



**vandermeeren architectes**

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

MOPO PAP

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

**RAPPORT  
JUSTIFICATIF**

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



## 2. Descriptif du parti urbanistique

Le parti urbanistique de la modification ponctuelle, en accord avec les réunions préparatoires organisées à la commune, se caractérise par les points suivants :

- Mise à jour des représentations schématiques de l'utilisation du sol de la partie graphique.
- Mise à jour des niveaux projetés de la partie graphique et adaptations.
- Mise à jour des coupes de la partie graphique.
- Fusion de deux lots et création d'un lot supplémentaire.
- Mise à jour de la partie écrite.

### 2.a. Schéma directeur et éléments du milieu environnant

- Schéma directeur

Il n'y a pas de schéma directeur, les infrastructures du PAP sont réalisées.

- Milieu environnant :

Le terrain est viabilisé, les infrastructures sont terminées (voir plans as-built en annexe).





## 2.b. Arrêts et transports en commun

Bus: Le site est à proximité du centre de Rollingen avec accès aux arrêts de bus.

Train : La gare la plus proche est celle Mersch à environ 2 km.

## 2.c. Équipements collectifs

La ville de Mersch possède également de nombreuses infrastructures publiques et privées (école, sports, commerces, crèches, pharmacies, piscine...). Le PAP bénéficiera des avantages liés à la proximité de Mersch tout en se situant dans un cadre calme et proche de la nature.

## 2.d. Exposé des motifs et des esquisses nécessaires à la démarche inhérente à l'élaboration du plan d'aménagement

« nouveau quartier »

- Mise à jour des représentations schématiques de l'utilisation du sol de la partie graphique.

Le motif principal et original de l'élaboration de la présente modification ponctuelle est de corriger des coquilles qui s'étaient glissées dans les représentations schématiques du degré d'utilisation du sol.

Les tableaux présentaient des contradictions en particulier dans le type et nombre de niveaux et la typologie des constructions. Ces représentations ont été harmonisées de manière à permettre la réalisation de constructions homogènes.

La demande d'un futur habitant de fusionner les anciens lots 14 et 15 en un seul lot a conduit à la création d'un nouveau lot 17. Les surfaces d'utilisation du sol et la densité initiale du PAP, dans leur globalité, sont inchangées.



## Tableau initial

<b>LOT 1</b> <b>3,48 a</b>	<b>LOT 2</b> <b>2,45 a</b>	<b>LOT 3</b> <b>2,45 a</b>	<b>LOT 4</b> <b>3,32 a</b>	<b>LOT 5</b> <b>3,23 a</b>
70 171 140 300	70 119 140 300	70 119 140 300	70 158 140 300	70 158 140 300
280 1-mb 1-u 1-u	204 1-mb 1-u 1-u	204 1-mb 1-u 1-u	260 1-mb 1-u 1-u	260 1-mb 1-u 1-u
I2 (35-45°) hc 6,80m ha 6,80m II II+1C	I2 (35-45°) hc 6,80m ha 6,80m II II+1C	I2 (35-45°) hc 6,80m ha 6,80m II II+1C	I2 (35-45°) hc 6,80m ha 6,80m II II+1C	I2 (35-45°) hc 6,80m ha 6,80m II IS+II+1R
<b>LOT 6</b> <b>3,21 a</b>	<b>LOT 7</b> <b>5,08 a</b>	<b>LOT 8</b> <b>5,26 a</b>	<b>LOT 9</b> <b>4,98 a</b>	<b>LOT 10</b> <b>4,44 a</b>
70 161 140 300	70 187 140 400	70 188 140 400	70 169 140 400	70 169 140 400
260 1-mb 1-u 1-u	312 1-mj 1-u 1-u	300 1-mj 1-u 1-u	270 1-mj 1-u 1-u	260 1-mj 1-u 1-u
I2 (35-45°) hc 6,80m ha 6,80m II IS+II+1R	I2 (35-45°) tp hc 6,80m ha 6,80m II IS+II+1R	I2 (35-45°) tp hc 6,80m ha 6,80m II IS+II+1R	I2 (35-45°) tp hc 6,80m ha 6,80m II IS+II+1R	I2 (35-45°) tp hc 6,80m ha 6,80m II IS+II+1R
<b>LOT 11</b> <b>2,61 a</b>	<b>LOT 12</b> <b>2,39 a</b>	<b>LOT 13</b> <b>3,77 a</b>	<b>LOT 14</b> <b>4,45 a</b>	<b>LOT 15</b> <b>5,04 a</b>
70 128 140 300	70 128 140 300	70 128 140 300	70 180 140 400	70 180 140 400
211 1-mb 1-u 1-u	213 1-mb 1-u 1-u	213 1-mb 1-u 1-u	290 1-mj 1-u 1-u	290 1-mj 1-u 1-u
I2 (35-45°) tp hc 6,80m ha 6,80m II IS+II+1R	I2 (35-45°) tp hc 6,80m ha 6,80m II IS+II+1R	I2 (35-45°) tp hc 6,80m ha 6,80m II IS+II+1R	I2 (35-45°) tp hc 6,80m ha 6,80m II IS+II+1R	I2 (35-45°) tp hc 6,80m ha 6,80m II IS+II+1R
<b>LOT 16</b> <b>9,60 a</b>	<b>LOT 17</b> <b>7,85 a</b>	<b>LOT 18</b> <b>4,62 a</b>	<b>LOT 19</b> <b>5,84 a</b>	<b>LOT 20</b> <b>5,24 a</b>
70 215 140 400	70 167 140 400	70 159 140 400	70 168 140 400	70 204 140 400
320 1-mi 1-u 1-u	245 1-mj 1-u 1-u	265 1-mj 1-u 1-u	245 1-mb 1-u 1-u	280 1-mb 1-u 1-u
I2 (35-45°) tp hc 6,80m ha 6,80m II IS+II+1R	I2 (35-45°) tp hc 6,80m ha 6,80m II IS+II+1R	I2 (35-45°) tp hc 6,80m ha 6,80m II IS+II+1R	I2 (35-45°) tp hc 6,80m ha 6,80m II IS+II+1R	I2 (35-45°) tp hc 6,80m ha 6,80m II IS+II+1R
<b>LOT 21</b> <b>4,92 a</b>	<b>LOT 22</b> <b>3,78 a</b>	<b>LOT 23</b> <b>3,68 a</b>	<b>LOT 24</b> <b>3,58 a</b>	<b>LOT 25</b> <b>3,70 a</b>
70 168 140 400	70 173 140 300	70 173 140 300	70 173 140 300	70 184 140 300
245 1-mb 1-u 1-u	275 1-mb 1-u 1-u	275 1-mb 1-u 1-u	275 1-mb 1-u 1-u	275 1-mb 1-u 1-u
I2 (35-45°) tp hc 6,80m ha 6,80m II IS+II+1R	I2 (35-45°) tp hc 6,80m ha 6,80m II II+1C	I2 (35-45°) tp hc 6,80m ha 6,80m II II+1C	I2 (35-45°) tp hc 6,80m ha 6,80m II II+1C	I2 (35-45°) tp hc 6,80m ha 6,80m II II+1C

