



PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER
« NOUVEAU QUARTIER »
PAP NQ « QUARTIER DE L' ALZETTE »

PARTIE ECRITE COORDONNEE

05.05.2025

Modification ponctuelle PAP réf. N°18891/45C approuvé le 21.01.2021
Demande pour procédure allégée suivant l'article 30bis de la loi ACDU

~~MODIFIEE SUIVANT LES ETUDE DE FAISABILITE DE MCLUXEMBOURG DU 2025,~~

MAITRE DE L'OUVRAGE

Administration communale de Mersch

représentée par le collège des bourgmestre et échevins

Château de Mersch - Boîte Postale 93

L - 7501 Mersch



ARCHITECTURE / URBANISME

Reicher Haase Assoziierte GmbH

Oppenhoffallee 74

D-52066 Aachen



E-cone S.à r.l.

11, rue de la Gare

L-7535 Mersch



MOBILITE / INFRASTRUCTURES TECHNIQUES / GESTION DES EAUX

Schroeder & Associés Ingénieurs-Conseils

13, rue de l'Innovation

L-1896 Kockelscheuer



AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES

Planergruppe Oberhausen GmbH

Heinicke Straße 44-48, D-45128 Essen



En vert : Textes ajoutés dans la modification ponctuelle

CONTENU

1.	GENERALITES	4
1.1.	Surfaces du PAP	4
1.2.	Phasage	4
2.	AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	5
2.1.	Fonds destinés à être cédés au domaine public communal	5
2.2.	Voies de circulation et la mobilité douce	5
2.3.	Emplacements de stationnement	5
2.4.	Espaces verts publics et les plantations	5
2.5.	Evacuation des eaux pluviales	5
2.6.	Modelage du terrain	6
3.	AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE	7
3.1.	Lots et parcelles	7
3.2.	Le mode d'utilisation du sol	7
3.3.	Le degré d'utilisation du sol	7
3.4.	La surface pouvant être scellée	7
3.5.	Niveaux des constructions	8
3.6.	Hauteurs des constructions.....	8
3.7.	Nombre d'unités de logement.....	8
3.8.	Toitures	8
3.9.	Les reculs et distances entre constructions.....	9
3.10.	Avant-corps et saillies	9
3.11.	Emplacement de stationnement	9
3.12.	Accès et rampes d'accès au sous-sol	10
3.13.	Abris de jardin	10
3.14.	Travaux de remblais et déblais	10
3.15.	L'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées	11
3.16.	Les servitudes	11
3.17.	Servitude de passage public du lot 32	11
3.18.	Servitude de passage public provisoire des lots 32 et 45.1	11
4.	DISPOSITIONS SPECIALES	12
4.1.	Logements à coût modéré	12
4.2.	Disposition pour le développement harmonieux du quartier	12

1. GENERALITES

Le PAP nouveau quartier « Quartier de l' Alzette » à Mersch exécute le PAG de la Commune de Mersch. Une modification du présent PAG est en cours; un ajustement des coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol doit être effectué conformément au tableau du chapitre 1.1. respectivement au tableau récapitulatif.

La présente partie écrite se réfère à la partie graphique constituée par les plans n° 207.06 / PG01 – PG04.

Pour tout ce qui n'est pas réglé dans le présent PAP NQ, le Règlement sur les bâtisses les voies publiques et les sites ainsi que la partie écrite du PAG de la commune de Mersch en vigueur est valable.

1.1. Surfaces du PAP

Le plan d' aménagement particulier nouveau quartier « Quartier de l'Alzette » s'étend sur une surface de 16ha09a14ca.

La répartition en domaine public et lots privés est indiqué dans la partie graphique du PAP.

Superficies du PAP (à titre informatif):

	Surfaces		Unités de logement	Densité de logement	CUS
Domaine privé	103.9346 m²	64,6 %	1061	65,9	0,90
MIX-u-Quartier Gare	26.289 m ²	16,3 %	401	102,9	1,35
HAB-2	56.160 m ²	34,9 %	570	63,1	0,80
HAB-1	17.658 m ²	11,0 %	88	32,8	0,68
BEP	3.827 m ²	2,4 %	2	4,1	0,60
Domaine public	56.980 m²	35,4 %			
terrain cédé à la commune	56.980 m ²	35,4 %			
Superficie totale du PAP	160.914 m²	100 %			

1.2. Phasage

Le présent PAP peut être réalisé en plusieurs phases (voir rapport justificatif, chapitre 2.6).

