



PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
« Aelenterweg » à Mersch

MODIFICATION DU PAP APPROUVE
Rapport justificatif et projet de modification du PAP
6 août 2025

Modification ponctuelle PAP réf. N°15725/45C approuvé le 28.11.2008
Demande pour procédure allégée suivant l'article 30bis de la loi ACDU

CONTENU

1.	INTRODUCTION ET CONTEXTE	3
1.1.	Préambule.....	3
1.2.	Situation cadastrale.....	4
1.3.	Cadre réglementaire	4
2.	OBJECTIF DE LA MODIFICATION	7
2.1.	Présentation générale du site	7
2.1.	Objet de la modification	8
2.2.	Procédure	8
3.	MODIFICATION DU PAP	9
3.1.	Modification des tableaux schématiques d'utilisation du sol	9
3.2.	Modification de la partie graphique réglementaire du PAP	12
4.	LISTE DES ANNEXES	14

1. INTRODUCTION ET CONTEXTE

1.1. Préambule

Au nom et pour le compte de l'Administration Communale de Mersch, le bureau d'études E-cone sàrl présente ci-après les éléments nécessaires à la demande de modification ponctuelle du PAP approuvé « Aelenterweg », conformément à la loi du 3 mars 2017 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Le PAP « Aelenterweg », élaboré par le bureau d'études Qbic sàrl a été approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 28.11.2008 sous la référence 15725/45C.

La présente demande porte sur les lots 2 et 3, ainsi que sur l'actualisation de points liés au domaine public (trottoir, délimitation avec le domaine privé) et du classement PAG alentour (ancienne zone agricole devenue zone BEP).



Art.17 Zone délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés

Les plans d'aménagement particulier (PAP) dûment approuvés par le Ministre de l'Intérieur et ceux en cours de procédure avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite perdent leur validité, à l'exception des plans d'aménagement particulier (PAP) énumérés dans le tableau ci-après et indiqués sur la partie graphique. Pour tout ce qui n'est pas règlementé dans les parties graphique et écrite du PAP, les prescriptions du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) sont d'application. En cas de contradiction entre les dispositions des PAP et de la partie écrite du PAP QE, les dispositions de la partie graphique et/ou de la partie écrite des PAP priment.

Plans d'aménagement particulier (PAP) à maintenir

No	Lieu-dit	No de réf.	Date de l'approbation du Minist. de l'Intérieur	Partie écrite spécifique*
Beringen				
7	bei Schummesch	15220/45C	13.12.2007	
19	rue Wenzel	16229/45C	27.04.2011	
20	rue du Ruisseau	16371/45C	14.12.2011	
Mersch				
3	Koppelwee	14524/45C	14.02.2006	●
4	Mierscherbiereg	14707/45C	08.09.2006	●
10	Aelenterweg	15725/45C	28.10.2008	
11	im Mierscherbiereg	15787/45C	07.01.2009	●
12	Koppelwee I	15871/45C	03.09.2009	●
14	im Mierscherbiereg I (modif.)	16000/45C	10.12.2009	●
22	im Mierscherbiereg III (modif.)	16506/45C	25.09.2012	●
23	im Mierscherbiereg II (modif.)	16507/45C	23.04.2012	●
25	rue des Champs / Bisserwee	16571/45C	19.06.2012	●
28	rue Lohrbiereg	17082/45C	03.10.2014	●
29	rue de Beringen	17178/45C	22.01.2015	●
30	um lecker	17184/45C	20.11.2014	●
Pettingen				
8	im Wangert	15243/45C	20.02.2007	●
26	um Kisel	16879/45C	13.08.2013	●
Reckange				
6	Kréimerich	15028/45C	12.12.2005 / 08.02.2010	●
13	rue Principale	15978/45C	20.01.2010	●
16	rue Principale II	16088/45C	30.06.2010	●
17	rue Principale I	16099/45C	27.04.2010	●
18	op der Weschheck	16112/45C	15.07.2010	●
21	viischt Gewinn	16412/45C	30.01.2012	●
Rollingen				
1	hinter Jans	12029/45C	18.11.2004	●
2	Steinrausch	14093/45C	21.09.2005	●
9	Clos du Soleil	15375/45C	09.11.2007	●
15	auf Millenkneppen	16063/43C	27.04.2011	●
24	rue de Luxembourg I	16552/45C	27.08.2012	●
27	rue de Luxembourg II	16838/45C	13.08.2013	●
Schoenfels				
5	rue du Château	15025/45C	27.03.2006	●

