



vandermeeren architectes
7, rue des Aubépines / L-8448 STEINFORT
contact@vandermeeren-architectes.lu / +352 3970 1000
vandermeeren-architectes.lu

MOPO PAP

Version coordonnée

Modification ponctuelle d'un Plan d'Aménagement Particulier
référence 18620/45C autorisé le 23/12/2019

PARTIE
ECRITE

Commune

MERSCH

Section

-E- de ROLLINGEN

Parcelles concernées

349/3317; 349/3316; 347/3314; 347/3315; 347/3313; 347/3312;
347/3311; 347/3310; 357/3318; 349/3309; 357/3234; 349/3256;
357/3319; 357/3320; 357/3321 347/3206; 347/3207; 347/3208;
347/3209; 347/3210; 347/3211; 347/3212; 349/3308; 347/3307;
349/3241; 349/3242; 349/3243; 347/3205; 366/3257; 347/3224;
366/3258

Adresse

rue Gustave Wilhelmy

Maîtres de l'ouvrage

HOUSE CONCEPT
109A route de Luxembourg
L-7241 BERELDANGE

Conception

Vandermeeren Architectes s.à r.l.
7, rue des Aubépines
L-8448 STEINFORT

Date dernière modification

27/11/2025

I. BUT DU RÈGLEMENT

Le but du présent règlement est de définir les prescriptions urbanistiques à appliquer aux lots 1 à 25 et des infrastructures éventuelles à réaliser, en vue d'y construire 25 maisons unifamiliales.

II. PORTÉE DU RÈGLEMENT

La partie écrite du PAG et le Règlement sur les Bâtisses de Mersch (référence 45C/013/2016, approuvé le 03 mars 2017 par le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région) est entièrement applicable. Le règlement s'applique aux lots 1 à 25 du plan d'aménagement particulier.

III. DISPOSITIONS URBANISTIQUES PARTICULIERES

1. Destination

Les lots 1 à 25 sont destinés à accueillir des maisons unifamiliales isolées, jumelées ou en bande.

2. Degré d'utilisation des sols

Le coefficient d'occupation des sols (COS) et le coefficient maximum d'utilisation du sol (CUS), les surfaces de scellement, le type et la disposition des constructions sont définies dans les représentation schématiques d'utilisation du sol.

3. Emplacements de stationnements

Chaque unité d'habitation disposera de minimum de 2 emplacements dont obligatoirement un à l'intérieur du volume bâti. Le stationnement dans le recul avant et latéral est autorisé.

4. Dépendances - Abris de jardins

Un abri de jardin par lot est autorisé. Il sera implanté dans le recul arrière à au moins 1 m des limites de propriété ou en limite latérale en cas d'accord avec le voisin. La hauteur de la toiture ne dépassera pas 3 m. Leur surface maximale ne peut pas dépasser 10 m². Ces dépendances font partie de la surface bâtie et sont à intégrer dans le calcul du COS.

Pour les abris de jardin construits en bout de terrain, un recul minimum d'un mètre par rapport à la limite postérieure est à respecter, et une haie doit être planté entre l'abri et la limite. Aucun abri ne peut être construit dans la zone de non-aedificandi (servitude écologique) définie dans la partie graphique.



Pour les lots de 19 à 25 uniquement, l'abri de jardin peut être prévu à l'intérieur du gabarit maximal pour dépendance. L'abri de jardin, peut être implanté sur un autre niveau que le garage, en sous-sol de ce dernier.

5. Reculs, alignements et profondeur

Les reculs et alignements sont définis dans la partie graphique.

Les reculs latéraux sont soit mitoyens, soit de minimum 3 m en tout point entre le bâti et la limite de propriété.

Le recul avant obligatoire est défini dans la partie graphique, le volume principal respectera cet alignement sur la distance définie dans la partie graphique (minimum 60% de la surface de la façade, suivant le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011).

6. Saillies

Des saillies ou avant-corps sont autorisés en façade avant et arrière sur une profondeur maximale de 2 m, sans que ceux-ci empiètent sur le domaine public.