2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

2.1. Fonds destinés à être cédés au domaine public communal

Les fonds destinés à être cédés au domaine public sont indiqués dans la partie graphique du PAP. Ils s'élèvent à environ 56.980 m² soit 35,4% de la surface totale brute du PAP. Cette surface sera définitive lors du mesurage officiel du morcellement cadastral.

Ces fonds concernent des espaces verts, des voies de circulation, des chemins, des emplacements de stationnement, des ouvrages techniques d'évacuation des eaux pluviales tels que les bassins de rétention.

Les prescriptions portant sur l'aspect technique de la viabilisation et de façon plus générale sur l'aménagement du domaine public seront précisées dans le cadre de la convention d'exécution du PAP tel que stipulé dans les articles 34, 35, et 36 de la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain*.

2.2. Voies de circulation et la mobilité douce

Le concept de mobilité fait partie du PAP et figure comme « Volet mobilité » dans le cadre du rapport justificatif (cf. rapport justificatif, annexe n° 09).

Les véhicules pompiers, les camions poubelles ainsi que les engins d'entretien peuvent emprunter les chemins piétons.

2.3. Emplacements de stationnement

Le concept des emplacements de stationnement fait partie du PAP et figure comme « Volet mobilité » dans le cadre du rapport justificatif (cf. rapport justificatif, annexe n° 09).

La localisation des emplacements de stationnement sur le domaine public est définie dans la partie graphique du présent PAP et peut être modifié dans le cadre du projet d'exécution en accord avec l'aménagement des lots privés et les dispositions du concept paysager.

2.4. Espaces verts publics et les plantations

Les espaces verts publics sont représentés dans la partie graphique du PAP.

Ils sont destinés à recevoir des plantations, des aires de jeux, des ouvrages et aménagements permettant la rétention des eaux pluviales et des installations électriques, des installations de stockage temporaire de déchets ménagers.

L'emplacement des plantations et des chemins projetées peut être modifié en fonction du projet d'exécution du PAP.

2.5. Evacuation des eaux pluviales

Le concept pour l'évacuation des eaux pluviales est défini sur base de l'étude technique réalisée par le bureau d'ingénieurs-conseils Schroeder & Associés pour l'assainissement, la gestion des eaux et le raccordement aux infrastructures du nouveau quartier (cf. rapport justificatif, annexe n° 10).

Les détails sont réglés dans le cadre du projet d'exécution du PAP.

2.6. **Modelage du terrain**

Le modelage du terrain est autorisé sur l'ensemble de la surface du plan d'aménagement particulier nouveau quartier sous la forme de remblais resp. de déblais. (cf QDLG –Modelage du terrain; voir annexe N° 08 du rapport justificatif).

Les cotes de hauteur du terrain remodelé sont indiquées dans la partie graphique. Elles peuvent être exécutées avec une tolérance de +/- 0,50 mètre.

Les détails sont réglés dans le cadre du projet d'exécution du PAP.

3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

3.1. Lots et parcelles

La répartition des lots est représentée dans la partie graphique du PAP.

3.2. Le mode d'utilisation du sol

Les terrains sont classés dans le PAG en zones MIX-u-Quartier Gare, MIX-u, HAB-2, HAB-1 et BEP. Les affectations et fonctions admissibles dans les différentes zones sont définies par la partie écrite du PAG de la commune de Mersch en vigueur.

Pour les lots 3, 4, 5.2, 6, 7, 10, 15 dans son ensemble un minimum de 11.000 m² de surfaces constructibles brutes doit être affecté aux fonctions de commerce, bureaux, services, locaux communal et HORECA dont un minimum de 5.500 m² sont dédiés aux commerces et/ou l'HORECA. Au minimum 25% des surfaces sont destinées à accueillir du logement.

Sur les lots 3, 4 et 5.2 des logements ne sont pas admissibles au niveau du rez-de-chaussée.

Dans le lot 2.3, une construction avec un usage mixte de logements et crèche pour au moins 50 enfants est prescrite.

Le lot 44 est destiné à recevoir une crèche pour au moins 50 enfants. Pour ce lot également les fonctions de bureaux et de profession libéral sont admissible.

