

### 3. PARTIE REGLEMENTAIRE \_ PARTIE ECRITE

Le présent règlement fixe les règles spécifiques à observer pour garantir les objectifs de la partie justificative. Le règlement et la partie graphique sont complémentaires entre eux, et complémentaires au PAG et au règlement sur les bâtisses.

Références : Plan d'aménagement général partie écrite et règlement sur les bâtisses Mars 1997, et modifications ponctuelles version du 23 mars 2013.

#### 3.1. Partie écrite \_ Règles particulières

##### Article I. Délimitation et contenance des lots

Le PAP ne concerne qu'une seule parcelle et qui fait l'objet d'un morcellement.  
Le lot créé a une contenance de 10a30ca et la partie cédée à la commune a une superficie de 3a43ca.

##### Article II. Mode d'utilisation du sol admissible selon le PAG

Conformément au PAG, la zone du PAP est destinée à des fonctions comme « *les édifices commerciaux, artisanaux et de service ne gênant pas l'habitat. Y sont autorisés les maisons uni- et bi-familiales et les immeubles à plusieurs logements avec au maximum 6 logements* ». Le projet d'aménagement Particulier autorisera obligatoirement deux constructions groupées conformément à l'article 2.4b) du PAG communal : « *les constructions groupées sur une seule parcelle cadastrale doivent être constituées d'entités séparées en ce qui concerne leur infrastructure technique et leur accès piétonnier, c'est à dire l'entrée et la cage d'escalier. Il est toutefois admissible que l'accès carrossable ainsi que certains locaux ou installations soient organisés en commun. Elles sont, dans ce cas, constituées obligatoirement en copropriété* ».

Les constructions groupées le seront de façon directe (les deux constructions ont un mur en commun) ou au moyen d'une toiture regroupant les deux entités. Dans ce cas, cette toiture sera nécessairement plus basse que les toitures principales, et ne dépassera en aucun cas le premier étage. L'espace couvert par cette toiture ne sera pas nécessairement fermé et pourra couvrir un passage commun entre les deux bâtiments, ou former un auvent devant les entrées spécifiques des deux résidences.

D'une manière générale, la lecture des volumes permettra de dégager visuellement les deux résidences, celles-ci ayant nécessairement une hauteur de corniche et de faîtage différente, et conforme à la partie graphique.

### **Article III. Degré d'utilisation du sol de la parcelle**

---

#### **a) surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée et espaces verts privés**

Dans le cadre du PAP, dans la mesure où la parcelle mesure 10a30ca, la surface d'occupation du sol sera de comprise entre 300 m<sup>2</sup> et 325 m<sup>2</sup> et la surface d'utilisation du sol sera comprise entre 840m<sup>2</sup> et 910 m<sup>2</sup>.

La surface de scellement pourra être équivalente à la surface maximale du sous-sol en plus des surfaces scellées relatives aux accès piétons et carrossables.

Les espaces verts sont indiqués en couleur verte sur la partie graphique du PAP.

#### **b) emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions**

Les emplacements de stationnement ne sont pas autorisés en surface à l'exception des emplacements représentés dans la partie graphique.

Les emplacements de stationnement seront situés au sous-sol, accessibles depuis la rampe. Ils seront compris entre 12 et 16, en fonction du nombre de logements. L'accès aux sous-sol est défini dans la partie graphique. Il pourra cependant empiéter à l'intérieur de la zone de construction en fonction du projet architectural (c'est à dire qu'il pourra mesurer plus de 3m courant hors sol).

#### **c) Reculs des constructions**

Les alignements sont définis conformément aux reculs antérieurs, latéraux et postérieurs. L'alignement obligatoire est représenté dans la partie graphique de façon à assurer la construction en angle contre l'accès carrossable, conformément à la vision urbanistique du projet.

Au sous-sol, les constructions pourront occuper l'ensemble de la zone définie.

Les saillies sont autorisées conformément au PAG en vigueur..

#### **d) Nombre de niveaux hors sol et sous-sol**

Le nombre de sous-sol est limité à 2.

Le nombre de niveaux hors sol sera compris de deux plus un comble.

#### **e) Hauteur des constructions**

Les hauteurs de corniche se déterminent comme montré dans la partie graphique : Définition de la hauteur par rapport à la voirie desservante. La nouvelle voirie d'accès faisant office de voirie desservante, la hauteur de corniche sera nécessairement différente entre la façade rue de Beringen et la façade en face de la nouvelle voirie. Les hauteurs des corniches sont conformes aux prescriptions du PAG, à savoir 7.5m à la corniche par rapport au niveau de la voirie desservante mesuré à l'axe du bâtiment, et 5m maximum entre la corniche et le faîtage.

