



**papaya**

urbanistes et  
architectes paysagistes

# Projet d'Aménagement Particulier

## Nouveau Quartier

### « rue du Commerce » à Mamer

#### Partie écrite réglementaire

27 octobre 2025

**Papaya** - Urbanistes et architectes paysagistes s.a.

12, avenue du Rock'n'Roll  
L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval  
T. +352 / 26 17 84  
hello@papaya.green  
papaya.green



# Sommaire

<b>A. Généralités</b>	<b>5</b>
<b>Art. A.1. Renvoi au PAG</b>	<b>5</b>
A.1.1. Emplacements de stationnement	5
<b>Art. A.2. Précision pour l'utilisation des documents graphiques</b>	<b>5</b>
<b>Art. A.3. Topographie</b>	<b>5</b>
<b>Art. A.4. Affectations</b>	<b>5</b>
<b>Art. A.5. Logements abordables</b>	<b>5</b>
<b>Art. A.6. Cession au domaine public</b>	<b>6</b>
<b>B. Constructions</b>	<b>6</b>
<b>Art. B.1. Construction destinée au séjour prolongé</b>	<b>6</b>
B.1.1. Hauteur du rez-de-chaussée	6
B.1.2. Hauteur des constructions	6
B.1.3. Toitures	7
<b>Art. B.2. Dépendances</b>	<b>7</b>
B.2.1. Garages et carports	7
B.2.2. Abri de jardin (non spécifié dans la partie graphique)	7
<b>Art. B.3. Autres constructions</b>	<b>8</b>
B.3.1. Terrasses couvertes et pergolas	8
B.3.2. Constructions légères et pergolas ouvertes	8
<b>Art. B.4. Prescriptions architecturales</b>	<b>8</b>
<b>Art. B.5. Saillies et alignements des constructions</b>	<b>8</b>
<b>C. Aménagement des espaces privés et publics</b>	<b>9</b>
<b>Art. C.1. Espaces privés</b>	<b>9</b>
C.1.1. Surfaces scellées	9
C.1.2. Accès carrossables	9
C.1.3. Clôtures	9
C.1.4. Plantations	10
C.1.5. Piscines et plans d'eau	10
<b>Art. C.2. Espaces publics</b>	<b>10</b>
C.2.1. Aménagement des espaces verts publics	10
<b>D. Servitudes</b>	<b>11</b>



<b>Art. D.1. Servitude urbanistique de type « urbanisation – biotopes » [B1]</b>	<b>11</b>
<b>Art. D.2. Servitude urbanistique « matériaux de surface » [MS]</b>	<b>11</b>
<b>Art. D.3. Servitude de passage</b>	<b>11</b>



# Préambule

Objet : **Projet d'aménagement particulier nouveau quartier  
«rue du Commerce» à Mamer**

Partie écrite réglementaire

Commune : **Mamer**

Conception : **Papaya – Urbanistes et architectes paysagistes s.a.**  
12, avenue du Rock'n'Roll  
L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval  
Luxembourg

Date : 27 octobre 2025



# A. Généralités

## Art. A.1. Renvoi au PAG

### A.1.1. Emplacements de stationnement

Les dispositions du PAG en vigueur concernant les emplacements de stationnement sont applicables.

Sans préjudice aux dispositions du PAG, le présent projet d'aménagement particulier prévoit la mise en œuvre d'un niveau en sous-sol commun pour les lots 1 et 2 à 5. Ces niveaux en sous-sol peuvent être mutualisés.

## Art. A.2. Précision pour l'utilisation des documents graphiques

En cas de discordance ou en cas de différence dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les côtes de recul priment sur les côtes de dimensionnement des emprises constructibles.

## Art. A.3. Topographie

Les courbes de niveaux du terrain remodelé, telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier sont à respecter avec une tolérance de 0,50 m au maximum pour les parcelles privées et de 1,00 m au maximum pour le domaine public.

## Art. A.4. Affectations

Le projet d'aménagement particulier prévoit les constructions suivantes :

- 2 maisons unifamiliales isolées ;
- 4 maisons unifamiliales jumelées ;
- 1 maison plurifamiliale qui prévoit un maximum de 6 unités de logement de type collectif.

Les dispositions du PAG sont d'application.