3.3. Le degré d'utilisation du sol

La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée, les nombres de niveaux hors-sol et sous-sol sont indiqués dans le tableau schématique du degré d'utilisation du sol pour chaque lot dans la partie graphique du PAP.

Les constructions légères qui protègent les transformateurs électriques ne constituent pas de la surface construite brute.

3.4. La surface pouvant être scellée

Les surfaces scellées sont définies dans la partie graphique du PAP de la façon suivante:

- Les surfaces grisées pouvant être scellés de 100%
- Les surfaces gris / vert striées (bandes étroites) pouvant être partiellement scellés. Au minimum 50 % de la surface doit être végétalisée.
- Les surfaces gris / vert striées (bandes larges) peuvent être partiellement scellées. Au minimum 50% de la surface doivent être végétalisés avec une couverture végétale de 45cm au minimum.

En dehors de l'accès carrossable vers le sous-sol, les surfaces indiquées sur la partie graphique comme pouvant être scellées doivent être traitées avec des matériaux semi-perméables.

Les surfaces pouvant être dédiées au stationnement de véhicules hors-sol doivent être revêtues d'un matériau homogène et perméable à l'eau tel que « Rasengitter », « Ecopavés » ou autres matériaux similaires.

3.5. Niveaux des constructions

Le nombre de niveaux pleins hors sol, de niveau en retrait et de niveaux en sous-sol sont fixés dans la partie graphique du PAP.

L'étage en retrait ne peut dépasser 80% de la surface de l'étage inférieur.

Le plancher du rez-de-chaussée doit être situé à un niveau au moins supérieur à celui atteint par les eaux de la HQ 100.

La hauteur du socle est au maximum un mètre, c'est-à-dire le niveau fini du rez de chaussée peut se situer à 1 mètre maximum au-dessus du niveau de la rue desservante projetée.

Les constructions souterraines doivent être étanches (par l'application d'une « weiße Wanne » ou d'une autre technique de construction similaire).

L'entrée du garage souterrain doit être protégée contre les inondations.

3.6. Hauteurs des constructions

Les hauteurs des constructions peuvent être majorées dans la limite de 0,5 mètre dans le cas où une cote de seuil est imposée en raison du risque d'inondation.

Les sous-sols peuvent dépasser le terrain projeté avec un maximum de 1,00 mètre.

L'acrotère ne peut pas dépasser une hauteur d'un mètre.

Les cabanons d'ascenseur peuvent dépasser la hauteur à l'acrotère maximale de 1,50 m.

Des équipements et installations techniques peuvent dépasser ponctuellement en hauteur et en profondeur les niveaux souterrains tels que définis par la partie graphique.

3.7. Nombre d'unités de logement

Le nombre d'unité de logement maximal par lot est fixé dans la partie graphique du PAP et dans le tableau récapitulatif (cf. rapport justificatif, annexe n° 01).

Les chambres dans les établissements de type « apart hôtel » constituent des hébergements touristiques et ne sont pas considérés comme des unités de logement.

3.8. Toitures

La forme des toitures est indiquée dans la partie graphique du PAP dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot.

L'aménagement des toiture-terrasse est admissible pour tous les constructions dans les étages supérieures tant qu'ils ne couvrent qu'un tiers de la surface concernée de l'immeuble.

Toutes les toitures plates doivent être végétalisées. Le montant de la proportion minimale est indiqué dans la partie graphique par lot.

L'implantation des constructions techniques sur les toitures est admissible, à condition que celles-ci soient disposées en retrait de 1,0 m par rapport aux façades et qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 2,0 m au-dessus du niveau achevé de la toiture.

3.9. Les reculs et distances entre constructions

Les reculs sont indiqués dans la partie graphique du plan d'aménagement particulier.

Si une construction principale est implantée sur la limite séparative entre deux parcelles, toute nouvelle construction doit s'y accoler, à l'exception du lot 45.1 pour lequel la construction projetée ne doit pas être accolée à la construction projetée du lot 32.

Le recul des constructions sur les limites de la parcelle du futur chemin repris CR183 doit être 4 mètres au minimum à l'exception du lot 3 avec un minimum de 3 mètres et du lot 45.1 avec un recul de 2,70 mètres.

3.10. Avant-corps et saillies

Les avant-corps sont autorisés pour tous les lots à l'intérieur des limites des surfaces constructibles indiquées dans la partie graphique du PAP et comprennent toutes les saillies sur les façades y compris les balcons.

