Division du territoire de la commune en PAP QE

Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées de la commune sont divisées en plusieurs types de PAP QE dénommés:

* Le PAP QE – zone d’habitation 1 [HAB-1]
* Le PAP QE – zone d’habitation 2 [HAB-2]
* Le PAP QE – zone mixte urbaine [MIX-u]
* Le PAP QE – zone mixte villageoise [MIX-v]
* Le PAP QE – zone mixte rurale [MIX-r]
* Le PAP QE – zone de bâtiments et d’équipements publics [BEP]
* Le PAP QE – zone d’activités économiques communale type 1 [ECO-c1]
* Le PAP QE – zone commerciale [COM]
* Le PAP QE – zone spéciale pour pension et refuges pour animaux [SPEC]
* Le PAP QE – zone de gares et arrêts ferroviaires et routiers [GARE]
* Le PAP QE – zone de sport et de loisirs [REC]
* Le PAP QE – zone de jardins familiaux [JAR]

La présente partie écrite est valable pour tous les PAP QE.

Les plans d’aménagement particulier (PAP), dûment approuvés par le Ministre de l’Intérieur, font partie du PAP QE respectif. Pour tout ce qui n'est pas règlementé dans la partie graphique et/ou la partie écrite du PAP approuvé et maintenu, les prescriptions du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) sont d'application. En cas de contradiction entre les dispositions des PAP approuvés et de la partie écrite PAP QE, les dispositions de la partie graphique et/ou de la partie écrite des PAP approuvés priment.

Les définitions de base, c'est à dire les zones avec les affectations respectives, sont définies dans le Plan d'aménagement général "PAG" de la commune de Mersch.

Dispositions spéciales et prescriptions spécifiques

# Art. 15 Dispositions spéciales

1. L'augmentation ou la diminution de la hauteur d'une construction, dans le cas de son implantation dans un terrain à forte pente ou si les spécificités du site l'exigent peut être autorisée ou imposée suivant un plan d'implantation. La surface de planchers ne doit pas dépasser celle qui est autorisée dans des conditions normales.

La dérogation aux dispositions concernant les hauteurs des constructions peut être autorisée afin de raccorder de manière convenable de nouvelles constructions à des constructions existantes réalisées avant l’entrée en vigueur du présent règlement, respectivement de permettre l’observation des pentes minimales imposées et l’aménagement de niveaux pleins.

1. Pour les nouvelles constructions, transformations ou agrandissements, une dérogation aux prescriptions des reculs antérieurs et postérieurs peut être accordée, sans que pour autant le recul postérieur ne peut être inférieur à 5,00 mètres, sous réserve qu’une des conditions suivantes soit remplie:

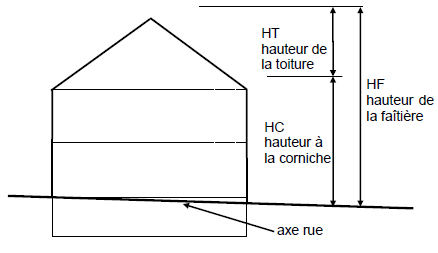
* que la construction s’intègre de façon harmonieuse dans l’ensemble du secteur et qu’il n’en résulte aucune gêne anormale pour les propriétés voisines;
* qu’elle soit dictée par des impératifs topographiques, des raisons environnementales, de raccordements aux immeubles existants, respectivement de sécurité de la circulation;
* que la propriété voisine soit constituée par une voie de chemin de fer ou un talus important ou encore qu’une autre spécificité ne permette pas de construction sur celle-ci;
* que les reculs avant et postérieurs soient fixés dans le cadre d’un plan d’aménagement particulier.

1. Le bourgmestre peut autoriser une distance inférieure à la distance réglementaire entre deux constructions principales existantes ou entre une construction principale existante et une limite séparative, ainsi qu’une dérogation aux prescriptions des profondeurs et/ou hauteurs des constructions existantes aux fins de permettre la réalisation d’une isolation thermique nécessaire à améliorer la performance énergétique de la construction ou des constructions en question. Cette exception ne compte pas pour les façades caractéristiques des bâtiments protégés.
2. Pour des raisons urbanistiques, topographiques, des raisons environnementales, esthétiques, de sécurité ou de circulation, le bourgmestre peut autoriser ou imposer un autre alignement.
3. Exceptionnellement les maisons en bande peuvent être autorisées dans les PAP QE de la zone d’habitation 1 (HAB-1) des localités de Schoenfels et de Pettingen pour des lotissements approuvés et en vigueur pour lesquels des demandes d’autorisation de bâtir ont été introduites avant l’entrée en procédure de l’adoption de modification du PAP QE.
4. L’autorisation de lotissement d’un ou de plusieurs terrain(s) viabilisé(s), constructible(s), bâti(s) ou non est à refuser si le lotissement de terrains conduirait à une non-conformité pour une construction existante ou pour une nouvelle construction par rapport à une des dispositions règlementaires lui applicables. L’autorisation de lotissement d’un ou de plusieurs terrain(s) viabilisé(s), constructible(s), bâti(s) ou non peut être refusée si le terrain est rendu inconstructible en conformité aux dispositions du présent règlement ou si les parcelles résultantes du lotissement ont une forme ne permettant pas une urbanisation rationnelle du site.

