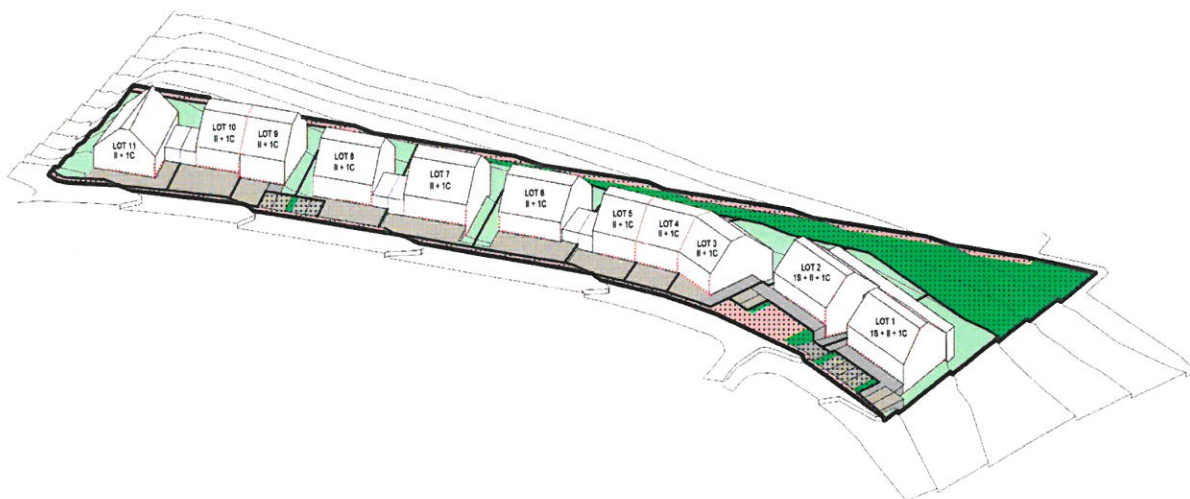


# PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER



**Modification ponctuelle n°2 du plan d'aménagement particulier**  
**portant la référence 17580/45C et approuvé par le Ministre de**  
**l'Intérieur en date du 14 juillet 2016**

## PARTIE ECRITE

Commune :

**MERSCH**

Section :

**-E- de ROLLINGEN**

Parcelles:

**n°357/3113; 357/3114; 357/3115 ;357/3116; 357/3117; 357/3118**  
**357/3119; 357/3120; 357/3121; 357/3122; 357/3123; 357/2999; 357/3000**

Adresse :

**rue Alheck**

Maître de l'ouvrage :



**HOUSE CONCEPT**

**70, rue des Prés**  
**L-7333 STEINSEL**

Conception :

**V2 architecture**

**7, Rue des Aubépines**  
**L-8448 STEINFORT**

**Tél. : 39 70 10 (29) Fax : 39 70 10 39 E-mail : contact@v2a.lu**

## **I. BUT DU RÈGLEMENT**

**Le but du présent règlement est de définir les prescriptions urbanistiques à appliquer aux lots 1 à 11 et des infrastructures éventuelles à réaliser, en vue d'y construire 9 maisons unifamiliales et deux immeubles à appartements.**

## **II. PORTÉE DU RÈGLEMENT**

La Partie Ecrite du PAG et le Règlement sur les Bâtisses de Mersch (référence 45C/010/2013, approuvé le 26 septembre 2013 par le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région) est entièrement applicable. (Articles concernés en annexe)

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 règlement s'applique aux lots 1 à 11 du plan d'aménagement particulier.**

### **III. DISPOSITIONS URBANISTIQUES PARTICULIERES**

Les prescriptions suivantes constituent des ajustements et des précisions par rapport au plan d'aménagement général en vigueur, qui reste d'application.

#### **1. Destination**

Les lots 1 et 2 sont destinés à accueillir des logements collectifs de respectivement maximum 4 unités. Les lots 3 à 11 sont strictement destinés à des maisons unifamiliales isolées ou jumelées.

#### **2. Degré d'utilisation des sols**

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est limité à 0,4 le coefficient maximum d'utilisation du sol (CUS) est limité à 0,65. Les surfaces de scellement, le type et la disposition des constructions sont définies dans la partie graphique.

#### **3. Emplacements de stationnements**

Chaque maison disposera de minimum de 2 emplacements dont obligatoirement un à l'intérieur du volume bâti, chaque appartement disposera de minimum 1,5 emplacements dont obligatoirement un à l'intérieur du volume bâti.

Le stationnement dans le recul avant est autorisé.