Ils peuvent avoir une saillie maximale de 2 mètres par rapport à la façade de l'immeuble et doivent respecter des reculs latéraux et postérieurs minimaux de 3,00 m par rapport aux limites de propriété dans le cas de lot privés contigus.

Pour le lot 8 les avant-corps peuvent avoir une saillie maximale de 4 mètres à l'intérieur des limites des surfaces constructibles indiquées.

Les avant corps doivent présenter une surface égale ou inférieure à 1/3 de la surface de la façade, toiture non comprise.

Des exceptions pour dépasser les limites des surfaces constructibles de 1,5 mètres. peuvent être accordées pour les balcons.

3.11. Emplacement de stationnement

Pour toutes les habitations, est considéré comme suffisant un emplacement de stationnement. Le nombre maximal d'emplacements par logement est 1,2.

Pour les autres fonctions (commerces / bureaux), le nombre d'emplacements de stationnement est à définir en fonction des dispositions réglementaires du PAG en vigueur de la Commune de Mersch et les surfaces réelles de ces fonctions. Leur nombre et leur organisation tels que définis par la partie graphique peuvent être revus en fonction du programme immobilier.

Des exceptions peuvent être accordées pour les lots 8, 12.1, 35.1, 37.1, 40.1 et 42.1, pour lesquels les emplacements de stationnement nécessaires peuvent être regroupés à l'extérieur des immeubles.

Des exceptions peuvent être accordées pour les lots 3, 4, 44, pour la création de stationnement regroupé à l'extérieur pour ces lots sur une parcelle différente de celle de l'immeuble concerné dans un rayon de 200 mètres.

Des exceptions peuvent être accordées pour les lots 32 et 45.1 pour la création de 15 emplacements de stationnement par lot situés à l'extérieur des immeubles, sur une parcelle différente de celle de l'immeuble concerné et dans un rayon de 100 mètres.

Pour les lots 28.1, 28.2, 28.3, 28.4, 28.5, 28.6, 28.7, 29.1, 29.2, 29.3, 29.4, 29.5, 29.6, 29.7, 29.8, 29.9, 29.10 et 29.11, les emplacements de stationnement se situent obligatoirement au sous-sol de la construction implantée sur le lot 26.

Pour les lots 30.1, 30.2, 30.3, 30.4, 30.5, 30.6, 30.7, 30.8, 30.9, 30.10, 30.11, 31.1, 31.2, 31.3, 31.4, 31.5, 31.6, 31.7, 31.8, 31.9, 31.10 et 30.11, les emplacements de stationnement se situent obligatoirement au sous-sol de la construction implantée sur le lot 27.

La présent PAP ne permet la réalisation de carport qu'à l'intérieur des gabarits définis pour les dépendances comme indiqués dans la partie graphique.

Les carports sont à réaliser en construction légère avec une largeur maximale de 4 m et une superficie maximale de 24 m². Ils auront une toiture plate avec une couverture végétale et une hauteur finie maximale de 3,50 m. La couverture végétale doit être garantie sur une surface d'au moins de 70 % de la toiture.

La création des carports des maisons mitoyennes doit être coordonnée entre elles.

3.12. Accès et rampes d'accès au sous-sol

Les rampes d'accès au sous-sol pourront être recouvertes d'une construction légère; La toiture doit être réalisé d'une couverture végétale sur une surface d'au moins de 70 %.

La plage admissible pour l'aménagement des accès au sous-sol des immeubles plurifamiliales / mixtes à partir du domaine public est indiquée comme " zone d'accès / sortie " dans la partie graphique.

L'accès au parking souterrain à 1 niveau doit être implanté à une cote supérieure à celle atteinte par la HQ 100.

L'accès au parking souterrain à 2 niveaux doit être implanté à une cote supérieure à celle atteinte par la HQ extrême.

3.13. Abris de jardin

Un abri de jardin est autorisé pour chaque lot de construction unifamiliale. La localisation de l'implantation des abris de jardin est définie dans la partie graphique du PAP.

L'abri de jardin doit avoir les caractéristiques suivantes :

- Il est réalisé en construction légère
- Sa superficie est de maximum 6 m²
- La toiture est plate
- La hauteur maximale entre le niveau du terrain projeté et l'acrotère est de 2,5 mètres

3.14. Travaux de remblais et déblais

Le niveau du terrain remodelé des lots privés ne doit pas être plus élevé que 0,5 mètres au maximum par rapport à la hauteur des rues desservantes vers le haut ou vers le bas. Tout travail de remblai ou déblai éventuel peut s'accompagner de structures de soutènement (murs, talus).

