

Lotissement « Aelenterweg »

A Mersch

Pour la construction de :
3 maisons unifamiliales dont 2 maisons jumelées et 1 maison isolée.

Maître de l'ouvrage :
F.I.A.R. Société Anonyme
12 rue de la gare, L-7535 Mersch

Maître d'oeuvre:
Qbic s.à.r.l.
ARCHITECTES – INGENIEURS – CONSEILS
11, rue de la gare, L-7535 Mersch

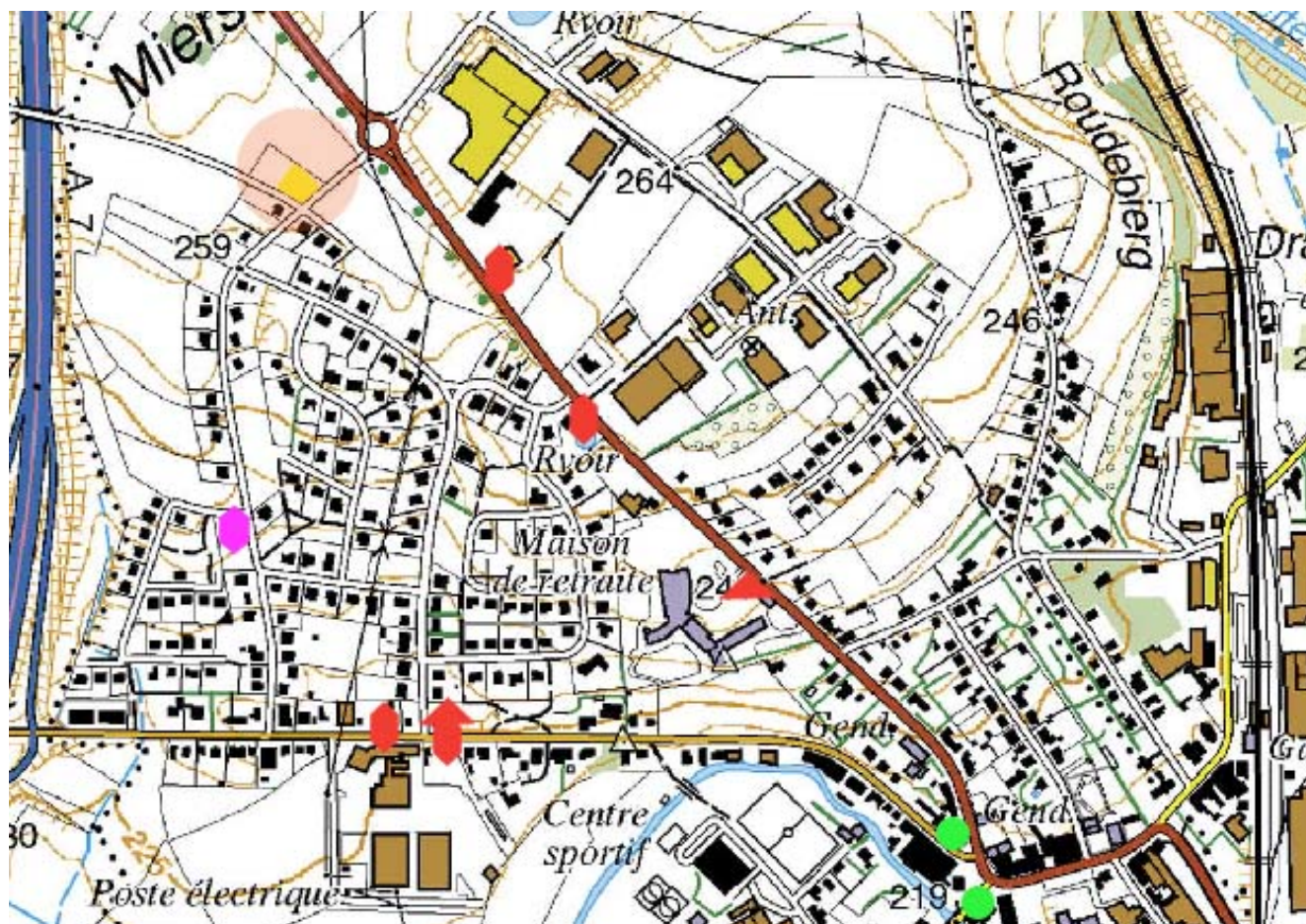
Notre réf : 1379-06

Suivant la loi du 19 juillet 2005 portant modification de la loi du 19 juillet 2004 concernant
l'aménagement communal et le développement urbain