#### **4. Dépendances - Abris de jardins**

Un abri de jardin par lot est autorisé. Il sera implanté à au moins 2m des limites de propriété et à minimum 5m de la construction principale, la hauteur de la toiture ne dépassera pas 3m. Leur surface maximale ne peut pas dépasser 10 m<sup>2</sup>. Ces dépendances font partie de la surface bâtie et sont à intégrer dans le calcul du COS.

Pour les abris de jardin construits en bout de terrain, un recul minimum d'un mètre par rapport à la limite postérieure est à respecter, et une haie doit être planté entre l'abri et la limite.

Aucun abri ne peut être construit dans la zone de non-aedificandi définie dans la partie graphique.

#### **5. Reculs, alignements et profondeur**

Les reculs et alignements sont définis dans la partie graphique.

La bande de construction commence à partir de l'alignement et est parallèle à celui-ci.

Les reculs latéraux sont soit mitoyens, soit de minimum 3m en tout point entre le bâti et la limite de propriété.

Le recul avant obligatoire est défini dans la partie graphique, le volume principal respectera cet alignement sur la distance définie dans la partie graphique (minimum 60% de la surface de la façade, suivant le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011).

Le recul arrière minimum est de 10m entre la façade arrière et la limite de propriété.

La profondeur maximale des habitations est de 15 m, y compris les vérandas et annexes.

## **6. Saillies**

Des saillies ou avant-corps sont autorisés en façade avant et arrière sur une profondeur maximale de 2 m. (suivant partie graphique)

La surface totale des saillies sur la façade doit être inférieure ou égale à un tiers de la surface totale de la façade. Les valeurs définies dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol doivent être respectées.

## **7. Toitures**

La pente des toitures est comprise entre 35° et 45°.

Des toitures plates, comme volumes secondaires ou toitures terrasses sont autorisées, pour autant qu'elles s'inscrivent à l'intérieur du gabarit et qu'elles ne constituent pas la toiture principale.

Des lucarnes ou chiens assis sont autorisés. Leur emprise se situe à minimum 1m des bords latéraux et supérieurs de la toiture et minimum 50 cm de la corniche, la longueur cumulée des lucarnes ne pourra dépasser les 2/3 de la longueur du pan de toiture concerné.

Pour les toitures, un dépassant de corniche de maximum 20 centimètres est autorisé de chaque côté. Pour les maisons jumelées, la pente et la couverture des toitures doivent être identiques, le premier lot construit définissant les pentes et matériaux du second lot.

## **8. Surface constructible minimale et surface constructible maximale**

La surface minimale de construction est de 80 m². La surface de constructible maximale est définie dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol des lots.

## **9. Hauteur sous plafond et nombre de niveaux**

Les habitations comportent maximum deux niveaux habitables dont la hauteur minimale sous plafond est de 2,50 m. L'aménagement des combles est autorisé en pièces habitables pour autant que la hauteur soit de minimum 2,50 m sur la moitié de la surface de la pièce.

## 10. Hauteur à la corniche

La hauteur maximale de la corniche est de minimum 3,50 m et de maximum 6,80 m mesurée au milieu de la façade avant et arrière par rapport au niveau du terrain naturel (voir coupes types partie graphique et article 30 RGB en annexe).

La hauteur d'acrotère maximale des dépendances est fixée à 3,5 m mesuré à l'axe de la dépendance par rapport au niveau de la voirie pour les lots 5,6,7,8,10,11.

Pour les lots 1 et 2 la hauteur d'acrotère maximale des dépendances est de maximum 6,80m par rapport au terrain naturel (suivant partie graphique).

## 11. Matériaux et teintes

Le matériau principal des façades est l'enduit, de couleur non criarde et respectant les teintes avoisinantes. Des matériaux supplémentaires tels le bois, la pierre ou autres panneaux composites sont autorisés sur maximum 1/4 de la façade concernée avec au maximum trois matériaux différents.

Les toitures en pentes sont composées de matériaux de teintes similaires à l'ardoise naturelle.

## 12. Aménagements extérieurs

Le recul antérieur, c.à.d. la bande de terrain se situant entre le domaine public et la façade avant doit garder un aspect ouvert. Des murets de petite taille et des plantations ponctuelles sont tolérées.

Les espaces verts privés sont exempts de toute construction. Ils sont aménagés en tant que jardin dans les reculs latéraux et postérieurs. L'implantation de la terrasse est autorisée dans la zone indiquée dans la partie graphique.

### MODIFICATION PONCTUELLE DU 01/10/2019 :

Les remblais sont limités à ~~0,5 m~~ **1,50 m** par rapport au terrain naturel, ~~sauf indication contraire dans la partie graphique.~~ Des murets de soutènement d'une hauteur maximum de ~~0,9 m~~ **0,80 m** sont autorisés (suivant article 39 du RGB en annexe). ~~Seuls les murets en pierres sèches sont autorisés, les gabions et murs en béton sont pros crits.~~

La délimitation de lots sera réalisée par des haies ou des clôtures légères d'hauteurs maximales de 1,9m. Aucune construction ou muret n'est autorisée dans la zone de non-aedificandi (servitude urbanisation paysagère).