1.3.2 PAP « Quartiers existants »

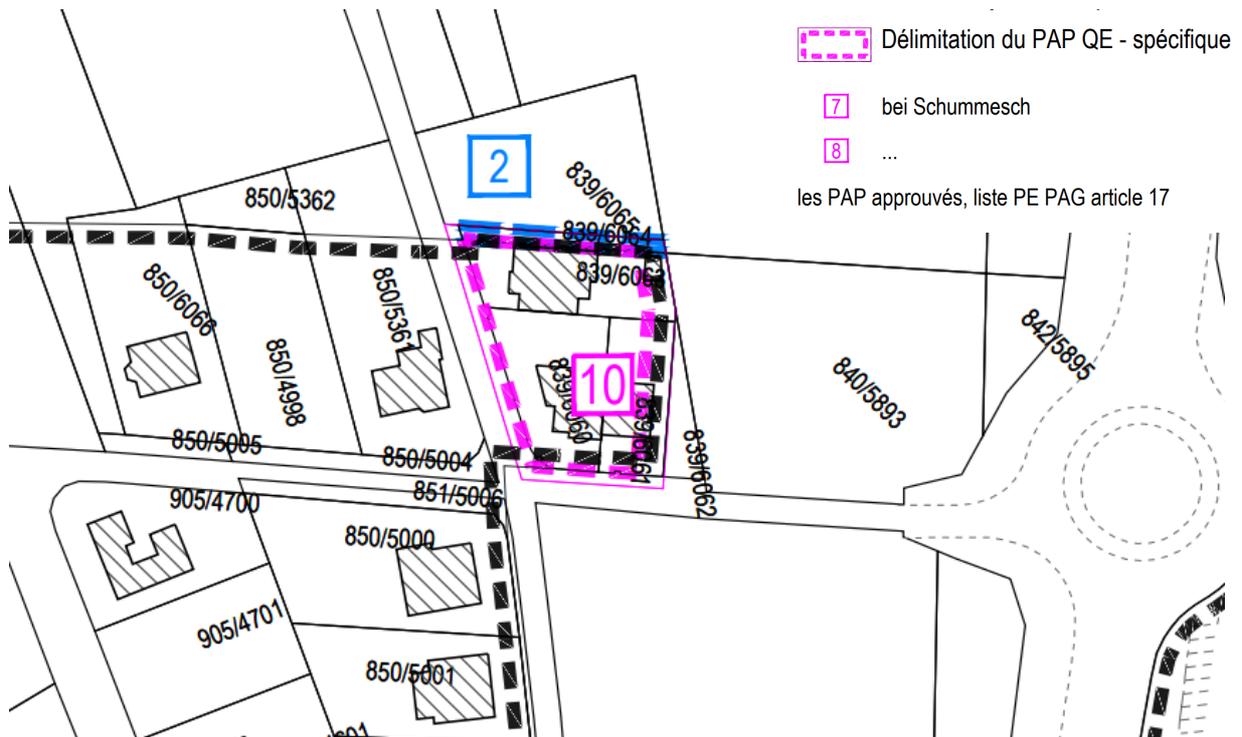


Figure 3. Extrait du plan de repérage des plans d'aménagement particulier « Quartiers existants »

1.3.3 Plan directeur

Le PAP approuvé « Aelenterweg » a été élaboré dans le cadre réglementaire du PAG approuvé le 2 avril 1999. Le PAP approuvé faisant alors partie d'un secteur d'habitation de densité faible soumis à un plan d'aménagement particulier, un plan directeur avait été esquissé pour les terrains restants. Ces terrains ainsi que les terrains agricoles longeant le PAP au nord ont depuis été reclassés en zone de bâtiments et d'équipements publics (BEP), rendant caduque la référence à un plan directeur.

