

Projet d'aménagement particulier

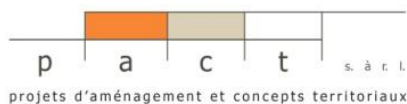
Commune de Mamer
Localité de Mamer
« 62 Route d'Arlon »
Parcelle 1050/5268

PARTIE ECRITE **PARTIE GRAPHIQUE**

La présente partie écrite est indissociable à la partie graphique du projet d'aménagement particulier.



juillet 2026

Elaboré par:

pact s.à r.l.
58 rue de Machtum
L-6753 Grevenmacher
Tél: 26 45 80 90
Fax: 26 25 84 86
Email: mail@pact.lu

En collaboration avec:**THILLENS&THILLENS**

architecture

143, route de Luxembourg
L-9125 Schieren

Grevenmacher, le 13.07.2026

Le présent dossier a été élaboré :

- Conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain*
- Conformément au *règlement grand-ducal (RGD) du 08 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»*

La partie écrite du PAG et le règlement communal des bâtisses, des voies publiques et des sites en vigueur de la commune de Mamer sont à respecter pour tous les points qui ne sont pas prescrites par la présente partie écrite.

Table des matières

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles.....	4
2. Mode d'utilisation du sol	4
3. Degré détaillé d'utilisation du sol	4
3.1. Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles	4
3.2. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol	4
3.3. Les hauteurs des constructions.....	4
3.4. La forme des toitures	5
3.5. Le modelage du terrain avec indication des tolérances	5
3.6. Les emplacements de stationnement	5
4. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP	5
4.1. L'aménagement des espaces extérieurs privés	5
4.2. Les accès	6
4.3. Les murs et clôtures.....	6
4.4. La couleur et l'emploi des matériaux	6
4.5. Abris de jardin	7
4.6. Balcons	7
4.7. Véranda, verrière, terrasse couverte	7
5. Partie graphique.....	7

1. DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES

Suivant le plan de mesurage officiel, la parcelle soumise au présent PAP « nouveau quartier » et donc la surface totale brute du PAP s'élève à 12,14 ares.

2. MODE D'UTILISATION DU SOL

Le mode d'utilisation du sol défini pour le PAP est destiné à accueillir des habitations, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 500 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

La part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne peut être inférieure à 25%.

La profondeur maximale du rez-de-chaussée est de 15,00 mètres si la construction est destinée à l'habitation.

La profondeur maximale du rez-de-chaussée est de 20,00 mètres si la construction est destinée à des affectations autres que l'habitation, notamment à des activités de commerce.

3. DEGRE DETAILLE D'UTILISATION DU SOL

3.1. Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles

Sur la partie graphique du PAP, les reculs par rapport aux limites des lots priment sur les dimensions indiquées pour les limites de surfaces constructibles.

En cas de nécessité de fondations profondes (type pieux) ou d'autres mesures de stabilisation du terrain, celles-ci peuvent être autorisées en dehors des limites des surfaces constructibles, à condition qu'elles ne soient plus visibles à l'état final d'aménagement.

3.2. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

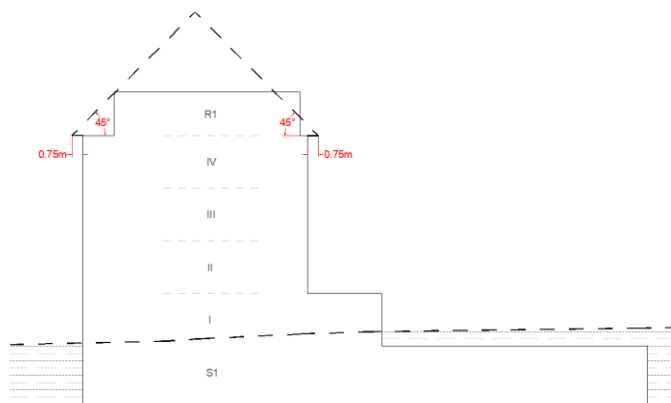
La surface construite brute de l'étage en retrait est limitée à 80% de la surface brute du dernier niveau plein.

3.3. Les hauteurs des constructions

CONSTRUCTION PRINCIPALE

A l'exception des souches de cheminée et de ventilation et des capteurs solaires, thermiques et photovoltaïques, toutes les superstructures des constructions, notamment les rampes d'appui, les cabanons d'ascenseur, doivent se trouver à l'intérieur d'un gabarit établi à 45 degrés sur la ligne de rive de l'acrotère maximal (ha-p) à une distance (formant saillie) de 0,75 mètres de la façade extérieure.

Le garde-corps sur le dernier étage plein ne peut dépasser la hauteur de l'acrotère ainsi définie de plus de 1,10 m et peut être intégré dans la prolongation de la façade.



3.4. La forme des toitures

CONSTRUCTION PRINCIPALE

Les parties de toitures non accessibles et non couvertes par des équipements techniques ou des panneaux solaires doivent être exécutées sur au moins 80% de leurs surfaces en toiture verte. Les toitures vertes doivent être réalisées avec des épaisseurs de substrat de minimum 10 cm.

La toiture-terrasse est interdite sur la toiture du dernier niveau en retrait.

3.5. Le modelage du terrain avec indication des tolérances

A l'intérieur des limites des surfaces constructibles, le terrain naturel peut être remodelé suivant les besoins du projet de construction et d'aménagement.

Pour l'aménagement des espaces verts privés restants, le niveau du terrain naturel ne pourra être modifié de plus de 1,00 m par des remblais ou de 1,00 m par des déblais, à une distance minimale d'un mètre des limites de propriété.

Les modelages du terrain naturel tels que projetés dans la partie graphique du présent PAP (terrain remodelé) peuvent accuser des ajustements supplémentaires de maximum 0,50 m vers le haut ou vers le bas.