RAPPORT JUSTIFICATIF

1. ANALYSE DE LA SITUATION ACTUELLE	
1.1. Localisation au niveau du territoire communal	03
1.2. Caractéristiques physiques et état actuel du site	
1.3. Description et évaluation du milieu environnant	
1.4. Potentialités et contraintes	
2. PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT	
2.1. Par rapport au Programme Directeur d'Aménagement du Territoire	05
2.1.1. Objectifs politiques	
2.2. Par rapport au Plan d'Aménagement Général	
3. PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE	
3.1. Description et motivations	13
3.2. Eléments de programmation urbaine	
3.3. Espaces publics et espaces verts	
4. INCIDENCES DU PAP AU NIVEAU DU PAG	
4.1. Effets sur l'environnement urbain et naturel	19
4.2. Effets sur la structure de la population et la mixité sociale	
4.3. Effets sur les activités économiques	
4.4. Effets sur le patrimoine culturel	
4.5. Effets sur les réseaux de transport existants et projetés	
4.6. Effets sur les équipements collectifs techniques existants et projetés	
4.7. Effets sur les équipements collectifs sociaux, culturels, sportifs et scolaires existants et projetés	
5. MESURES COMPENSATOIRES	
5.1. Mesures destinées à réduire l'impact négatif du PAP	20
5.2. Mesures destinées à renforcer l'impact positif du PAP	
6. ANNEXES	
	22

1. ANALYSE DE LA SITUATION ACTUELLE



Légende

- Café, brasserie
- Ecole
- ◆ Arrêt de bus
- ◆ Arrêt de bus avec ramassage scolaire
- ▲ Boîte aux lettres
- Projet

Carte 1 : Mersch – plan de situation

Fond de plan : carte topographique cadastrale 1/20.000

1.1. Localisation au niveau du territoire communal

Le présent PAP concerne le fonds longeant la rue des champs, situé au nord-est de la localité de Mersch. Il s'agit plus précisément du terrain privé inscrit au cadastre de Mersch sous les numéros 839/5891 ; 839/5892, section G, appartenant à la société F.I.A.R. Société Anonyme.

La contenance totale de la parcelle soumise au PAP est de 0ha 14a 58 ca (1a 22 ca sera repris dans le plan Directeur).

Le site est bordé à l'est par la rue de Colmar-Berg (N7) reliant Ettelbruck à Luxembourg-ville, et au sud-ouest par des maisons unifamiliales.

La rue des Champs vient rejoindre vers le sud, la rue d'Arlon, ou N8, en direction de Reckange, Saeul.

1.2. Caractéristiques physiques et état actuel du site

Le site est classé en zone soumise à un PAP faible densité par le PAG du 02/04/99.

Il est actuellement utilisé comme pâturage. Celui-ci présente une faible pente descendante direction nord-sud.

1.3. Description et évaluation du milieu environnant

Le site est situé aux abords de la zone d'activité de Mierscherbiert en pleine extension (centre commercial Topaze et un second centre appelé Top center en construction), de plus, celui-ci présente d'excellentes liaisons routières et autoroutière.

Les nuisances du trafic sont gérées par une zone de verdure le long de la rue de Colmar-Berg.

Dans le voisinage immédiat du terrain, la rue des Champs est longée par des constructions de faible densité.

1.4. Potentialités et contraintes

L'aménagement de ce site vient compléter le tissu urbain existant. Celui-ci doit tenir compte de la limite de PAG qui vient scinder le terrain en deux parcelles.

2. PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT

2.1. Par rapport au Programme Directeur d'Aménagement du Territoire

Le PDAT donne comme principe fondamental « le développement durable du territoire ». Le développement durable se définit comme suit : c'est un développement répondant aux besoins actuels sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Ce développement comprend plusieurs champs d'actions, parmi lesquels :

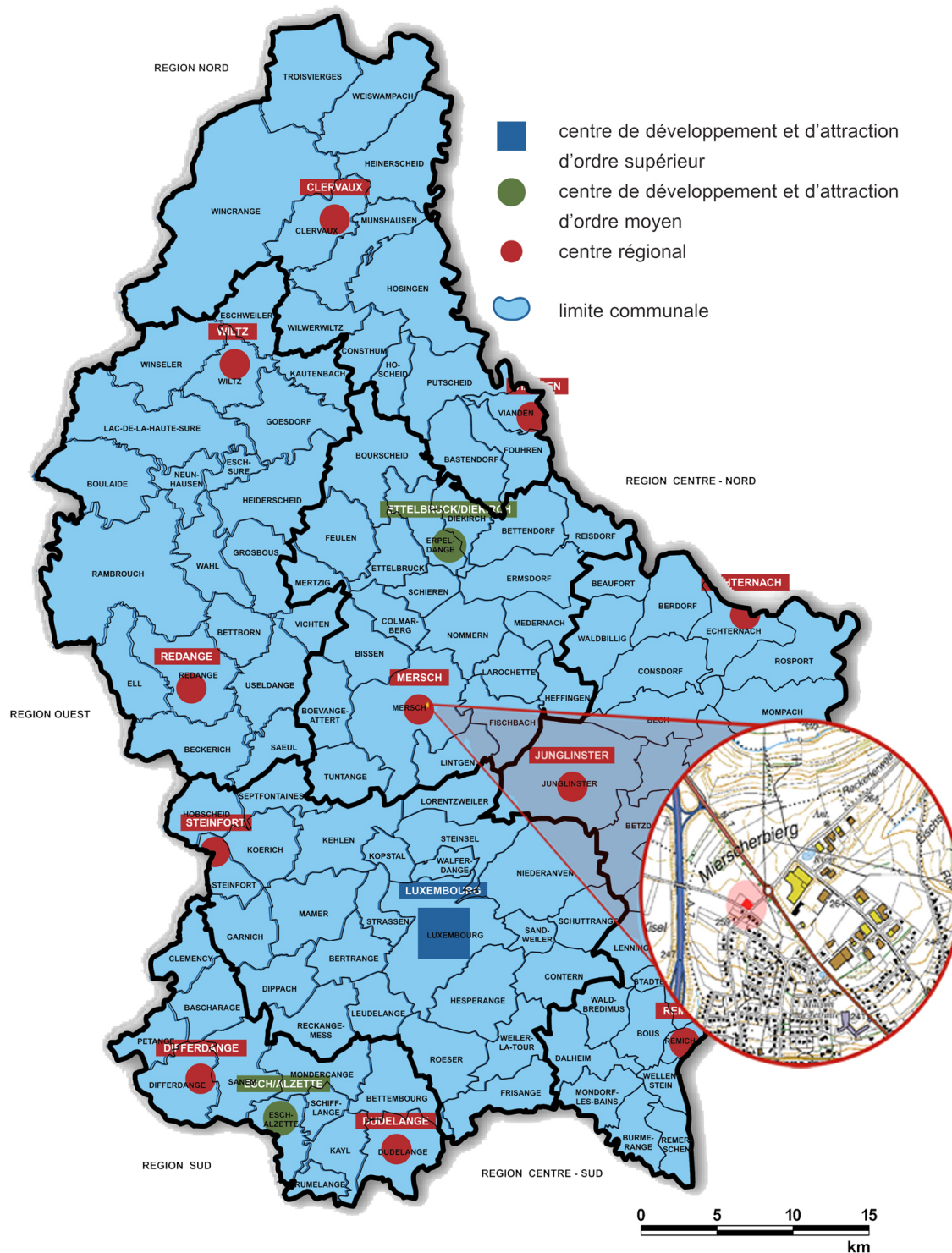
- la densité d'occupation : gestion rationnelle et parcimonieuse des ressources naturelles, notamment du sol.
- la diversité des fonctions : trajets courts (réduction du trafic et de ses nuisances)
- le transfert du trafic sur des modes de transport respectueux de l'environnement humain et naturel (transport public)