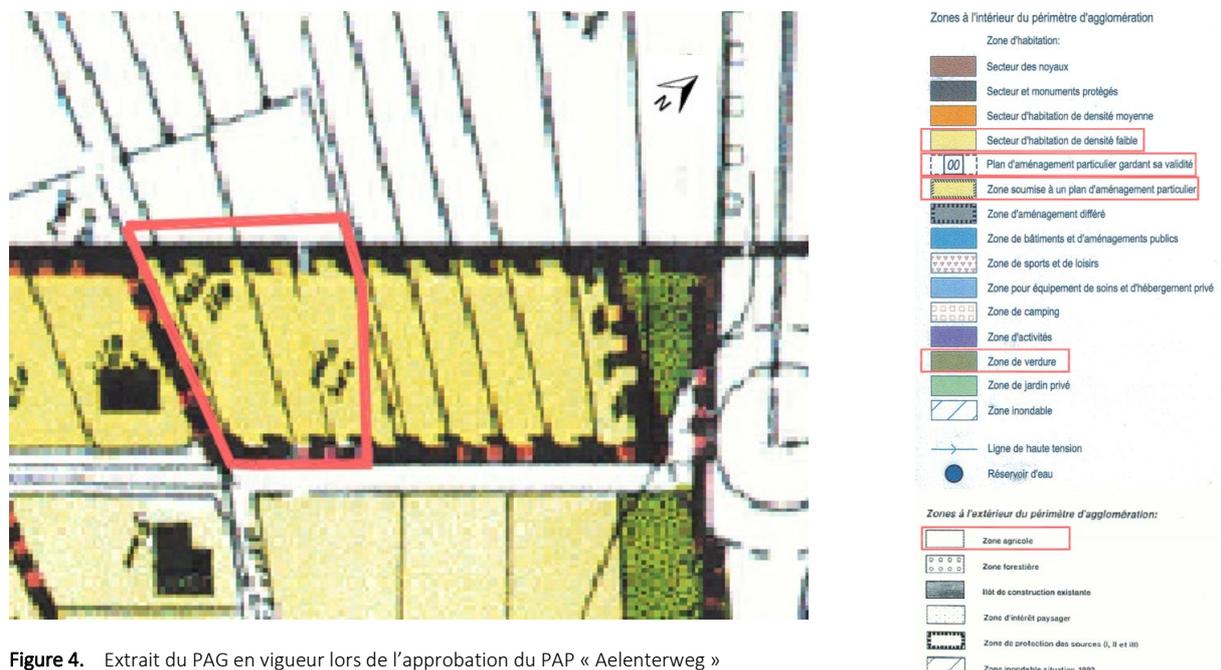


Figure 4. Extrait du PAG en vigueur lors de l'approbation du PAP « Aelenterweg »

2. OBJECTIF DE LA MODIFICATION

2.1. Présentation générale du site

Le PAP « Aelenterweg » d'une superficie de 15a65ca se situe au nord-ouest de la localité de Mersch, à environ 100 mètres de la zone commerciale du Mierscherberg.

Le PAP est accessible par la rue des Champs, voie classée en zone 30km/h se connectant directement à la RN 7 / Rue de Colmar Berg.

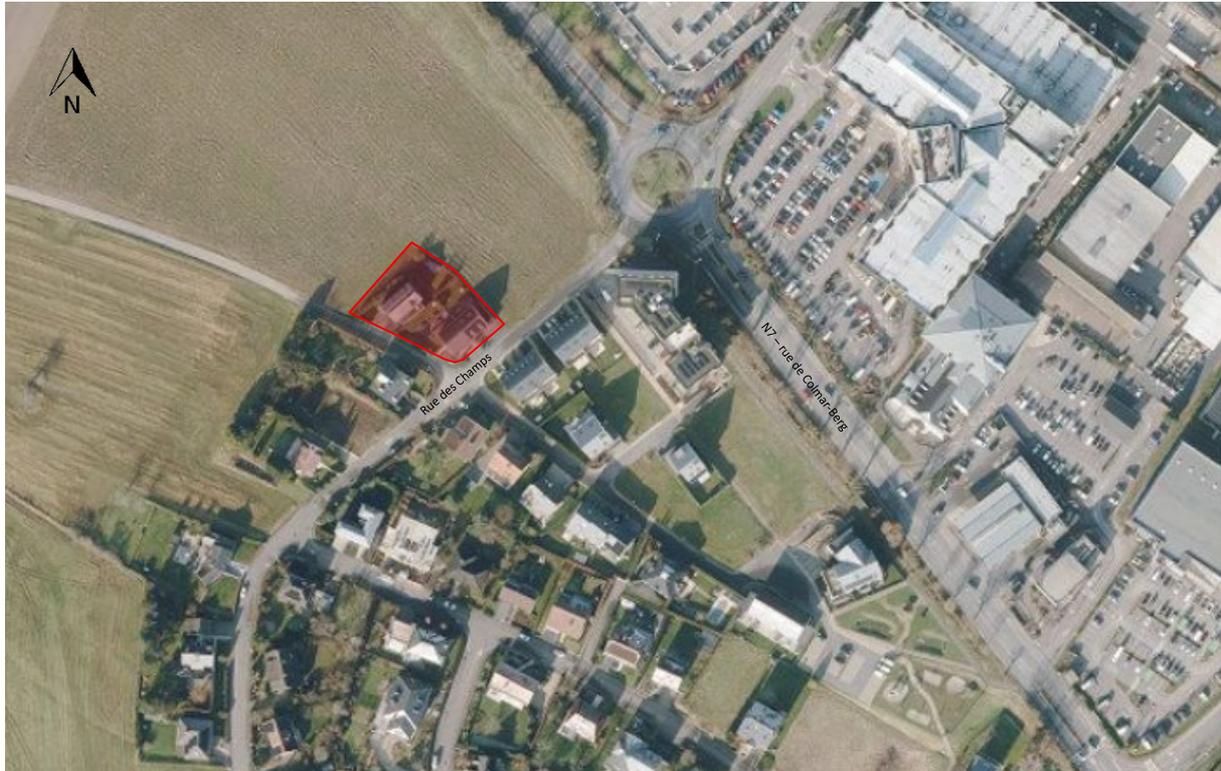


Figure 5. Localisation du PAP approuvé « Aelenterweg »