## Tableau mis à jour (en rouge les modifications apportées).

<b>LOT 1</b> <b>3,48 a</b>	<b>LOT 2</b> <b>2,45 a</b>	<b>LOT 3</b> <b>2,45 a</b>	<b>LOT 4</b> <b>3,32 a</b>	<b>LOT 5</b> <b>3,23 a</b>
70 171 140 300	70 119 140 300	70 119 140 300	70 158 140 300	70 158 140 300
280 1-mb 1-u 1-u	204 1-mb 1-u 1-u	204 1-mb 1-u 1-u	260 1-mb 1-u 1-u	260 1-mj 1-u 1-u
I2 (35-45°) hc 6,80m ha 6,80m II IS+II+1C	I2 (35-45°) hc 6,80m ha 6,80m II IS+II+1C	I2 (35-45°) hc 6,80m ha 6,80m II IS+II+1C	I2 (35-45°) hc 6,80m ha 6,80m II IS+II+1C	I2 (35-45°) hc 6,80m ha 6,80m II IS+II+1C
<b>LOT 6</b> <b>3,21 a</b>	<b>LOT 7</b> <b>5,08 a</b>	<b>LOT 8</b> <b>5,26 a</b>	<b>LOT 9</b> <b>4,98 a</b>	<b>LOT 10</b> <b>4,44 a</b>
70 161 140 300	70 187 140 400	70 188 140 400	70 169 140 400	70 169 140 400
260 1-mj 1-u 1-u	312 1-mi 1-u 1-u	300 1-mi 1-u 1-u	270 1-mi 1-u 1-u	260 1-mi 1-u 1-u
I2 (35-45°) hc 6,80m ha 6,80m II IS+II+1C	I2 (35-45°) tp hc 6,80m ha 6,80m II IS+II+1C IS+II+1R	I2 (35-45°) tp hc 6,80m ha 6,80m II IS+II+1C IS+II+1R	I2 (35-45°) tp hc 6,80m ha 6,80m II IS+II+1C IS+II+1R	I2 (35-45°) tp hc 6,80m ha 6,80m II IS+II+1C IS+II+1R
<b>LOT 11</b> <b>2,61 a</b>	<b>LOT 12</b> <b>2,39 a</b>	<b>LOT 13</b> <b>3,77 a</b>	<b>LOT 14</b> <b>9,49 a</b>	<b>LOT 15</b> <b>9,60 a</b>
70 128 140 300	70 128 140 300	70 128 140 300	70 360 280 800	70 215 140 400
211 1-mb 1-u 1-u	213 1-mb 1-u 1-u	213 1-mb 1-u 1-u	290 1-mi 1-u 1-u	320 1-mi 1-u 1-u
I2 (35-45°) tp hc 6,80m ha 6,80m II IS+II+1C IS+II+1R	I2 (35-45°) tp hc 6,80m ha 6,80m II IS+II+1C IS+II+1R	I2 (35-45°) tp hc 6,80m ha 6,80m II IS+II+1C IS+II+1R	I2 (35-45°) tp hc 6,80m ha 6,80m II IS+II+1C IS+II+1R	I2 (35-45°) tp hc 6,80m ha 6,80m II IS+II+1C IS+II+1R
<b>LOT 16</b> <b>6,40 a</b>	<b>LOT 17</b> <b>2,35 a</b>	<b>LOT 18</b> <b>3,71 a</b>	<b>LOT 19</b> <b>5,84 a</b>	<b>LOT 20</b> <b>5,24 a</b>
70 101 140 250	70 105 140 275	70 119 140 275	70 168 140 400	70 204 140 400
157 1-mb 1-u 1-u	183 1-mb 1-u 1-u	196 1-mb 1-u 1-u	245 1-mi 1-u 1-u	280 1-mi 1-u 1-u
I2 (35-45°) tp hc 6,80m ha 6,80m II IS+II+1C IS+II+1R	I2 (35-45°) tp hc 6,80m ha 6,80m II IS+II+1C IS+II+1R	I2 (35-45°) tp hc 6,80m ha 6,80m II IS+II+1C IS+II+1R	I2 (35-45°) tp hc 6,80m ha 6,80m II IS+II+1C IS+II+1R	I2 (35-45°) tp hc 6,80m ha 6,80m II IS+II+1C IS+II+1R
<b>LOT 21</b> <b>4,92 a</b>	<b>LOT 22</b> <b>3,78 a</b>	<b>LOT 23</b> <b>3,68 a</b>	<b>LOT 24</b> <b>3,58 a</b>	<b>LOT 25</b> <b>3,70 a</b>
70 168 140 400	70 173 140 300	70 173 140 300	70 173 140 300	70 184 140 300
245 1-mi 1-u 1-u	275 1-mj 1-u 1-u	275 1-mj 1-u 1-u	275 1-mj 1-u 1-u	275 1-mj 1-u 1-u
I2 (35-45°) tp hc 6,80m ha 6,80m II IS+II+1C IS+II+1R	I2 (35-45°) tp hc 6,80m ha 6,80m II IS+II+1C IS+II+1R	I2 (35-45°) tp hc 6,80m ha 6,80m II IS+II+1C IS+II+1R	I2 (35-45°) tp hc 6,80m ha 6,80m II IS+II+1C IS+II+1R	I2 (35-45°) tp hc 6,80m ha 6,80m II IS+II+1C IS+II+1R