L'aménagement détaillé du domaine public n'est pas défini par le présent PAP. Une convention concernant l'aménagement des espaces verts publics est à établir. D'une manière générale, tant pour les espaces privés que publics, les espèces indigènes sont obligatoires, de préférences mellifères et non allergisantes.

### **13. Gestion des eaux de pluie et Eaux usées**

Les réseaux des eaux usées et des eaux pluviales sont séparés, un regard est placé à la limite de propriété.

En ce qui concerne les eaux pluviales, elles sont collectées à l'aide rigoles ouvertes, conformément aux prescriptions de l'Administration de la Gestion de l'Eau et à la partie graphique, l'emplacement des fossés ouverts représentés restent toutefois indicatif et non contraignants.

### **14. Utilisation des documents graphiques**

S'il s'avère que les dimensions réelles des parcelles telles que mesurées par l'administration du Cadastre et de la Topographie sont différentes de celles représentées dans la partie graphique, il y a lieu :

- si les dimensions effectives sont plus grandes que dans le plan d'aménagement particulier : les dimensions maximales des zones constructibles et les alignements sont à respecter strictement.
- si les dimensions effectives sont plus petites que dans le plan d'aménagement particulier : seuls les reculs des zones constructibles sur les parcelles restent de vigueur.

### **15. Cession**

Le plan d'aménagement prévoit la cession d'environ 24,36% (1806m<sup>2</sup>) des parcelles au domaine public, surface principalement composée des voiries existantes. Une convention reprendra les modalités exactes de la cession. Les trottoirs et les équipements à construire seront quant à eux définis dans le projet d'exécution.

**En cas de contradiction entre la partie graphique et la partie écrite, la partie graphique fait foi.**



## **IV. RECAPITULATIF PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES**

Tableau récapitulatif :

|                                                      | <b>P.A.P.</b>                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Destination – Secteur d'habitation de faible densité | Immeubles à caractère résidentiel – Isolées ou groupées                                                                                                                                                                  |
| <b>Implantation, Gabarit et alignement</b>           |                                                                                                                                                                                                                          |
| Recul avant                                          | <b>5,00 m min. à l'axe de la parcelle</b> (exceptions suivant partie graphique)                                                                                                                                          |
| Recul latéral                                        | <b>min. 3,00 m</b>                                                                                                                                                                                                       |
| Emplacements                                         | <b>Min. 2 emplacements</b> (intérieurs/extérieurs) <b>pour les maisons</b><br><b>Min 1,5 emplacements</b> (intérieurs/extérieurs) <b>par logement pour les immeubles à appartements</b>                                  |
| Recul arrière                                        | <b>10,00 m min.</b>                                                                                                                                                                                                      |
| Nombre de niveaux                                    | <b>Min. 2 Niveaux -Max. 2 Niveaux + Caves + Combles</b><br><b>(suivant tableaux et coupes partie graphique)</b>                                                                                                          |
| Hauteur sous corniche max                            | <b>6,80 m max.</b> (min. 3,50 m)<br>(par rapport au terrain naturel)<br><b>3,50 m max.</b> pour dépendances lots 5 à 8, 10 et 11<br>(par rapport à la voirie)<br><b>6,80 m max.</b> pour acrotère dépendances lot 1 et 2 |
| Profondeur des constructions                         | <b>15 m max.</b> pour les maisons unifamiliales<br><b>13 m max.</b> pour les immeubles à appartements + <b>2,5 m</b><br>(toiture plate suivant plan et coupe partie graphique)                                           |
| Largeur minimale constructions isolées/<br>groupées  | <b>(Suivant partie graphique)</b>                                                                                                                                                                                        |
| Surface bâtie minimale                               | <b>80 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                                                  |
| Coefficient d'emprise au sol (COS) maximal           | <b>0,4</b> (calculé sur l'ensemble des lots)                                                                                                                                                                             |
| Coefficient d'utilisation du sol (CUS) maximal       | <b>0,65</b> (calculé sur l'ensemble des lots)                                                                                                                                                                            |
| <b>Forme des Toitures</b>                            | <b>Toiture deux versants</b><br><b>Pente comprise entre 35° et 45°</b><br><b>Toiture plate pour dépendances</b>                                                                                                          |
|                                                      |                                                                                                                                                                                                                          |

*Pour V2 architecture*

Fabian VANDERMEEREN

Urbaniste-Aménageur

(autorisation n°00149483/1)