



vandermeeran architectes
7, rue des Aubépines / L-8448 STEINFORT
contact@vandermeeran-architectes.lu / +352 3970 1000
vandermeeran-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 Vandermeeran Architectes s.à r.l.
7, rue des Aubépines
L-8448 STEINFORT

Date dernière modification 27/11/2025

ARTICLE 1 : OBJET

Le présent rapport justificatif concerne la modification ponctuelle d'un plan d'aménagement particulier nouveau quartier (PAP NQ) visant à adapter et corriger la partie écrite et graphique. Le PAP précise et exécute le plan d'aménagement général de la commune de Mersch.

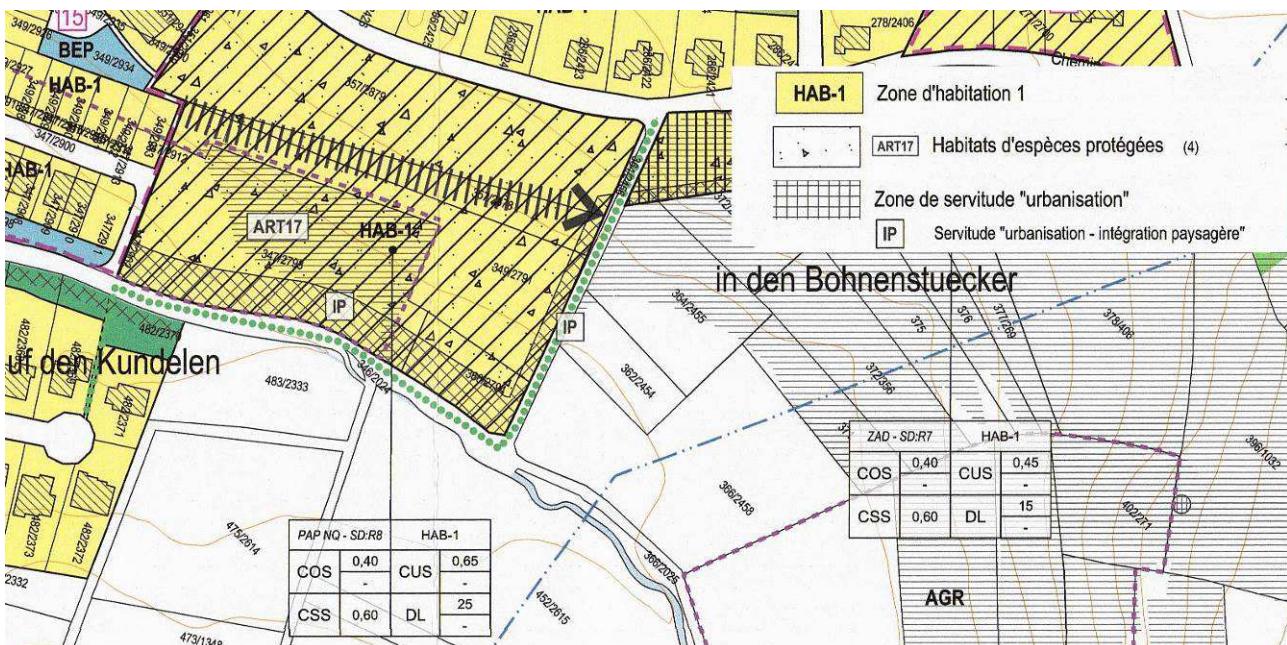
Le projet se situe commune de Mersch, section -E- de Rollingen.

La surface des parcelles et du PAP est de 1ha09a78ca. Elle est classée en **zone d'habitation (HAB-1) avec des zones superposées d'intégration paysagère (IP) et d'habitat d'espèces protégées (ART17, à titre indicatif)**.

ARTICLE 2 : ELEMENTS CONSTITUTIFS

Le rapport est établi conformément au Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

1. Extrait du plan d'aménagement général en vigueur, y compris partie écrite.



Partie écrite PAG en annexe.

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

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

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

Fenêtre de plan: CQ250-PAP Layer 01 = STANDARD									
LOT 1	3,48 a	LOT 2	2,45 a	LOT 3	2,45 a	LOT 4	3,32 a	LOT 5	3,23 a
70	171	140	300	70	119	140	300	70	158
280	1-mb	1-u	1-u	204	1-mb	1-u	1-u	260	1-mb
I2 (35-45°)	hc 6,80m ha 6,80m	II	1S+II+1C	I2 (35-45°)	hc 6,80m ha 6,80m	II	1S+II+1C	I2 (35-45°)	hc 6,80m ha 6,80m
LOT 6	3,21 a	LOT 7	5,08 a	LOT 8	5,26 a	LOT 9	4,98 a	LOT 10	4,44 a
70	161	140	300	70	187	140	400	70	169
260	1-mj	1-u	1-u	312	1-mi	1-u	1-u	270	1-mi
I2 (35-45°)	hc 6,80m ha 6,80m	II	1S+II+1C	I2 (35-45°)	hc 6,80m ha 6,80m	II	1S+II+1R	I2 (35-45°)	hc 6,80m ha 6,80m
LOT 11	2,61 a	LOT 12	2,39 a	LOT 13	3,77 a	LOT 14	9,49 a	LOT 15	9,60 a
70	128	140	300	70	128	140	300	70	360
211	1-mb	1-u	1-u	213	1-mb	1-u	1-u	290	1-mi
I2 (35-45°)	hc 6,80m ha 6,80m	II	1S+II+1R	I2 (35-45°)	hc 6,80m ha 6,80m	II	1S+II+1C 1S+II+1R	I2 (35-45°)	hc 6,80m ha 6,80m
LOT 16	6,40 a	LOT 17	2,35 a	LOT 18	3,71 a	LOT 19	5,84 a	LOT 20	5,24 a
70	101	140	250	70	105	140	275	70	215
157	1-mb	1-u	1-u	183	1-mb	1-u	1-u	320	1-mi
I2 (35-45°)	hc 6,80m ha 6,80m	II	1S+II+1C 1S+II+1R	I2 (35-45°)	hc 6,80m ha 6,80m	II	1S+II+1C 1S+II+1R	I2 (35-45°)	hc 6,80m ha 6,80m
LOT 21	4,92 a	LOT 22	3,78 a	LOT 23	3,68 a	LOT 24	3,58 a	LOT 25	3,70 a
70	168	140	400	70	173	140	300	70	184
245	1-mi	1-u	1-u	275	1-mj	1-u	1-u	275	1-mj
I2 (35-45°)	hc 6,80m ha 6,80m	II	1S+II+1C 1S+II+1R	I2 (35-45°)	hc 6,80m ha 6,80m	II	1S+II+1C 1S+II+1R	I2 (35-45°)	hc 6,80m ha 6,80m

- 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 modifiée 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 créé 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 bâtrir (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 : Le 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 bâtiasses 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)