Le PAP a totalement été exécuté en 2013 et comprend 1 maison unifamiliale isolée sur le lot 1 ainsi que 2 maisons unifamiliales jumelées par le volume principal occupant les lot 2 et 3.



Figure 6. Vue sur les maisons jumelées, lot 2 à gauche et lot 3 à droite – En arrière-plan, vue sur la maison isolée du lot 1

Visant à garantir une transition harmonieuse entre la zone d'habitation et la zone de bâtiments et d'équipements publics, une zone de servitude « urbanisation – zone tampon » est délimitée sur les terrains voisins classés en zone BEP. La zone tampon d'une largeur de 20 mètres longe au nord et à l'est les lots 1 et 3 du PAP « Aelenterweg ».

2.1. Objet de la modification

L'adaptation du PAP porte sur les points suivants :

Partie graphique :

Lot 2 :

- ✓ Adaptation de la limite de surface constructible pour constructions destinées au séjour prolongé
- ✓ Adaptation des reculs minimaux
- ✓ Adaptation du tableau schématique du degré d'utilisation du sol

Lot 3 :

- ✓ Adaptation de la limite de surface constructible pour constructions destinées au séjour prolongé
- ✓ Adaptation des reculs minimaux
- ✓ Adaptation du tableau schématique du degré d'utilisation du sol

Domaine public :

- ✓ Adaptation du trottoir en fonction de la situation réelle (prolongation)
- ✓ Adaptation de la limite du domaine public avec les lots privés selon les encoches réalisées pour éléments techniques

PAG :

- ✓ Adaptation et indication du zonage PAG en fonction de la situation PAG actuelle

Partie écrite :

Les prescriptions du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) sont aujourd'hui d'application suivant art.17 « Zone délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés » du PAG en vigueur de la commune de Mersch.

2.2. Procédure

Les modifications sont détaillées aux paragraphes suivants et ne remettent pas en cause la structure globale ou les orientations du PAP approuvé. De fait, il est proposé que le présent dossier fasse l'objet d'une procédure de modification ponctuelle allégée, telle que prévue à l'article 30bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

3. MODIFICATION DU PAP

Le PAP « Aelenterweg » a été approuvé par le Ministre de l'Intérieur conformément à la loi du 19 juillet 2005 portant modification de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Sa partie graphique a fait l'objet d'une transposition de la loi du 3 mars 2017 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

3.1. Modification des tableaux schématiques d'utilisation du sol

3.1.1 Analyse des coefficients du PAP autorisé

Le mode d'occupation du sol du PAP « Aelenterweg » approuvé en 2008 est fixé pour chaque lot par le coefficient d'occupation du sol (COS) et le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU). Le CMU était défini par les articles 21 et 22 (Prescriptions générales et spécifiques) du RGD du 24 octobre 2004 comme « le rapport entre le volume de la construction projetée et la surface du terrain à bâtir net ». Il était complété par la définition du Coefficient Maximum d'Utilisation du sol (CMU) soit « le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net », tandis que le COS est « le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée, ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées, et la surface totale du terrain à bâtir net ».

Les limites de surface constructible définies sur la partie graphique autorisée définissent des gabarits constructibles maximaux à l'intérieur desquels les constructions principales et les dépendances peuvent s'implanter dans le respect des coefficients autorisés. Après analyse du tableau de calculs utilisé pour établir ces coefficients, il y a lieu de noter 2 erreurs matérielles qui conduisent à des coefficients erronés.

LOT	COS	Surface d'emprise au sol totale max (m2)	CMU	Surface constructible brute habitable max (m2)
1	0,26	141,00	0,70	384,00
2	0,26	132,00	0,74	370,00
3	0,31	108,00	0,87	302,40
PAP	0,27	381,00	0,76	1056,40

Figure 7. Tableau des valeurs autorisées

E1

E2

E1 : Le tableau de calculs précise que toutes les surfaces du niveau 0 (surface habitable + dépendance) ont été comptabilisées pour le calcul de l'occupation maximale du sol, hors le tableau ne reprend que l'emprise du volume principal. Le coefficient reporté dans la case COS sur la partie graphique ne correspond donc pas à la valeur réelle.

