

### 3. PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE

Le présent PAP ne déroge en aucun point du PAG de la commune de Mersch, mais exécute celui-ci par la définition :

- d'un morcellement du terrain
- d'alignements obligatoires et maximaux
- de limitations des surfaces constructibles
- de restrictions concernant l'aspect des toitures
- de certains matériaux de construction à utiliser

Le nombre et l'emplacement des places de stationnement privées à ciel ouvert, des arbres, lampadaires, etc, peuvent varier en fonction du projet d'exécution du présent PAP.

#### 3.1. Description et motivations

Le lotissement proposera 3 maisons unifamiliales dont 2 maisons jumelées, 1 maison isolée.

Les maisons situées sur la rue des champs sont alignées avec le faitage parallèle à la voie desservante, selon la demande de la commune de Mersch, et le plan Directeur reprend cet alignement.

La maison isolée reprend la même direction que les faitages des maisons parallèles à la rue des Champs.

Les lots 2 et 3 peuvent être réunis en une seule parcelle, avec une maison unifamiliale.

#### 3.2. Eléments de programmation urbaine

Le site fait partie de la zone périphérique du plan d'aménagement général, réservée aux habitations unifamiliales.

Le revêtement choisi pour les toitures doit être dans les tons gris foncés.

Les garages sont attenants aux maisons pour les lots 1 et 2, quand au lot 3 la maison sera jumelée par le garage dans son recul latéral.

Pour chaque maison, la toiture du corps principal est à double pente. L'angle de la toiture est fixé à 35° obligatoire afin de garder une harmonie dans les façades du nouveau lotissement.

Pour les avant-corps, l'acrotère est fixé à 3,00 m maximum, toiture plate.

En aucun cas, la corniche ne peut dépasser de plus de 20 cm le plan de façade.

### 3.3. Espaces publics et espaces verts

Le futur lotissement utilise les voies carrossables existantes, le chemin rural communal devra être viabilisé et se raccorder aux réseaux existants de la rue des Champs.

Un trottoir d'une largeur de 1,50m est prévu le long de la rue des Champs et le long du chemin rural communal (celle-ci a été élargie à 5m afin de garder la possibilité d'un aménagement futur lors d'un reclassement potentiel de la zone hors PAG).

10,5% seront attribués au domaine public, ce qui correspond à l'élargissement de la voie carrossable, et création d'un trottoir.

Une indemnité compensatoire sera attribuée à la commune quant à la surface restante à compenser, indemnité établie suivant l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 :

#### **Art. 34. Cession des fonds réservés à des aménagements publics**

(1) Les terrains compris dans les plans d'aménagement particulier et qui sont réservés à des constructions ou aménagements publics propres au plan d'aménagement particulier doivent être cédés à la commune. Cette cession s'opère gratuitement pour autant que l'ensemble de ces terrains ne dépasse pas le quart de la surface totale du projet.

Le propriétaire sera indemnisé pour la surface qui dépasse ce quart.

Pour la surface inférieure au quart de la surface totale du projet, le propriétaire doit payer une indemnité compensatoire à la commune.

(2) La commune peut cependant renoncer à la cession à titre gratuit d'un terrain telle que prévue par l'alinéa précédent et exiger du propriétaire le paiement d'une indemnité compensatoire.

(3) La valeur des surfaces cédées ou de l'indemnité compensatoire est fixée d'après les prix du jour où le projet d'aménagement particulier est soumis à l'avis du ministre. Dans la fixation de cette valeur, il n'est pas tenu compte de la plus-value présumée de l'aménagement.

Si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur les prix des terrains, elles désignent chacune un expert; si les experts sont partagés, les parties commettent un arbitre. En cas de désaccord sur la désignation de l'arbitre, celui-ci est nommé par le président du tribunal d'arrondissement du lieu de situation des terrains concernés.

L'acte de désignation des experts et arbitre règle le mode de répartition des frais de la procédure, lesquels sont fixés d'après les tarifs applicables en matière civile.

Deux places de stationnement extérieures sont prévues pour chaque parcelle.

#### 4. INCIDENCES DU PAP AU NIVEAU DU PAG

##### 4.1. Effets sur l'environnement urbain et naturel

L'utilisation de ce site en zone d'habitation pourra permettre un épaississement du tissu urbain lorsque le plan directeur sera accepté.

##### 4.2. Effets sur la structure de la population et la mixité sociale

Aucune remarque.

##### 4.3. Effets sur les activités économiques

Aucune remarque.

##### 4.4. Effets sur le patrimoine culturel

La création d'un lotissement à cet emplacement n'occasionne aucune destruction de monument remarquable ou classé.

##### 4.5. Effets sur les réseaux de transport existants et projetés

Aucune remarque.

##### 4.6. Effets sur les équipements collectifs techniques existants et projetés

Le nouveau réseau de canalisations viendra se greffer au réseau existant (rue des champs).

##### 4.7. Effets sur les équipements collectifs sociaux, culturels, sportifs et scolaires existants et projetés

Pas d'incidences particulières.

#### 5. MESURES COMPENSATOIRES

##### 5.1. Mesures destinées à réduire l'impact négatif du PAP

Aucune remarque.

##### 5.2. Mesures destinées à renforcer l'impact positif du PAP

La conception pour l'ensemble du lotissement respecte les matériaux employés environnants afin d'assurer une cohérence avec le tissu urbain existant.

## 6. ANNEXES

137906-300a : plan PAP (1/250)

137906-301a : plan directeur (1/250 et 1/1000)