## Art. A.5. Logements abordables

Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le tableau ci-dessous renseigne pour chaque lot le nombre d'unités et la surface construite brute à réserver aux logements abordables. Il renseigne également

la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaître une affectation autre.

Lot	SCB destinée exclusivement au logement		SCB minimale réservée aux logements abordables		Nombre minimal de logements abordables	
1	644	m <sup>2</sup>	0.00	m <sup>2</sup>	0	u.
2	230	m <sup>2</sup>	0.00	m <sup>2</sup>	0	u.
3	230	m <sup>2</sup>	0.00	m <sup>2</sup>	0	u.
4	230	m <sup>2</sup>	230	m <sup>2</sup>	1	u.
5	230	m <sup>2</sup>	0.00	m <sup>2</sup>	0	u.
6	235	m <sup>2</sup>	0.00	m <sup>2</sup>	0	u.
7	235	m <sup>2</sup>	0.00	m <sup>2</sup>	0	u.
8	0.00	m <sup>2</sup>	0.00	m <sup>2</sup>	0	u.
Total	2 033	m <sup>2</sup>	230	m <sup>2</sup>	1	u.

### Art. A.6. Cession au domaine public

Le présent projet d'aménagement particulier prévoit une cession égale à 9,01 a soit 26,04 % de la surface du projet d'aménagement particulier.

## B. Constructions

### Art. B.1. Construction destinée au séjour prolongé

#### B.1.1. Hauteur du rez-de-chaussée

Le niveau fini du rez-de-chaussée peut être rehaussé de 0,50 m maximum par rapport au niveau d'implantation.

#### B.1.2. Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales des constructions sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Pour tous les lots, les hauteurs maximales aux corniches et au faitage, respectivement aux acrotères des constructions destinées au séjour prolongé sont mesurées par rapport au niveau de référence tel que défini ci-après.

La partie graphique du présent projet établit un niveau de référence obligatoire pour l'ensemble des constructions de chaque lot.

En cas de discordance entre la réalité topographique existante, et la valeur du niveau de référence tel que défini ci-avant, les niveaux d'implantation sont à respecter à partir des valeurs in situ.

Les garde-corps qui surplombent les acrotères doivent être transparents ou à barreaudages.

### **B.1.3. Toitures**

#### **Forme, pente et orientation des toitures**

Pour les lots 1-5, les toitures des constructions destinées au séjour prolongé doivent être plates (tp) et végétalisées.

Pour les lots 6-7, les toitures des constructions destinées au séjour prolongé doivent être à deux versants (t2) avec une pente minimale de 35° et maximale de 42°, et disposée conformément à la direction du faite précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Pour tous les lots, seules les toitures des niveaux dégageant un retrait des niveaux supérieurs peuvent être aménagées en toitures terrasses.

#### **Ouvertures**

Les ouvertures dans les toitures en pente sont autorisées, dans le respect des règles suivantes :

- Elles seront implantées avec un recul minimal de 0,50 m des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture ;
- La somme des largeurs des ouvertures ne dépassera pas les deux tiers de la longueur de la façade.

## **Art. B.2. Dépendances**

### **B.2.1. Garages et carports**

Pour les lots 6 et 7, des carports sont autorisés dans le respect des conditions suivantes :

- les carports doivent être implantés à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé et/ou des limites de surfaces constructibles pour dépendances ;
- ils doivent avoir une toiture plate végétalisée ;
- les carports sont à réaliser en bois d'aspect naturel ou métal et les façades des garages doivent exécutées avec les mêmes matériaux et coloris que ceux de la façade de la construction destinées au séjour prolongé à laquelle il se rapporte.

### **B.2.2. Abri de jardin (non spécifié dans la partie graphique)**

Un abri de jardin pourra être implanté sur chaque lot privé sous respect des conditions suivantes :

- l'emprise au sol de l'abri de jardin ne pourra excéder 12,00 mètres carré par lot, dans le respect du degré d'utilisation du sol par lot ;
- il n'est autorisé que dans les reculs postérieurs ;
- à l'exception des lots 2 à 5, il doit respecter un recul d'au moins 0.75 mètre par rapport aux limites de parcelle ;
- sa hauteur totale ne pourra excéder 3,00 mètres.