E2 : Le tableau de calculs précise que la surface construite brute maximale reprend uniquement les surfaces habitables, excluant les dépendances du calcul. Il n'y a donc pas lieu de reporter ce coefficient dans la case CMU sur la partie graphique puisqu'il ne correspond pas à la définition du CMU définie par le RGD.

Le tableau de calculs a été révisé afin de disposer des surfaces constructibles dans le respect du mode de calcul défini par la loi au moment de l'établissement du PAP.

LOT	COS	Surface d'emprise au sol totale max (m2)	CMU	Surface constructible brute totale max (m2)
1	0,26	141,00	0,70	384,00
2	0,28	138,00	0,76	376,00
3	0,41	141,00	0,97	335,40
PAP	0,32	420,00	0,81	1092,40

Figure 8. Tableau révisé

3.1.2 Analyse de la MoPo

Le tableau ci-après se réfère au tableau révisé (fig.8) pour établir un comparatif des surfaces.

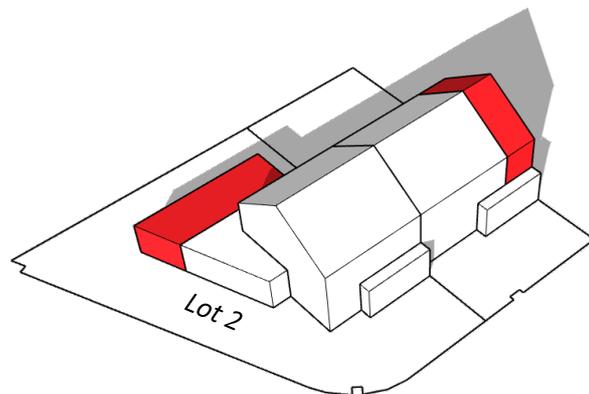
LOT	Surface d'emprise au sol actuelle (m2)	MoPo	Surface d'emprise au sol finale (m2)	Surface construite brute actuelle	MoPo	Surface construite brute finale (m2)
		Surface supplémentaire (m2)			SCB supplémentaire (m2)	
2	132,50	32,00	164,50	280,00	32,00	312,00
3	123,00	3,00	126,00	280,00	55,00	335,00

Figure 9. Tableau des surfaces construites et surfaces supplémentaires objet de la MoPo

Seul le lot 2 dépasse les valeurs du tableau révisé (fig.8) concernant la surface d'emprise au sol. En effet, le tableau révisé indique une surface d'emprise au sol maximale de 138,00m2 tandis que le projet d'extension nécessite un minimum de 164,50m2 de surface totale au sol.

3.1.3 Motivations

LOT 2 : Le lot 2 disposant d'une surface d'emprise au sol de maximum 138m2 nécessite une augmentation de cette surface de 26,50 m2 afin de pouvoir augmenter sa surface habitable au rez-de-chaussée de 32m2 brute par l'installation d'une véranda dans la prolongation du séjour / cuisine.



Le rez-de-chaussée actuel se compose des surfaces nettes suivantes :

- ✓ 1 toilette / 2,67m2
- ✓ 1 hall d'entrée / 6,47m2
- ✓ 1 chaufferie – buanderie / 17,88m2
- ✓ 1 garage intégré / 30,18m2
- ✓ 1 cuisine ouverte sur le séjour / 11,11m2
- ✓ 1 séjour / 36,85m2

Le séjour de 36,85 m2 qui comprend le salon et la salle à manger présente une configuration difficilement aménageable par la présence d'un angle convexe de 70 degrés, une zone de passage vers la cuisine, le hall d'entrée et l'escalier menant aux étages ainsi que 3 baies vitrées soit au total pratiquement 70% de la surface de murs de cet espace utilisés par une ouverture.

Le séjour dispose ainsi d'une surface réellement aménageable d'environ 32m2 à répartir entre le coin salon et le coin repas justifiant la présente demande de modification.