#### **f) Nombre d'unité de logements**

Le nombre d'unités de logements sera compris entre six et huit, répartis dans les deux immeubles. Les deux constructions seront obligatoirement groupées soit de façon directe (les deux constructions ont un mur en commun) ou au moyen d'une toiture regroupant les deux entités.

#### **g) Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol**

Conformément au PAG en vigueur.

### **Article IV. Degré d'utilisation du sol des îlots**

---

#### **a) surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée et espaces verts privés**

Les surfaces en vert sur la partie graphique devront rester des surfaces perméables (plantation ou zone de gravier en pied de façade)

#### **b) emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions**

Les emplacements de stationnement en surfaces sont destinés aux visiteurs ou aux PMR (personnes à mobilité réduite). Les emplacements de stationnement privés seront nécessairement en sous-sol, hormis pour un stationnement PMR.

#### **c) Reculs de construction par rapport aux limites de l'îlot et distances à observer entre les constructions**

Les deux résidences groupées observent les reculs suivants :

- Recul avant minimum rue de Beringen compris entre 6,08m et 6,41<sup>5</sup>m conformément à la partie graphique,
- Recul avant par rapport à la voirie nouvelle de 5m minimum, conformément à la partie graphique ;
- Recul latéral de minimum 3m, conformément à la partie graphique ;
- Recul arrière de minimum 8m conformément à la partie graphique.

La définition des constructions groupées sera conforme aux articles II et III f).  
Les vues directes ou indirectes entre les deux résidences ne dérogeront pas au code civil.

#### **d) Hauteur des constructions**

La hauteur sous corniche des constructions est conforme à la partie graphique.

### **Article V. Prescriptions architecturales**

---

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

Les toitures seront à deux versants pour les constructions

Les ouvertures ou lucarnes sont autorisées dans les limites des prescriptions du règlement communal sur les bâtisses.

Des panneaux solaires pourront être disposés sur les toitures.

#### **b) Accès carrossable**

L'accès carrossable se situe dans la partie basse du terrain et pourra être pavés ou asphalté.

#### **c) Surfaces destinées à recevoir des plantations**

Les surfaces de plantation sont définies dans la partie graphique du PAP.

Le choix des arbres et arbustes se fera principalement sur base des espèces indigènes caractéristiques de la région de Mersch, notamment en ce qui concerne la plantation des haies vives représentées sur la partie graphique. Les essences choisies seront issues de la liste en annexe du PAP. Par exemple :

- Arbres de haute tige : Chêne sessile, Érable champêtre, Charme ...
- Arbustes et arbres de basse tige : Cornouiller, Charme, Noisetier, Prunellier, Sureau ....

Les haies seront composées d'une ou plusieurs essences feuillues listées ci-dessus. Elles seront constituées au minimum de trois plants par mètre courant et seront renouvelées en cas de dépérissement.

Les haies pourront être redoublées par une clôture en treillis métallique de couleur vert ou gris foncé, d'une hauteur de maximum 1,2m.

Les plantes résineuses (Thuya, if, cyprès, sapin, ..) sont proscrites.

**d) Aménagements extérieurs**

Les aménagements extérieurs pourront recevoir des terrasses, des toitures vertes sur le sous-sol, des bacs plantés et ce conformément aux PAG en vigueur.

**e) Matériaux**

Les façades seront revêtues :

- d'un enduit et/ou
- d'un bardage en bois et/ou
- d'un bardage en aluminium peint et/ou
- d'un bardage en panneaux de ciment

Au maximum trois matériaux différents seront présents sur la façade. Seules trois couleurs seront présentes au maximum.

Les couleurs vives peuvent être admises dans la mesure où elles ne constituent pas l'essentiel de la façade et où elles ne dépassent pas le tiers de la surface extérieure.

Les matériaux de toiture seront en ardoises, ardoises artificielle ou en zinc prépatiné à joint debout. Les tuiles sont interdites.

**f) Avant corps**

Conforme au PAG.

**g) Saillies**

Les saillies sur l'alignement du front de bâtisses sont permises conformément au PAG en vigueur.

**Article VI. Bâti protégé**

---

Sans objet.

Appartient à la délibération du  
conseil communal du 10.11.2014  
point 3

Le secrétaire, Le bourgmestre,