3.6. Les emplacements de stationnement

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement est déterminé conformément au PAG de la commune de Mamer en vigueur au moment de l'introduction de la demande d'autorisation de construire.

4. PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES DEFINIES PAR LE PAP

4.1. L'aménagement des espaces extérieurs privés

L'espace vert privé est destiné principalement aux plantations et à l'aménagement de jardins.

A l'exception des surfaces au-dessus des niveaux en sous-sol, des accès et chemins de fuite aux constructions et emplacements, des terrasses, les surfaces privées (vertes ou consolidées) libres sont à aménager majoritairement de façon perméable.

Les surfaces pouvant être scellées sont visualisées sur la partie graphique du PAP.

La surface maximale scellée dans le cadre du présent PAP est fixée par lot dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol sur la partie graphique du PAP.

Les arbres, arbustes et haies sont à choisir entre les plantes non invasives et adaptées aux lieux.

Les jardins minéraux sont interdits.

4.2. Les accès

Les pentes d'accès devront être aménagées de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique.

L'inclinaison de ces pentes mesurée à partir de la limite du lot ne pourra être supérieure à 15% sans préjudice des dispositions contraires éventuelles de la permission de voirie de l'Administration des Ponts et Chaussées.

4.3. Les murs et clôtures

Les clôtures et plantations situées aux angles de rues ne peuvent entraver la bonne visibilité.

Les domaines publics et privés, entre les alignements de façades et les alignements de la voie, pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur maximale de 0,75 (soixante-cinq centimètres) mètre. La hauteur totale des clôtures murets et grillages ou haies vives - ne pourra pas dépasser 1,50 mètre par rapport au niveau du domaine public.

Les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur maximale de 0,75 mètre, surmontés de grillages pour une hauteur totale n'excédant pas 1,80 mètre.

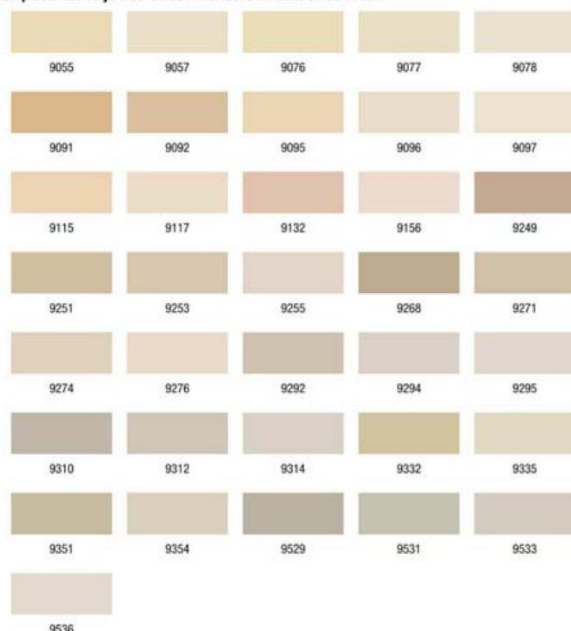
Les haies sont admissibles jusqu'à une hauteur de 2,00 mètres.

Dans le recul latéral et postérieur, un respectivement deux murs de soutènement, d'une hauteur totale de 1,50 mètre, est respectivement sont autorisé(s). Entre deux murs une distance d'au moins 1 mètre est à respecter.

4.4. La couleur et l'emploi des matériaux

Les façades sont à réaliser en enduit minéral dont la teinte est à choisir dans le nuancier ci-après. Une seule teinte principale est permise par façade.

Figure 1 : nuancier pour les façades et corniches en référence NCS



Tous les revêtements de façade brillants sont interdits, y compris ceux des vérandas et des panneaux solaires photovoltaïques, ainsi que des éléments qui sont installés à la façade, comme notamment des bordures des ouvertures de la façade, garde-corps en inox, enseignes, installations techniques ou éléments similaires.

4.5. Abris de jardin

A l'extérieur des surfaces constructibles, une dépendance de type abri de jardin ou construction similaire non destinée au séjour prolongé de personnes et ancrée au sol est admise.

L'emprise au sol de cette dépendance ne doit pas dépasser 12,00 m² et elle doit respecter un recul sur la limite de propriété d'au moins 0,75 mètre.

La hauteur totale des abris de jardin ou constructions similaires ne pourra excéder 3,50 mètres mesurée à partir du terrain remodelé.

4.6. Balcons

La saillie maximale des balcons est de 1,30m mesurée à partir de l'alignement de la façade à laquelle ils se rapportent, tout en gardant une distance minimale de 2,00m du côté latéral et de 3,00m du côté antérieur.

4.7. Véranda, verrière, terrasse couverte

Les constructions annexes fermées (telles que véranda, verrière, ou construction similaire) pourront être érigées à l'intérieur des limites de surfaces constructibles au niveau du rez-de-chaussée, du rez-de-jardin ou en retrait, sans dépasser le gabarit théorique de la toiture.

Les constructions annexes non-fermées (telles que terrasse couverte, pergola, marquise, auvent ou construction similaire) doivent être accolées à la construction principale et peuvent être réalisées au-dessus d'une terrasse.

Les pergolas peuvent être en saillie par rapport aux façades comme suit :

- au rez-de-chaussée/rez-de-jardin, avec une profondeur maximale de 4,00 m et une hauteur maximale de 3,00 m ;
- au 1^{er} étage, avec une profondeur maximale de 3,00 m et une hauteur maximale de 3,00 m ;
- au niveau en retrait, avec une profondeur maximale de 3,00 m et une hauteur maximale de 3,00 m.

5. PARTIE GRAPHIQUE