Parmi les différents champs d'action du PDAT, on note :

- la mise en place d'une structure urbaine et rurale équilibrée par une politique active de décentralisation : la promotion du développement spatial polycentrique (déconcentration concentrée) qui mène à un système de centres de développement et d'attraction (CDA) de différents ordres :
 - o supérieur : ville de Luxembourg
 - o moyen : Esch-sur-Alzette et Nordstad
 - o régional : Mersch, Steinfort,...
 Les CDA forment un système cohérent. Ils garantissent une fonction d'approvisionnement pour leur « arrière-pays ».
- Le développement d'un partenariat ville-campagne dans l'esprit du développement régional durable (nouvelle relation ville-campagne)

En pages suivantes plusieurs cartes illustrant la position de la commune de Mersch au sein du système hiérarchique de classement des localités au Grand-duché du Luxembourg.

Classements résultant du PDAT et de l'IVL

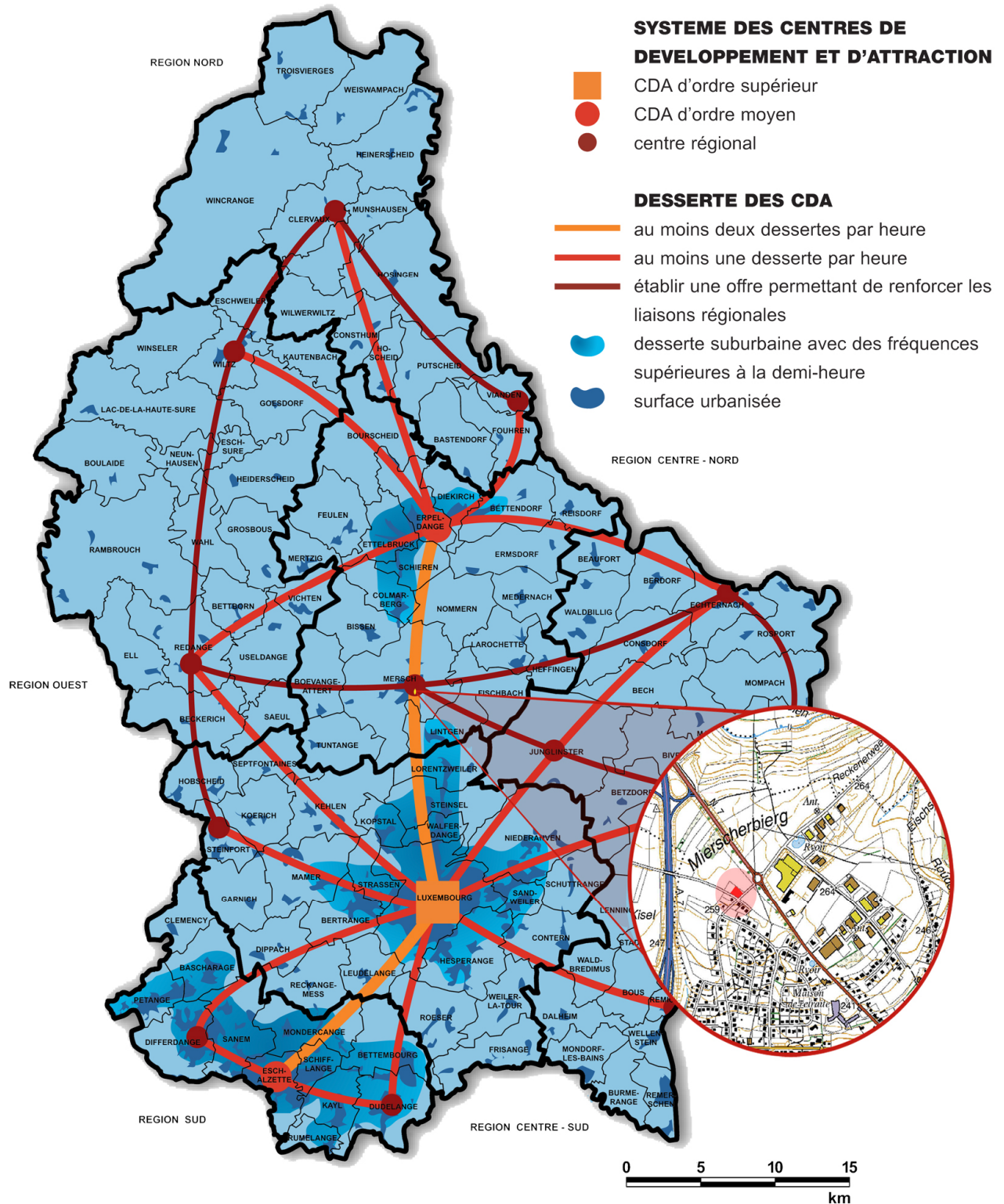


CARTE 2 Mersch, centre régional

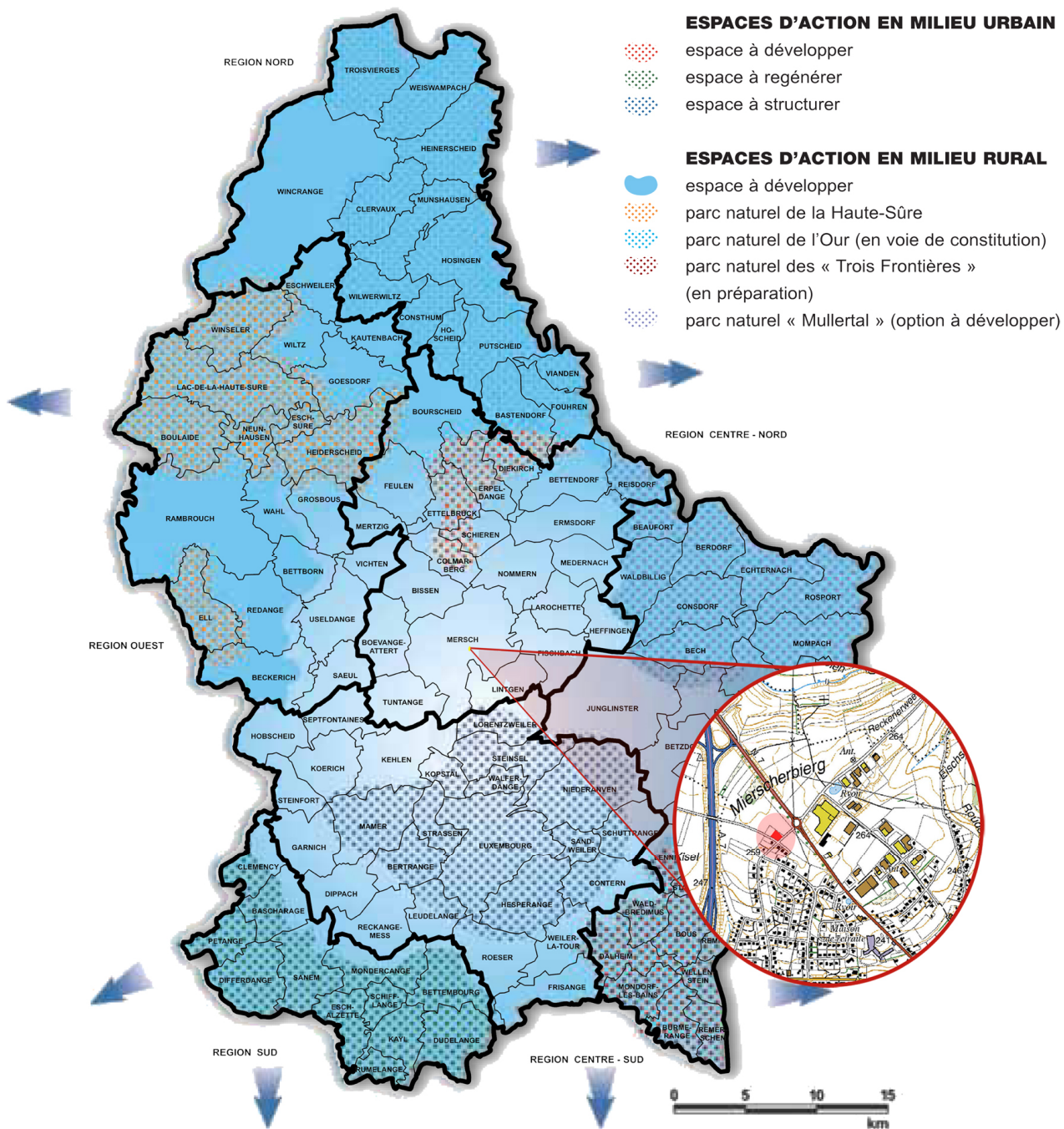
Fond de plan

PDAT, p134 Système des centres de développement et d'attraction (CDA)