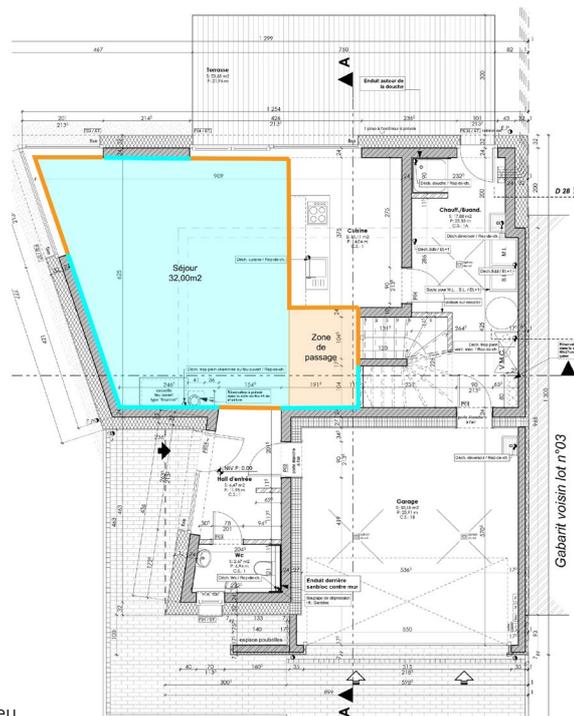
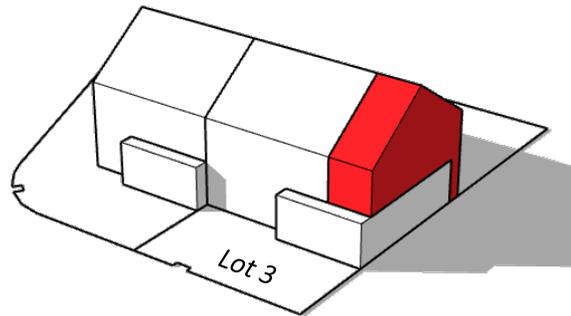


Figure 10. Plan du rez-de-chaussée / Les surfaces aménageables en bleu

Lot 3

Le rez-de chaussée se compose des pièces suivantes :

- ✓ 1 hall d'entrée
- ✓ 1 toilette
- ✓ 1 local technique (chaufferie)
- ✓ 1 garage intégré
- ✓ 1 cuisine ouverte sur le séjour
- ✓ 1 séjour orienté nord-ouest



L'étage se compose des pièces suivantes :

- ✓ 2 chambres
- ✓ 1 salle de bain
- ✓ 1 buanderie
- ✓ 1 bureau en mezzanine

Pour ce lot, le prolongement du volume principal est demandé jusqu'en limite de propriété afin d'augmenter la surface habitable du premier étage et permettre l'aménagement d'une pièce supplémentaire profitant de la double orientation nord / sud. Pour ce faire, il est nécessaire d'augmenter le gabarit maximal autorisé et de convertir la typologie des deux constructions jumelées en maisons en bande.

3.1.4 Adaptation des tableaux schématiques du degré d'utilisation du sol pour chaque lot

Les tableaux de la partie graphique coordonnée reprennent la superficie actuelle de chaque lot (ACT 2025) et se réfèrent aux valeurs maximales du tableau révisé (fig.8) concernant la surface d'emprise au sol et la surface constructible brute.

1	2
3	4
5	6
7	

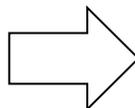
1: Zone
 2: Nombre d'étages pleins ou hauteur des constructions
 3: Coefficient d'occupation du sol: COS
 4: Coefficient maximum d'utilisation du sol: CMU
 Coefficient d'utilisation du sol: CUS
 5: Type et disposition des constructions
 6: Prescriptions supplémentaires
 7: Forme des toitures (obligatoire)

surface d'emprise au sol [m²]	LOT / ILOT		1		surface du lot / de l'ilot [ares]
	min.	max.	min.	max.	
max.					surface constructible brute [m²]
					type et nombre de logements
					nombre de niveaux
					type, disposition et nombre de constructions
					hauteur des constructions [m]

LOT1	5,51 ares
faible densité	II+
0,26	0,70
mi	t2, 35°

LOT2	4,99 ares
faible densité	II+
0,26	0,74
mj	t2, 35°

LOT3	3,48 ares
faible densité	II+
0,31	0,87
mj	t2,35°



# 1		5,52 ares	
-	141,00	-	384,00
PAP QE*	1-mi	-	1-u
t2 (35°)	hc - 5,00 min hc - 6,00 max hf - 10,00 max	-	II+1C
tp	ha - 3,00 max		

# 2		5,00 ares	
-	164,50	-	376,00
PAP QE*	1-mb	-	1-u
t2 (35°)	hc - 5,00 min hc - 6,00 max hf - 10,00 max	-	II+1C
tp	ha - 3,00 max		

# 3		3,48 ares	
-	141,00	-	335,40
PAP QE*	1-mb	-	1-u
t2 (35°)	hc - 5,00 min hc - 6,00 max hf - 10,00 max	-	II+1C
tp	ha - 3,00 max		

*: Se référer aux prescriptions du PAP "Quartier existant"

3.2. Modification de la partie graphique réglementaire du PAP

3.2.1 Modification du lot 2

Les élévations ci-après donnent à titre informatif, l'implantation de la construction actuellement construite au sein du gabarit maximal autorisé ainsi que la représentation en rose de l'agrandissement du gabarit souhaité.