- Mise à jour des niveaux projetés de la partie graphique et adaptations diverses
  - Suppression de la ligne électrique (la ligne électrique a été déplacée par le gestionnaire de réseau)
  - Ajout de traits pointillés bleus entre les lots 7 et 8 et 9 et 10 (correction pour plus de clarté), diverses mises à jour « esthétiques ».
  - Ajout des lignes terrain modifié en plan (pointillés rouges) :

Les lignes des terrains projetés permettront la réalisation de jardin plus plats à l'arrière des habitations et s'adaptent aux hauteurs de la voirie telle qu'elle a été construite.

Les réseaux installés ont également été mise à jour dans le PAP suivant les plans as-built en annexe.

Le terrain « actuel » du PAP original (pointillés noirs) n'a pas été modifié.

- Mise à jour des coupes de la partie graphique.

Les coupes ont été mises à jour pour plus de clarté quant au nombre de niveau et la manière de mesurer les hauteurs pour fixer le gabarit des constructions. Des données altimétriques ont également été ajoutées.

- Fusion de deux lots et création d'un lot supplémentaire.

Pour répondre à la volonté d'un futur habitant de construire une maison plus grande deux lots ont été fusionnés. Un lot supplémentaire a été crée entre les anciens lots 18 et 17.

- Mise à jour de la partie écrite.

Les modifications apportées à la partie écrite visent à corriger et à clarifier certains points de manière à lever des problèmes apparus lors des premières demandes d'autorisation de bâtir (voir version non-coordonnée de la partie écrite en annexe) :

Article 4 : Les abris de jardins peuvent s'implanter plus librement sur les parcelles.

Article 9 : Le nombre de niveau habitables n'est plus limité à 2 niveaux. Cet article posait un problème particulièrement avec les niveaux enterrés. Les niveaux enterrés des lots 24 et 25 par exemple doivent être habitables pour bénéficier du terrain naturel (rez-de-jardin.)

Article 11 : Les matériaux et teintes sont libres pour laisser la possibilité de réaliser des façades ventilées plus pérennes que les crépis. Le PAP ne se situant pas dans un secteur protégé l'obligation de réaliser des crépis et de respecter les teintes avoisinantes ne nous semblait pas pertinent.



Article 12 : Définition des remblais et déblais maximums en accord avec le règlement des bâtisses de la commune de Mersch.

Article 13 : Suppression de l'obligation des fossés ouverts qui ne sont plus exigés par l'administration de la gestion de l'eau.

Annexe 1 Récapitulatif :

Suppression du tableau récapitulatif jugé redondant et souvent source d'erreurs ou de conflits avec les représentations schématiques ou la partie écrite.





### 3. Plan et coupe d'illustration du projet d'aménagement particulier

(Pour les documents à l'échelle voir partie graphique)





