

B. PARTIE REGLEMENTAIRE

1. PARTIE ECRITE

ARTICLE 1. BUT DU REGLEMENT

Le présent règlement particulier fixe les règles destinées à assurer un aménagement harmonieux du PAP II tant du point de vue urbanistique et architectural que du point de vue environnemental.

ARTICLE 2. PORTEE DU REGLEMENT

L'application du présent règlement se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant d'organes officiels gouvernementaux ainsi que de la partie écrite et du règlement communal sur les bâtisses, les voies publiques et les sites relatifs au plan d'aménagement général de la Commune de Mersch.

Dans la mesure où les dispositions du présent règlement particulier sont plus restrictives que les dispositions de la partie écrite et du règlement communal sur les bâtisses, les voies publiques et les sites relatifs au plan d'aménagement général de la Commune de Mersch, les dispositions du présent règlement particulier qui sont seules applicables sur les parcelles comprises dans le plan d'aménagement particulier «ELSEN» doivent être respectées en complément de celles du règlement communal sur les bâtisses, les voies publiques et les sites relatifs au plan d'aménagement général de la Commune de Mersch. Toutes les conditions du présent règlement ainsi que les précisions faisant partie du projet d'exécution feront partie intégrante de la vente des terrains.

ARTICLE 3. AFFECTATION

Tout ce qui n'est pas réglé par le présent règlement particulier, le PAP « ELSEN » reste soumis aux dispositions relatives au secteur d'habitation de la partie écrite et du règlement général sur les bâtisses de la commune de Mersch.

Les terrains 2.1. – 2.3 - 2.4 – 2.5 – 2.6 et 2.7 sont destinés aux constructions de type unifamiliale. Le terrain 2.2 est destiné à la construction d'une résidence avec un maximum de 4 logements et d'une maisonnette avec entrée séparée.

ARTICLE 4. TERMINOLOGIE

A. Coefficient maximum d'utilisation du sol

On entend par coefficient maximum d'utilisation du sol, le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces projetées et la surface totale du terrain à bâtir net.

CMU = surface construite brute de la construction / surface du terrain à bâtir net.

B. Coefficient d'occupation du sol

On entend par coefficient d'occupation du sol, 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 d'un terrain à bâtir net.

$COS = \text{surface d'emprise au sol de la construction} / \text{surface du terrain à bâtir net}$

C. Calcul du terrain à bâtir net

Le calcul du terrain à bâtir net compris dans un plan d'aménagement particulier est effectué en déduisant du terrain à bâtir brut correspondant, la surface de toutes les emprises et de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation. Les emprises en question englobent les fonds réservés à des aménagements publics tels que définis à l'article 34 de la loi concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Ne sont pris en compte que les surfaces à l'intérieur du périmètre.

D. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut, une ou plusieurs parcelles ou partie de parcelle, ne comportant aucun équipement et devant être aménagée avant d'être viabilisée et subdivisée en nouvelles parcelles cadastrales.

E. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol, la surface hors œuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors œuvre.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol, les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemin d'accès, etc.), les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons), les perrons, les seuils, les terrasses non couvertes. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte.

F. Surface construite brute

On entend par surface construite brute, la surface hors œuvre d'un bâtiment, obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux hors sol. Les combles et les surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons, etc.) ne sont pas prise en compte pour

le calcul de la surface brute construite. Les garages, les remises, les buanderies et locaux techniques ne sont pas pris en compte. Les surfaces des combles aménagés ne sont prises en compte à partir d'une hauteur libre de 2 mètres.

G. Surface constructible

La surface constructible se calcule en appliquant à la surface du terrain, le coefficient d'occupation des sols défini. Il s'agit d'un maximum théorique car d'autres règles (implantation des immeubles, types et dispositions des constructions, etc.) peuvent s'opposer à la construction effective de la totalité de la surface théorique.

H. Recul

Le recul est mesuré au milieu de et perpendiculairement à la façade longeant la limite concernée.

I. Hauteur à la corniche

La hauteur des constructions à la corniche est la différence entre le niveau de l'axe de voie desservante et le niveau de la corniche principale ou du bord supérieur de la façade (cote mesurée au milieu de la façade de chaque unité de construction sise sur l'alignement).