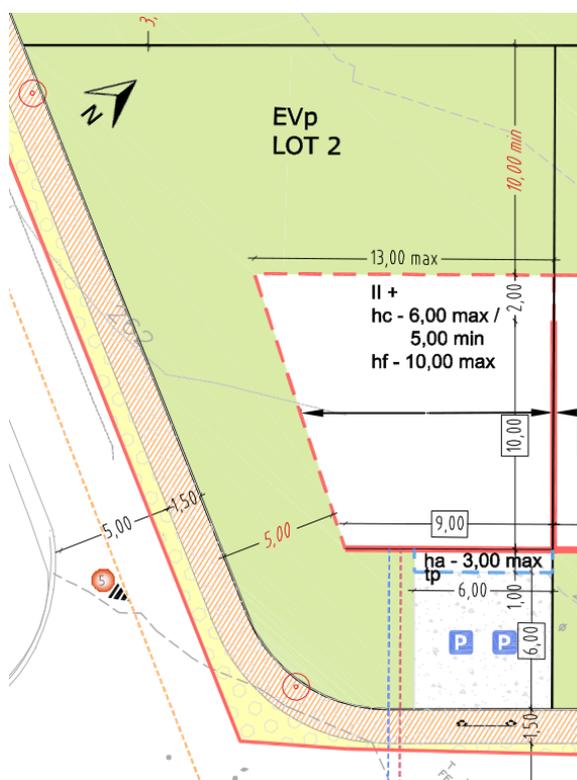
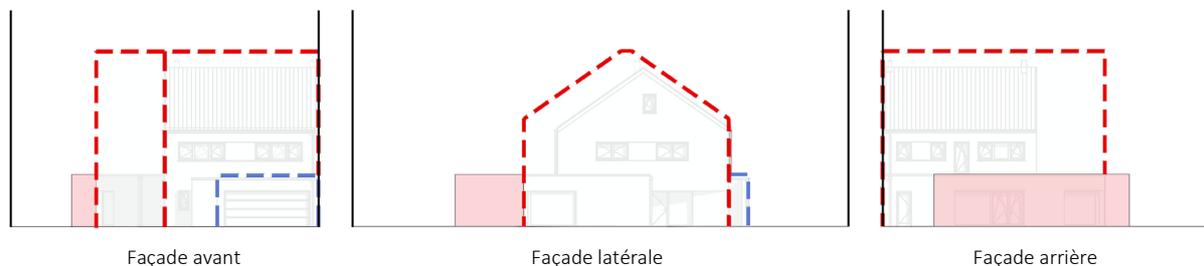


Figure 11. Lot 2 / Partie graphique autorisée

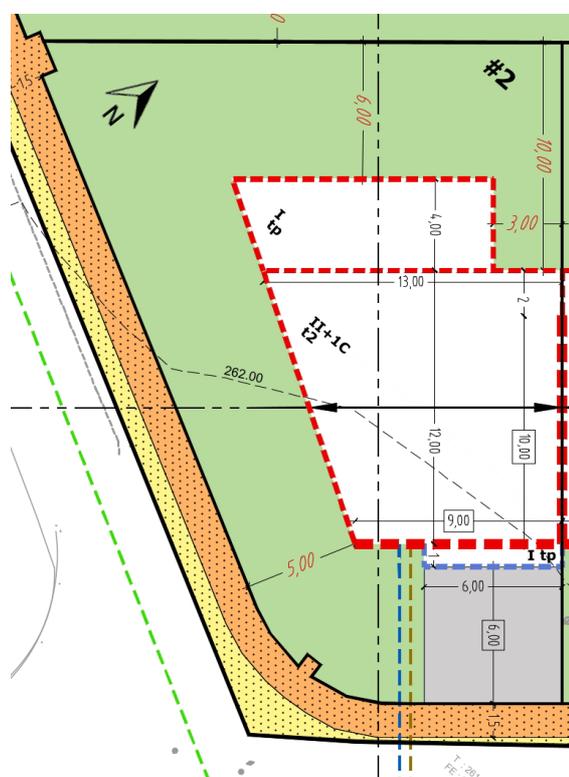


Figure 12. Lot 2 / Partie graphique modifiée

La surface d'emprise au sol maximale du lot 2 passe de 138m² à 164,50m² soit une augmentation de 26,50m².

L'extension de la limite de surface constructible pour constructions destinées au séjour prolongé constitue une zone d'implantation à l'intérieur de laquelle une véranda de 32m² peut être installée librement.

3.2.2 Modification du lot 3

Les élévations ci-après donnent à titre informatif, l'implantation de la construction actuellement construite au sein du gabarit maximal autorisé ainsi que la représentation en rose de l'agrandissement du gabarit souhaité.