## Art. B.3. Autres constructions

### B.3.1. Terrasses couvertes et pergolas

Les terrasses peuvent être couvertes sur une profondeur de 3,00 mètres maximum et une largeur de 4,00 mètres maximum au niveau I.

### B.3.2. Constructions légères et pergolas ouvertes

Seules les constructions légères telles que les tentes, les voiles d'ombrage fixes, les tonnelles textiles, les gloriottes et les pergolas ouvertes.

Elles doivent respecter :

- Une hauteur maximale de 3,50 m par rapport au niveau du terrain aménagé ;
- Une profondeur de 3,00 mètres maximum et une largeur de 4,00 mètres maximum au niveau I ;
- Au niveau II et au niveau défini en retrait, elles doivent être aménagés dans le gabarit destiné au séjour prolongé de personnes.

## Art. B.4. Prescriptions architecturales

Une mixité d'appartements (studios, appartements à une chambre, appartements à deux chambres, etc.) est requise.

Afin de répondre aux critères de qualité dans le logement collectif, la maison plurifamiliale devra proposer les éléments suivants :

- cave, réserve, ou local débarras pour chaque unité de logement, à situer dans le logement et/ou dans le sous-sol
- local à vélo / poussettes, avec accès aisé aux ascenseurs communs, ainsi que depuis et vers l'espace public, et au minimum un emplacement vélo / poussette par unité de logement ;
- local poubelle, aéré et fermé, dimensionné pour y stocker également des conteneurs pour déchets (largeur des ouvertures adéquates, pente aux normes pour les personnes à mobilité réduite) ;
- local de rangement du matériel de nettoyage pour la copropriété.

## Art. B.5. Saillies et alignements des constructions

Les saillies sur les alignements de construction sont possibles sous conditions :

- Les balcons peuvent dépasser l'alignement de la façade de 1,00 m maximum,
- Les saillies en façade pourront dépasser de 0.50 m l'alignement, les reculs latéraux et la profondeur de constructions, et ne pourront couvrir qu'un tiers de la surface de la façade,
- La distance à la limite latérale est de 2.00 m minimum pour les terrasses, les seuils et perrons d'entrée, les balcons (non fermés verticalement), les loggias et autres installations semblables.



Les balcons en saillie ne peuvent dépasser l'alignement sur plus de deux tiers de la largeur de la façade par niveau.

## C. Aménagement des espaces privés et publics

### Art. C.1. Espaces privés

#### C.1.1. Surfaces scellées

L'espace extérieur pouvant être scellé tel que représenté sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier peut être modifié selon le projet d'architecture sans dépasser la surface de scellement du sol définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot.

Toutes surfaces, tel que chemin/accès piéton vers jardin, autres que les surfaces scellées indiquées dans la partie graphique, sont à aménager en surface drainante.

#### C.1.2. Accès carrossables

La rampe définie sur le lot 1 est commune aux lots 1 à 5.

Pour les lots 6 à 7, la largeur maximale admise pour un accès carrossable est de 5,00 m.

#### C.1.3. Clôtures

Les marges des reculs avant des constructions destinées au séjour prolongé donnant sur le domaine public doivent rester libre de toute clôture.

La clôture sur la limite mitoyenne de deux maisons jumelées ou en bande peut être sous forme de murets, de haies, de grillages, ou de palissades et peut atteindre une hauteur de 2,00 mètres sur les 4 premiers mètres à partir de la façade postérieure.

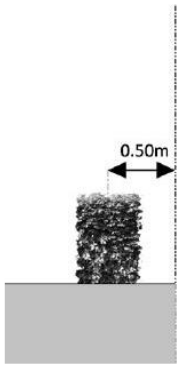
Les clôtures sur les limites latérales et postérieures peuvent être sous forme de murets et/ou de grillages et/ou de haies. Elles ne peuvent pas dépasser les hauteurs suivantes :

- 0,75 mètre maximum pour les murets ;
- 1,80 mètre maximum pour les grillages ;
- 2,00 mètres maximum pour les haies.

Lorsque les clôtures sont réalisées sous forme d'une combinaison de différents types de clôtures, la hauteur cumulée de tous leurs éléments constitutifs ne peut être supérieure aux hauteurs maximales fixées ci-avant.