J. Hauteur à l'acrotère

La hauteur à l'acrotère est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et la limite supérieure de l'acrotère.

K. Hauteur au faîte

La hauteur au faîte est la différence entre le niveau du faîte et le niveau de la voie desservante, mesurée dans l'axe de la maison.

L. Etages pleins

Sont considérés comme étage pleins, les étages situés entre le niveau de la voie desservant et la ligne de corniche et ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m.

M. Place de stationnement

On entend par place de stationnement, un emplacement réservé et accessible pour le stationnement de véhicules.

B. REGLES GENERALES D'URBANISME.

ARTICLE 5. PRESCRIPTIONS DIMENTIONNELLES ET DIVERS

- Recul avant : suivant partie graphique ; alignement obligatoire repris dans la partie graphique à respecter avec la possibilité d'un recul de maximum 50 cm ;
- Recul latéral : minimum 3 m ou construction mitoyenne ;
- Recul postérieur : min. 5 m ;
- Profondeur :
 - suivant partie graphique avec un max. de 12m pour les constructions principales ;
 - Au rez-de-chaussée, à l'arrière, des dépendances d'une profondeur de maximum 3,5m est autorisée. Certaines maisons sont jumelées par des dépendances ;
 - Pour des dépendances partiellement enterrées, ne dépassant pas, sur la partie postérieure le terrain naturel, le recul postérieur peut être réduit à 3m ;
- Hauteur :
 - Les constructions principales auront 2 niveaux obligatoires hors sol avec la possibilité d'aménager un niveau dans les combles ;
 - La hauteur de la construction sera de maximum 6,5 m mesurée à la corniche et de maximum 12 m mesurée à la faîtière ;
 - La hauteur des dépendances ne pourra pas dépasser 4 m. Elles auront 1 niveau et pourront avoir un sous-sol ;
- Toitures :
 - Les toitures des constructions principales auront au moins 2 versants avec une pente de 35 à 45°. Leur orientation obligatoire est reprise dans la partie graphique ;
 - Les lucarnes auront une largeur maximale de 1 m et leur somme ne dépassera pas la moitié de la longueur de la façade. Elles seront implantées à 1,5 m de recul des limites latérales. Les arêtes et les noues de toiture, les lucarnes des toitures longeant la rue principale CR105C auront une largeur de maximum 1m ;
 - Les dépendances sont munies d'une toiture plate traitées en toiture terrasse ou toiture verte. La hauteur de la toiture est égale ou inférieure à la hauteur de la corniche de la construction principale. La surface utilisable ne dépassera pas la moitié de l'emprise au sol de la construction principale ;

- Places de stationnement :- Les maisons auront au minimum une place de stationnement à l'intérieur et une à l'extérieur ;
 - Les résidences auront, par logement, au minimum une place de stationnement à l'intérieur et 0.5 place à l'extérieur ;
 - Les places extérieures peuvent être placées à l'intérieur.

ARTICLE 6. ZONES DE CONSTRUCTION PRINCIPALE ET DE DEPENDANCES

Les zones de construction principale et dépendances sont déterminées dans la partie graphique du PAP.

ARTICLE 7. ZONE DE CONSTRUCTION PRINCIPALE

La profondeur maximale du corps principal des bâtiments est indiquée dans la partie graphique.

Les toitures sont à deux versants et auront une pente de minimum 35% et de maximum 45%. L'orientation obligatoire du faîte est indiquée dans la partie graphique.

Les corniches et les rives pourront avoir, au maximum, une saillie de 0,2m-0,4m sur l'alignement de la façade sauf repris autrement dans la partie graphique.

ARTICLE 8. ZONES DE DEPENDANCES

Les toitures seront plates, traitées en terrasse ou en toiture verte. Sur la façade postérieure, à l'arrière de la zone de construction principale, des verrières, de forme simple, sont autorisées.

ARTICLE 9. CONSTRUCTIONS JUMEELES ET MAISONS EN BANDE

Les formes de toiture (pente, matériaux de recouvrement) et les gabarits doivent être identiques.