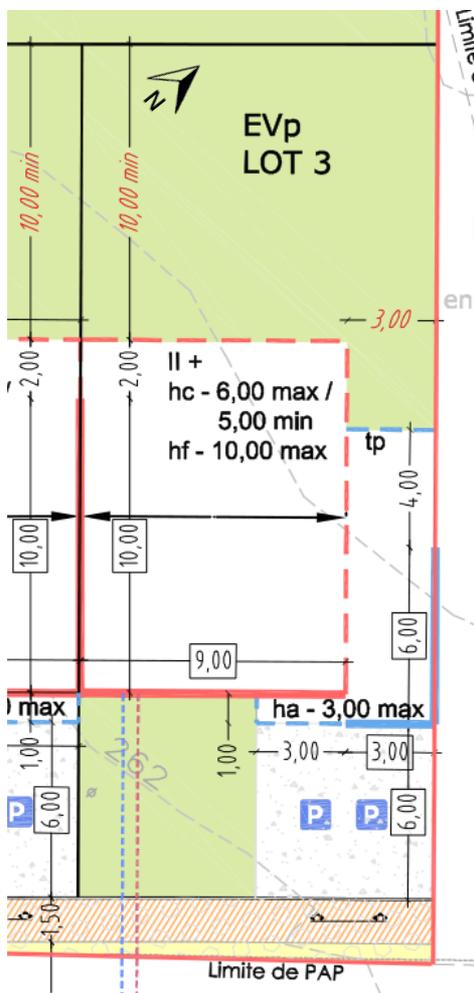
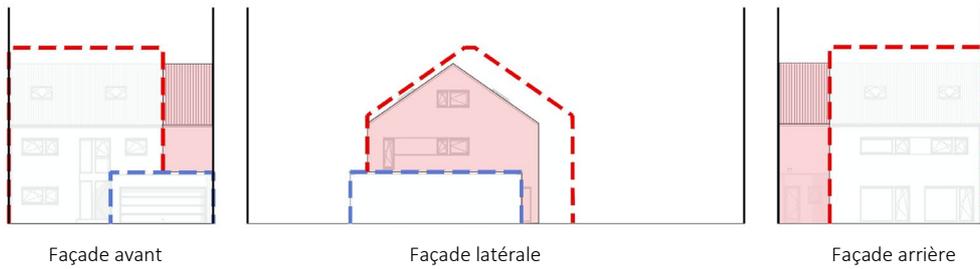


Figure 13. Lot 3 / Partie graphique autorisée

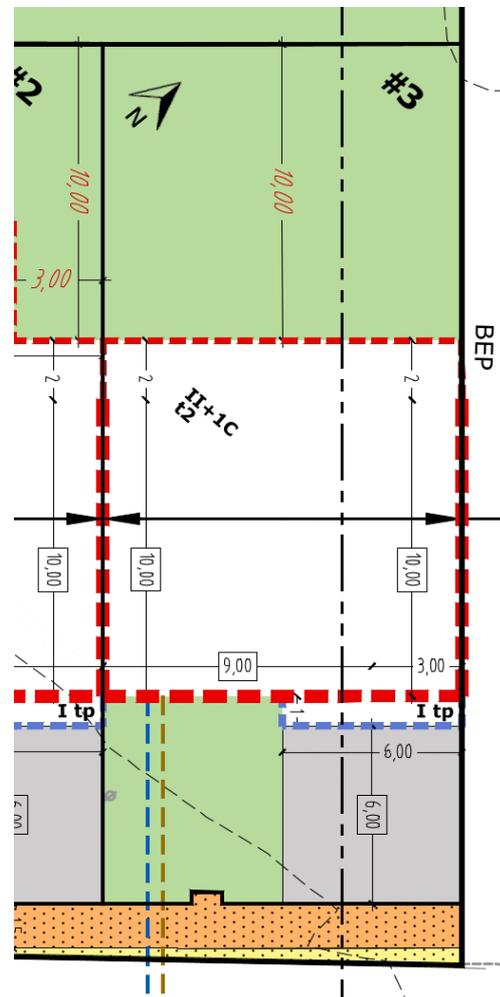


Figure 14. Lot 3 / Partie graphique modifiée

La modification proposée ne dépasse pas les valeurs (emprise au sol max et SCB max) du tableau révisé (fig.8).

4. LISTE DES ANNEXES

- Certificat OAI
- Extrait du plan cadastral et relevé parcellaire
- PAP « Aelenterweg » approuvé
- Partie graphique – Version coordonnée / Plan E000725-500
- PAG de la commune de Mersch
- PAP « quartiers existants » de la commune de Mersch