Si les clôtures sont sous forme de grillages, le degré d'opacité doit être de 70% maximum.

Les haies doivent être plantées conformément au schéma ci-après :



*Illustration issue de la brochure « Planungs handbuch », réalisée par Stephanie Laruade & Claudine Kaell, et Carlo Mersch et éditée par le Département de l'aménagement du territoire – DATer et le Ministère de l'Energie et de l'Aménagement du territoire Développement Nordstad*

#### **C.1.4. Plantations**

Seules sont autorisées des haies, arbres et arbustes adaptées à la situation stationnelle et non invasifs. Les espaces verts privés sont considérés comme étant de pleine terre.

Les surfaces couvertes par des membranes de type Géotextile et de gravier, les matériaux minéraux (pavés drainants, « Rasengitter », dallage, gravier, jardin de gravier, etc.) et tout autre matériaux (dallage bois, pvc, plastique, pelouse synthétique, etc.) ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.

L'usage de bâches couvre-sol, notamment pour les talus, est interdit. Les talus doivent être systématiquement enherbés ou plantés.

L'utilisation de haies et feuillages artificiels est interdite.

#### **C.1.5. Piscines et plans d'eau**

La surface des piscines doit être calculée dans la surface de scellement du sol définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot.

Les piscines de plein air dont le bassin est totalement ou partiellement enterré, les plans d'eau, les étangs et autres aménagements semblables dont l'arrête supérieure est inférieure ou égale à 0,50 m maximum au-dessus du niveau du terrain aménagé doivent respecter les prescriptions suivantes :

- être uniquement implantés à l'arrière de la construction principale ;
- un recul latéral et arrière de 2,00 m minimum par rapport aux limites parcellaires ;
- être raccordée au réseau d'eaux usées.

Les piscines couvertes sont interdites.

## **Art. C.2. Espaces publics**

### **C.2.1. Aménagement des espaces verts publics**

Les espaces verts publics sont caractérisés par l'interdiction de bâtir. Seules y sont autorisées des constructions légères en rapport direct avec la destination de la zone et les infrastructures techniques.

## D. Servitudes

### Art. D.1. Servitude urbanistique de type « urbanisation – biotopes » [B1]

La servitude de type urbanistique « urbanisation - biotopes », telle que délimitée dans la partie graphique, est reprise conformément au plan d'aménagement général et vise la mise en valeur des biotopes existants. Toute construction y est interdite.

Les biotopes existants sont à préserver tels que les zones de broussailles, les zones herbacées (y compris les formations dominantes d'orties), les arbres existants.

Les arbres atteints par le gui doivent être sauvés dans la mesure du possible ou abattus. Dans le cas d'un abattage, les arbres doivent être remplacés. Les nouveaux arbres plantés sont à entretenir annuellement par une taille d'entretien et un arrosage en période de canicule.

Les arbres morts sans présence de gui sont à préserver, ceux-ci constituant un abri pour la faune.

L'entretien général de la zone doit se cantonner à la lisière de la servitude via une fauche annuelle en juin afin de contrôler la propagation des zones de broussailles et de végétation libre.

Les structures végétales sont à surveiller périodiquement afin de prévenir l'apparition du gui ou l'apparition de toute espèce toxique ou envahissante.

Tout recours aux engrais, herbicides et autres dérivés est strictement interdit.

Durant la phase de chantier, toutes les mesures adéquates doivent être prises pour la préservation de la présente zone.

L'entretien de la zone concernée par la servitude doit être exécuté conformément aux dispositions spécifiées aux articles 22 à 33 de l'autorisation environnementale réf. 2025-000319 délivrée en date du 16 juin 2025 par le ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité.

### Art. D.2. Servitude urbanistique « matériaux de surface » [MS]

La servitude de type urbanistique telle que définie sur la partie graphique vise à mettre en place des matériaux perméables à l'eau. Ces matériaux doivent être perméables et permettre l'engazonnement.

Les matériaux mis en œuvre doivent garantir la stabilité du sol et supporter la charge de véhicules de secours.

### Art. D.3. Servitude de passage

La servitude de passage telle que définie sur le lot 1 vise à permettre l'accès aux constructions souterraines pour les lots 1-5.