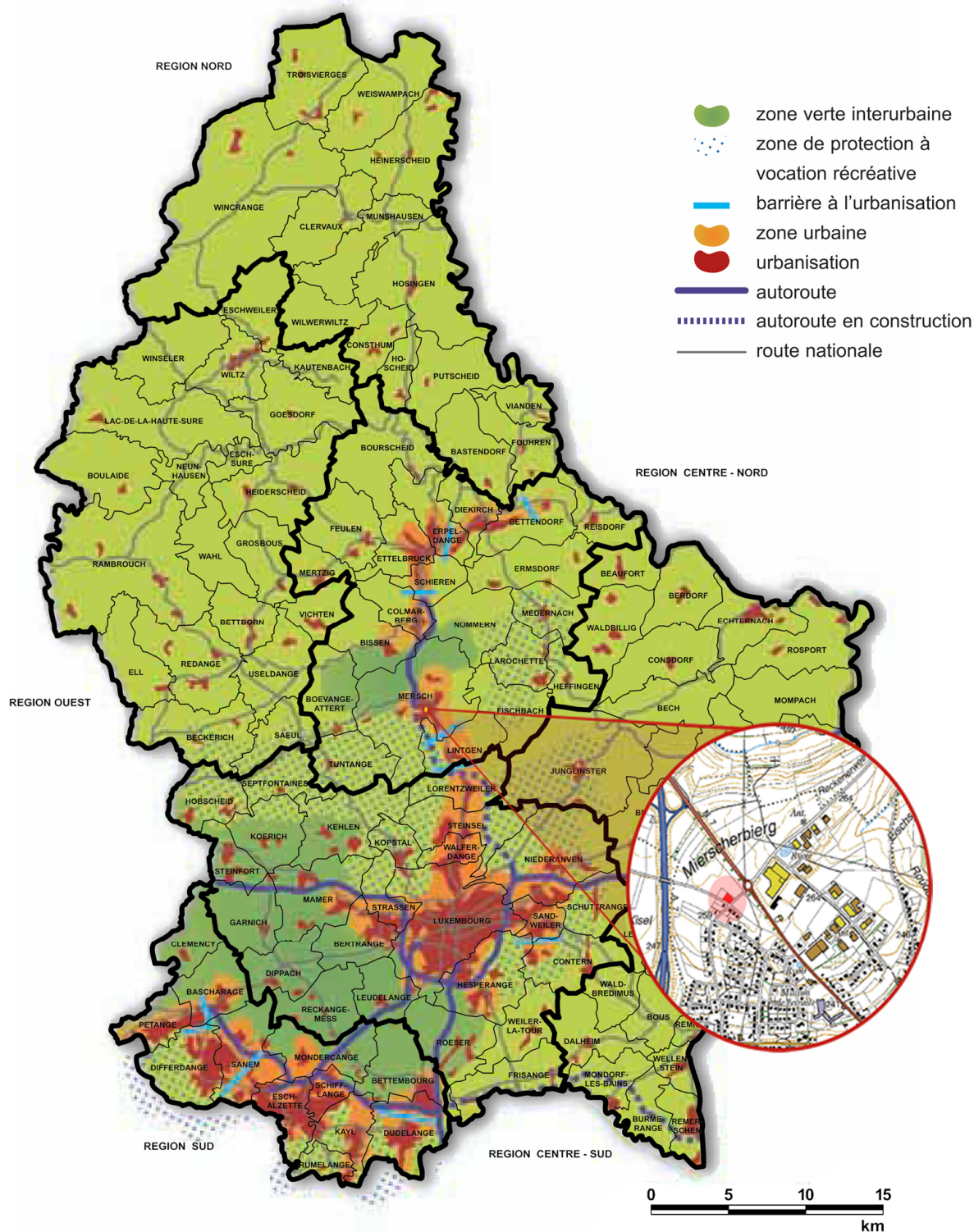
PDAT, p130 Découpage régional (régions d'aménagement superposées)