La surface totale des saillies sur la façade doit être inférieure ou égale à un tiers de la surface totale de la façade. Les valeurs définies dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol doivent être respectées.

7. Toitures

Les toitures principales sont à deux versants, avec des pentes comprises entre 35° et 45° pour les lots 1, 2, 3, 4, 5, 6. Pour les autres lots les toitures principales sont plates ou à deux versants, avec des pentes comprises entre 35° et 45°.

Les lucarnes sont autorisées. Leur emprise se situe à minimum 1m des bords latéraux et supérieurs de la toiture et minimum 50 cm de la corniche, la longueur cumulée des lucarnes ne pourra dépasser les 2/3 de la longueur du pan de toiture concerné, la largeur de chaque lucarne est limitée à 200 cm.

Pour les toitures, un dépassant de corniche de maximum 20 cm est autorisé de chaque côté. Pour les maisons jumelées, les maisons jumelées par le garage, la pente et la couverture des toitures doivent être identiques, le premier lot construit définissant les pentes et matériaux du second lot.

8. Surface constructible minimale et surface constructible maximale

La surface minimale de construction est de 70 m². La surface de constructible maximale est définie dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol des lots.

9. Hauteur sous plafond et nombre de niveaux

La hauteur minimale sous plafond des niveaux habitables est de 2,50 m.

L'aménagement des combles ou d'un étage en retrait (accusant un retrait de minimum 50 cm de l'alignement obligatoire), est autorisé en pièces habitables pour autant que la hauteur sous plafond soit de minimum 2,50 m (sur minimum la moitié de la surface en cas de combles) et que la surface totale brute du niveau, d'une hauteur sous plafond supérieure ou égale à 2,50m, ne dépasse 80 % de l'emprise au sol maximale.

Les caves sont autorisées.

10. Hauteur à la corniche

La hauteur maximale de la corniche est de maximum 6,80 m mesurée au milieu de la façade avant et arrière par rapport au niveau du terrain naturel, à l'exception des lots 14, 19, 20, 21, 22, 23 et 24. Pour ces 7 lots la hauteur sous corniche en façade avant sera mesurée à l'axe du volume principal par rapport au niveau de la voirie (voir coupes types partie graphique).

La hauteur d'acrotère maximale des dépendances et garages est fixée à 3,50 m mesuré à l'axe de la dépendance par rapport au niveau de la voirie.

11. Matériaux et teintes

Les toitures en pentes sont composées de matériaux de teintes similaires à l'ardoise naturelle.

12. Aménagements extérieurs

Le recul antérieur, c.à.d. la bande de terrain se situant entre le domaine public et la façade avant doit garder un aspect ouvert. Des murets de petite taille et des plantations ponctuelles sont tolérées.

Les remblais sont limités à 1,50 m par rapport au terrain naturel, sauf indication contraire dans la partie graphique. Des murets ~~de soutènement~~ d'une hauteur maximum de 1 m par rapport au terrain projeté sont autorisés.

Les déblais sont limités à 2,50 m par rapport au terrain naturel.



La délimitation de lots sera réalisée par des haies ou des clôtures légères d'hauteurs maximales de 1,80 m. Aucune construction ou muret n'est autorisée dans la zone de non-aedificandi (servitude écologique).

L'aménagement détaillé du domaine public n'est pas défini par le présent PAP. Une convention concernant l'aménagement des espaces verts publics est à établir. D'une manière générale, tant pour les espaces privés que publics, les espèces indigènes sont obligatoires, de préférences mellifères et non allergisantes.

13. Gestion des eaux de pluie et Eaux usées

Les réseaux des eaux usées et des eaux pluviales sont séparés, un regard est placé à la limite de propriété.

14. Cession

Le plan d'aménagement prévoit la cession d'environ 18,33% (2 446 m²) des parcelles au domaine public, surface principalement composée des voiries existantes. Une convention reprendra les modalités exactes de la cession. Les trottoirs et les équipements à construire seront quant à eux définis dans le projet d'exécution.

