaces verts privés

Les espaces libres, en dehors des accès, des emplacements de stationnement, des terrasses et des aménagements similaires, sont à aménager sous forme d'espaces verts.

L'aménagement de jardins minéraux en pierres, galets, gravier ou split ainsi que l'utilisation de geotextiles, de film antiracine ou de paillage sont interdits.

2.9. Servitude de Passage

Les lots 6 et 7 sont grevés d'une servitude de passage public assurant l'accès carrossable à la cour intérieure et une connexion piétonne entre la « route d'Echternach » et la zone de Parc. De plus, elle permet au voisin de la maison n°9 d'accéder à son parking privé situé en seconde ligne.

2.10. Servitude de type urbanistique

Le lot 5 est grevé d'une servitude de type urbanistique pour l'évacuation des eaux pluviales du lot 4 vers le bassin de rétention en fond de parcelle.

2.11. Plantations

L'emplacement des arbres projetés renseigné dans la partie graphique du PAP peut être modifié en fonction du concept paysager.

Pour toutes les nouvelles plantations d'arbres, de haies et d'arbustes, seuls des plants issus d'essences indigènes et de matériel végétal régional doivent être utilisés. À défaut, des plants d'essences adaptées aux conditions stationnelles peuvent être autorisés.

Les listes suivantes font référence pour le choix des plants :

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

2.12. Travaux de remblai et de déblai

Suivant les conditions techniques d'exécution du présent projet, le niveau du terrain remodelé (projeté dans la partie graphique du PAP) peut être modifié sur maximum 0,50 mètre par des remblais ou des déblais.

Les niveaux finis des terrasses extérieures peuvent être adaptés de manière à correspondre au niveau habitable correspondant.

2.13. Clôtures, Murs et Pare-Vues

a) Clôtures et murs

Les murs et clôtures sont autorisés aux conditions suivantes :

- les clôtures opaques doivent présenter une hauteur maximale de 2,00 mètres ;
- les clôtures transparentes doivent se présenter sous forme de grillages avec une hauteur maximale de 2,00 mètres. Elles peuvent être posées sur un muret et présenter une hauteur maximale (muret + grillage) de 2,00 mètres. Dans ce cas, les murets de clôture doivent remplir exclusivement la fonction de socle et avoir une hauteur de maximum 0,50 mètre.

La hauteur maximale finie des clôtures est mesurée par rapport au niveau projeté du terrain.

Les murets doivent être réalisés en matériaux régionaux et les clôtures végétales en plantes adaptées aux conditions stationnelles. Les matériaux et les plantes étrangers à la région sont interdits.


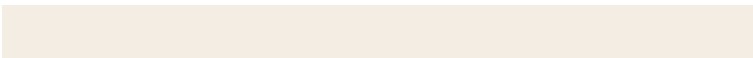
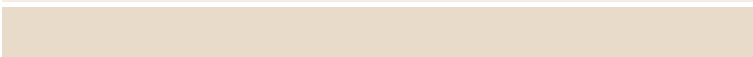




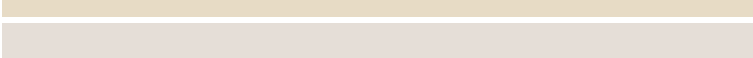



b) Coupures visuelles

Des murs pare-vues doivent être installés pour tout balcon ou terrasse érigés sur la limite latérale de propriété ou à moins de 1,90 m de celle-ci.

La hauteur maximale des murs pare-vues ne peut excéder 2,00 m. Les vérandas construites sur la limite mitoyenne sont à séparer du voisin par des murs maçonnés.

2.14. Couleurs des façades

Les teintes autorisables sont à prendre dans les références NCS identifiées ci-dessous :

S1502-Y50R	
S 0502-Y50R	
S 1005-Y40R	
S 1010-Y20R	
S 2005-Y30R	
S 2010-Y20R	
S 1005-Y20R	
S 1002-Y50R	
S 3005-Y20R	
S 3005-Y80R	
S 2002-Y50R	

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

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

3. DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES

3.1. Cession de terrain

Le PAP prévoit la cession de 3,54 ares du terrain privé au domaine public communal, ce qui correspond à 15,57% de la superficie totale du PAP.

3.2. Evacuation des eaux pluviales et des eaux usées

L'évacuation des eaux se fera en système séparatif.

Les emplacements des canalisations et des fossés ouverts sont renseignés à titre indicatif dans la partie graphique du présent PAP et peuvent être modifiés.

3.3. Logements abordables

Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004, le tableau ci-dessous renseigne pour chaque lot le nombre d'unités et la SCB à réserver aux logements abordables, ainsi que la SCB qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaître une affectation autre.

La totalité de la SCB sera dédiée à la création de logements abordables, étant donné que le maître d'ouvrage figure en tant que promoteur public.

Lot	SCB destinée exclusivement au logement	SCB minimale réservée aux log. abordables	Nombre minimal de log. abordables
1	165,00 m2	165,00 m2	1 u.
2	165,00 m2	165,00 m2	1 u.
3	125,00 m2	125,00 m2	1 u.
4	125,00 m2	125,00 m2	1 u.
5	125,00 m2	125,00 m2	1 u.
6	823,00 m2	823,00 m2	8 u.
7	256,00 m2	256,00 m2	2 u.
8	0,00 m2	0,00 m2	0 u.
TOTAL	1.784,00 m2	1.784,00 m2	15 u.

Senningerberg, le 12 mars 2026

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



M. WENGLER



M. URBING