CARTE 3 Mersch - centre moyen de dessertes avec le transport public
 Fond de plan
 PDAT, p142 Desserte des CDA par les transports en commun
 PDAT, p130 Découpage régional (régions d'aménagement superposées)



CARTE 4 : Mersch - Espace à développer
 Fond de plan
 PDAT, p139 Espaces d'action
 PDAT, p130 Découpage régional (régions d'aménagement superposées)



CARTE 6 : Mersch- en limite entre l'espace vert et la zone urbaine
 Fond de plan :
 PDAT, p149 Espaces verts et développement urbain
 PDAT, p130 Découpage régional (régions d'aménagement superposées)

2.1.1 Objectifs Politiques

Pour terminer, le PAP remplit les conditions de l'objectif politique du PDAT visant à développer des structures urbaines et rurales compatibles avec les exigences environnementales sur le principe d'un aménagement du territoire durable (diversité des fonctions, densité d'occupation et trajets courts).

« Définir une politique d'urbanisation prioritairement orientée vers la densification et le renouvellement urbain à l'intérieur des villes et villages existants et non sur une consommation supplémentaire d'espaces encore vierges en périphérie. »

Le site se positionne en périphérie, et vient compléter le tissu urbain existant.

« Réduire à l'indispensable l'utilisation d'espace non encore bâti à des fins de construction. »

Aucune remarque.

« Créer des structures urbaines et rurales permettant de limiter les déplacements et d'encourager l'utilisation des transports en commun. »

Le site étant proche des centres commerciaux et d'une zone d'activités, les habitants auront le loisir de s'y rendre par voie piétonne, et des arrêts de bus sont situés le long de la rue de Colmar-Berg.

« Réduire la consommation d'énergie et promouvoir une meilleure efficacité énergétique en développant des structures urbaines respectueuses de tels critères. »

Les bâtiments créés devront répondre aux nouvelles normes de construction.

« Mieux intégrer les exigences de l'écologie urbaine dans le développement de villes et de villages. »

L'habitation reste en bordure de la zone PAG et la zone de verdure.

« Optimiser l'affectation des sols à l'échelle régionale et nationale. »

Aucune remarque.

« Améliorer la coordination entre instruments existants en matière d'orientation du développement urbain et rural et promouvoir la sensibilisation et la construction de la population sur ce thème. »

Aucune remarque.

2.2. Par rapport au Pland'Aménagement Général

Le PAG de la commune de Mersch classe le terrain concerné par le présent PAP comme zone d'habitation de densité faible.

3. PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE

Le présent PAP ne déroge en aucun point du PAG de la commune de Mersch, mais exécute celui-ci par la définition :

- d'un morcellement du terrain
- d'alignements obligatoires et maximaux
- de limitations des surfaces constructibles
- de restrictions concernant l'aspect des toitures
- de certains matériaux de construction à utiliser

Le nombre et l'emplacement des places de stationnement privées à ciel ouvert, des arbres, lampadaires, etc, peuvent varier en fonction du projet d'exécution du présent PAP.

3.1. Description et motivations

Le lotissement proposera 3 maisons unifamiliales dont 2 maisons jumelées, 1 maison isolée.

Les maisons situées sur la rue des champs sont alignées avec le faîtage parallèle à la voie desservante, selon la demande de la commune de Mersch, et le plan Directeur reprend cet alignement.

La maison isolée reprend la même direction que les faîtages des maisons parallèles à la rue des Champs.

Les lots 2 et 3 peuvent être réunis en une seule parcelle, avec une maison unifamiliale.

3.2. Eléments de programmation urbaine

Le site fait partie de la zone périphérique du plan d'aménagement général, réservée aux habitations unifamiliales.

Le revêtement choisi pour les toitures doit être dans les tons gris foncés.