Les murs et murets peuvent être construits en béton, en blocs recouverts de crépis, en pierres sèches ou en gabions. Ces modelages topographiques peuvent se faire sous forme de talus avec une pente à maximum 45° ou de paliers délimités par des constructions de soutènement.

Des escaliers peuvent être aménagés pour rejoindre les différents niveaux et permettre des accès piétons.

3.15. L'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées

Toutes les eaux de surface qui ne peuvent pas être raccordées par un système d'évacuation à ciel ouvert peuvent être raccordées par une canalisation (non indiquée sur la partie graphique relative) allant de la construction projetée vers la canalisation située sur le domaine public.

3.16. Les servitudes

Servitudes de passage public

Des servitudes de passage public sont définies sur quelques lots privés comme indiqués dans la partie graphique du PAP pour garantir l'accès permanent et gratuit pour piétons et vélos. Les accès doivent être aménagés suivant les dispositions pour des personnes à mobilité réduite.

3.17. Servitude de passage public du lot 32

En complément de l'article 3.16. « Les servitudes », la création d'une servitude de passage public de minimum 1,50 mètre de largeur et traversant le lot 32 entre les bâtiments 32.1 et 32.2 est obligatoire (trait discontinu gris foncé sur partie graphique).

L'aménagement de cette servitude doit garantir le passage libre des piétons et cyclistes et respecter les normes relatives à l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR).

3.18. Servitude de passage public provisoire des lots 32 et 45.1

En complément de l'article 3.16. « Les servitudes », les lots 32 et 45.1 sont grevés d'une servitude de passage public provisoire de 2,70 mètres de largeur située dans le recul avant des constructions (trame superposée spécifique) et applicable uniquement durant l'utilisation temporaire des fonds concernés pour l'implantation de structures scolaires éphémères.

Cette servitude cessera lors de la suppression des dites structures scolaires et du programme de mobilité y lié (emplacement trottoir, arrêts de bus scolaires).

4. DISPOSITIONS SPECIALES

4.1. Logements à coût modéré

Suivant l'article 24 de la loi du 03 mars 2017 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 10 pour cent de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ».

La surface construite brute à dédier au logement maximale du présent projet s'élève à 128.342 m² dont 10%, soit **12.834 m²**, sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré.

Les lots destinés à accueillir des logements à coût modéré sont les lots 8, 13.1-13.8, 25.

N° du lot	Surface nette en m²	SCB max en m²	Nbr d'unité	Uni ou plurifamiliale
8	3.381	8.330	83	plurifamiliale
13.1	289	240	1	unifamiliale
13.2	172	231	1	unifamiliale
13.3	172	231	1	unifamiliale
13.4	261	240	1	unifamiliale
13.5	261	240	1	unifamiliale
13.6	172	231	1	unifamiliale
13.7	172	231	1	unifamiliale
13.8	261	240	1	unifamiliale
25	1.647	2.620	22	plurifamiliale
TOTAL	6.788	12.834	113	

4.2. Disposition pour le développement harmonieux du quartier

Socle public

Tout autour de la « place du quartier » les différentes fonctions destinées à accueillir du public, tels que services, commerces, café, etc. sont disposés au rez-de-chaussée et forment un « socle public ». Les façades y seraient constituées de manière ouverte avec une grande proportion de surface vitrée.

Les aménagements extérieurs du « socle public » sont destinés à être une prolongation de la place publique et devront être réalisés afin que cet espace soit vivant et qualitatif. Les matériaux utilisés et le mobilier devront être cohérents avec ceux de la place.

Façades

Les concepts architecturaux pour les façades, en particulier le choix des matériaux et des couleurs, doivent être en harmonie avec les façades des constructions voisines.

Des matériaux de qualité insuffisante, notamment les matériaux réfléchissants et les revêtements de matières plastiques, sont interdits.

Les éléments protégeant du soleil et l'éclairage extérieur doivent être intégrés à la conception de la façade.

L'installation des équipements techniques en façades, tels que d'antennes paraboliques, est interdite. Les éléments de signalisation ou publicité frappants sont à éviter.