Une différence de hauteur de corniche de maximum 1 mètre est autorisée entre une maison accolée par rapport à une autre.

Si la partie graphique prévoit un jumelage de constructions, ce jumelage doit obligatoirement être respecté.

ARTICLE 10. MATERIAUX

Les matériaux de façade et de toiture devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble.

Toits

Les matériaux de couverture des toits en pente seront en ardoise naturelle, artificielle ou autres matériaux de couleur de ton mat. La couverture en tuile n'est pas admise.

Les toits en tôle ou en asbeste ciment ondulé sont interdits. Les toitures plates seront traitées en terrasse ou toiture verte. Les gouttières et descentes verticales seront en zinc ou en cuivre.

Façade

Les façades devront être en crépi ou en bardage bois dont la teinte sera choisie dans la gamme traditionnelle utilisée localement. Les couleurs criardes sont interdites.

Les briques de parement, les pierres et le bois sont autorisées comme éléments décoratifs si elles ne dépassent pas 25% de la surface de la façade.

ARTICLE 11. ENTREES DE GARAGE

L'emplacement obligatoire des entrées de garage est indiqué dans la partie graphique. La pente est de maximum 15%.

La porte de garage doit se situer à minimum 5 m du domaine public pour les maisons unifamiliales et à minimum 3 m pour les résidences.

ARTICLE 12. REMBLAIS

L'implantation des constructions contribuera à minimiser les remblais hors de l'emprise des constructions afin de garder au maximum le terrain naturel. Ils ne devront en aucun cas être supérieurs à 1,5 m.


Les pentes pour les remblais auront une pente maximale de 1 sur 3.

**TABLEAU COMPARATIF ET RECAPITULATIF INDIQUANT LES CARACTERISTIQUES
ESSENTIELLES DU PAP EN RAPPORT AVEC CELLES DU PAG**

TABLEAU RECAPITULATIF DES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES DU PA DE MERSCH			
		Zone d'habitation Secteur des noyaux Reckange	PAP projeté
1.	P.A.P.		
	Log./ha surf.nette	Max.45	Max.45
	Mais. Unifamiliale	Mixité	Mixité
	Mais.Unifamiliale	Obligatoire	Obligatoire
	Imm.à plusieurs logts		
2.	Imm.à plusieurs logts	Max.4 logts	Max.4 logts
3.	1.		
	Profondeur maximale Construction principale	12 m*	12 m*
	Rez-de-ch.côté arrière	+3,5 m veranda/annexe	+3,5 m veranda/annexe
	Sous-sol côté arrière	20 m*	20 m*
	2.		
	Maison en bande/plus 2 logts	-	-
	Rez-ch.côté arrière	-	-
	Sous-sol côté arrière	-	-
4.	Largeur minimale	5,5 m jum/7.0 isolée	5,5 m jum/7.0 isolée
	Largeur maximale	22 m	22 m
	Imm.plus.logt/en bande		
5.	Niveaux	2 obligatoires + 1niv.dans combles	2 obligatoires + 1niv.dans combles
	Hauteur corniche 1	En principe milieu HC 2 construct.principales voisines Min HC la plus basse voisine	En principe milieu HC 2 constrct.principales voisines Min HC la plus basse voisine
	Hauteur corniche 2	6,5 m	6,5 m sauf bloc résidence //à la voirie : 7 m (demande de dérogation)
	Hauteur faîtière 1	Lattitude de 1 m par rapport aux faîtières adjacentes	Lattitude de 1 m par rapport aux faîtières adjacentes
	Hauteur faîtière 2	11,5 m	11,5 m
6.	Recul avant	Alignement construc.principales voisines	Alignement construc.principales voisines
	Recul latéral min.	Ordre contigu resp.3 m	Ordre contigu resp.3 m
	Recul postérieur min.	5 m	5 m

Appartient à la délibération du
conseil communal du 25.01.2010
point 3

Le secrétaire, Le bourgmestre,





Appartient à la délibération du
conseil communal du 19.4.2010
point 1 (A.D.)

Le secrétaire, Le bourgmestre,