Les garages sont attenants aux maisons pour les lots 1 et 2, quand au lot 3 la maison sera jumelée par le garage dans son recul latéral.

Pour chaque maison, la toiture du corps principal est à double pente. L'angle de la toiture est fixé à 35° obligatoire afin de garder une harmonie dans les façades du nouveau lotissement.

Pour les avant-corps, l'acrotère est fixé à 3,00 m maximum, toiture plate.

En aucun cas, la corniche ne peut dépasser de plus de 20 cm le plan de façade.

3.3. Espaces publics et espaces verts

Le futur lotissement utilise les voies carrossables existantes, le chemin rural communal devra être viabilisé et se raccorder aux réseaux existants de la rue des Champs.

Un trottoir d'une largeur de 1,50m est prévu le long de la rue des Champs et le long du chemin rural communal (celle-ci a été élargie à 5m afin de garder la possibilité d'un aménagement futur lors d'un reclassement potentiel de la zone hors PAG).

10,5% seront attribués au domaine public, ce qui correspond à l'élargissement de la voie carrossable, et création d'un trottoir.

Une indemnité compensatoire sera attribuée à la commune quant à la surface restante à compenser, indemnité établie suivant l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 :

Art. 34. Cession des fonds réservés à des aménagements publics

(1) Les terrains compris dans les plans d'aménagement particulier et qui sont réservés à des constructions ou aménagements publics propres au plan d'aménagement particulier doivent être cédés à la commune. Cette cession s'opère gratuitement pour autant que l'ensemble de ces terrains ne dépasse pas le quart de la surface totale du projet.

Le propriétaire sera indemnisé pour la surface qui dépasse ce quart.

Pour la surface inférieure au quart de la surface totale du projet, le propriétaire doit payer une indemnité compensatoire à la commune.

(2) La commune peut cependant renoncer à la cession à titre gratuit d'un terrain telle que prévue par l'alinéa précédent et exiger du propriétaire le paiement d'une indemnité compensatoire.

(3) La valeur des surfaces cédées ou de l'indemnité compensatoire est fixée d'après les prix du jour où le projet d'aménagement particulier est soumis à l'avis du ministre. Dans la fixation de cette valeur, il n'est pas tenu compte de la plus-value présumée de l'aménagement.

Si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur les prix des terrains, elles désignent chacune un expert; si les experts sont partagés, les parties commettent un arbitre. En cas de désaccord sur la désignation de l'arbitre, celui-ci est nommé par le président du tribunal d'arrondissement du lieu de situation des terrains concernés.

L'acte de désignation des experts et arbitre règle le mode de répartition des frais de la procédure, lesquels sont fixés d'après les tarifs applicables en matière civile.

Deux places de stationnement extérieures sont prévues pour chaque parcelle.

4. INCIDENCES DU PAP AU NIVEAU DU PAG

4.1. Effets sur l'environnement urbain et naturel

L'utilisation de ce site en zone d'habitation pourra permettre un épaississement du tissu urbain lorsque le plan directeur sera accepté.

4.2. Effets sur la structure de la population et la mixité sociale

Aucune remarque.

4.3. Effets sur les activités économiques

Aucune remarque.

4.4. Effets sur le patrimoine culturel

La création d'un lotissement à cet emplacement n'occasionne aucune destruction de monument remarquable ou classé.

4.5. Effets sur les réseaux de transport existants et projetés

Aucune remarque.

4.6. Effets sur les équipements collectifs techniques existants et projetés

Le nouveau réseau de canalisations viendra se greffer au réseau existant (rue des champs).

4.7. Effets sur les équipements collectifs sociaux, culturels, sportifs et scolaires existants et projetés

Pas d'incidences particulières.

5. MESURES COMPENSATOIRES

5.1. Mesures destinées à réduire l'impact négatif du PAP

Aucune remarque.

5.2. Mesures destinées à renforcer l'impact positif du PAP

La conception pour l'ensemble du lotissement respecte les matériaux employés environnants afin d'assurer une cohérence avec le tissu urbain existant.

6. ANNEXES

137906-300a : plan PAP (1/250)

137906-301a : plan directeur (1/250 et 1/1000)