Dispositions et prescriptions dimensionnelles

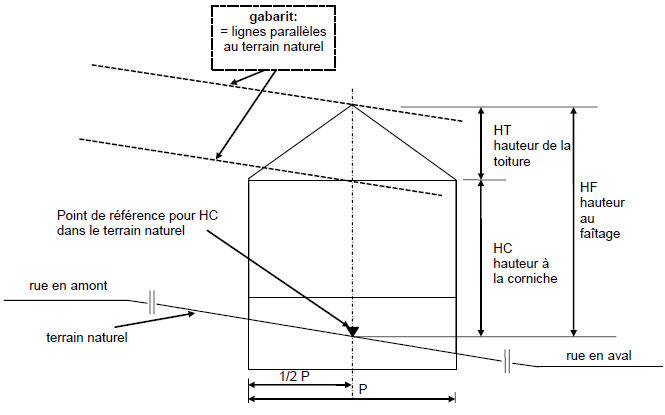
# Art. 16 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est définie comme la différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection du plan du toit (corniche principale) et du plan de la façade donnant sur rue. Elle est mesurée dans l'axe de la construction.



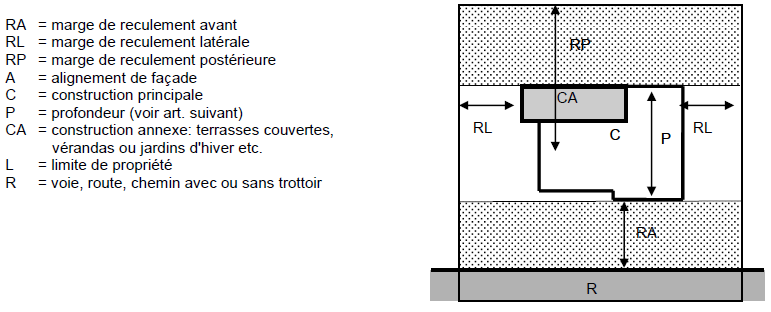
Le long des voies en pente et sur les terrains en pente, les hauteurs de la construction maximales admissibles sont mesurées au milieu de chaque façade à partir du terrain naturel.

La hauteur ne peut dépasser le gabarit établi suivant la pente du terrain.



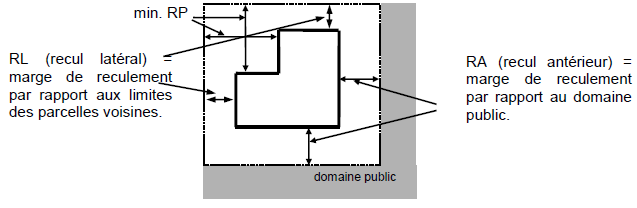
# Art. 17 Recul des constructions

Le recul des constructions sur les limites avants, latérales et postérieures est mesuré au milieu de la façade correspondante et perpendiculairement à la limite de la propriété.



Pour les parcelles, dont les limites sont obliques, le point le plus rapproché de la construction à la limite postérieure ne peut être inférieur à 1,00 mètre au recul postérieur imposé. Le recul imposé des constructions sur les limites latérales est à respecter à chaque point de la construction.

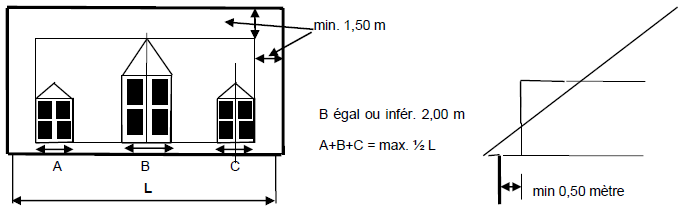
Sur les parcelles sises à l'angle formé par une respectivement deux rues, les reculs des constructions à observer sont les suivants sans préjudice aux dispositions des profondeurs.



Des conditions spéciales telles que pans coupés, angles arrondis, retraits sur les alignements, peuvent être imposées dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, sans que ces conditions puissent donner droit à une indemnité quelconque.

# Art. 18 Forme des toits et des ouvertures

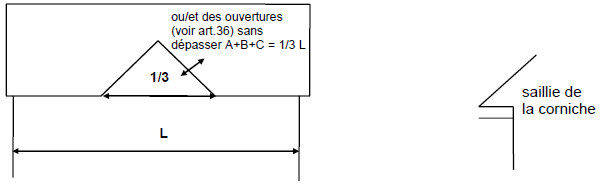
Les ouvertures, lucarnes, loggias ou ouvertures similaires, sont implantées avec un recul minimal de 1,50 mètre de recul des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture. La largeur d'une ouverture sera égale ou inférieure à 2,00 mètres, sauf pour les PAP QE des zones: mixte urbaine, mixte villageoise, mixte rurale et zone spéciale pour pensions et refuges pour animaux du présent règlement. La somme des largeurs des ouvertures ne doit pas dépasser la moitié de la longueur de la façade. Les lucarnes doivent avoir un recul minimal de 0,50 mètre sur le plan de la façade. L’aménagement de fenêtres de toiture du type « Velux » est exempté d’une autorisation de bâtir, mais soumis à une déclaration de travaux.

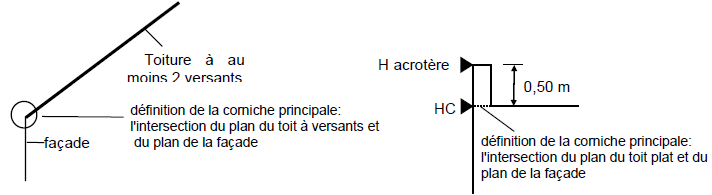


Les prescriptions concernant la forme des toitures et des ouvertures ne s’applique pas au PAP Quartier Existant (PAP QE) de la zone de bâtiments et aménagements publics.

# Art. 19 Saillies des constructions sur l’alignement des façades

Sauf pour les PAP QE des zones; mixte urbaine, mixte villageoise, mixte rurale et zone spéciale pour pensions et refuges pour animaux du présent règlement, la saillie de la corniche principale peut être égale ou inférieure à 0,50 mètre par rapport à l'alignement de la façade et elle peut être interrompue sur 1/3 de la largeur de la façade.



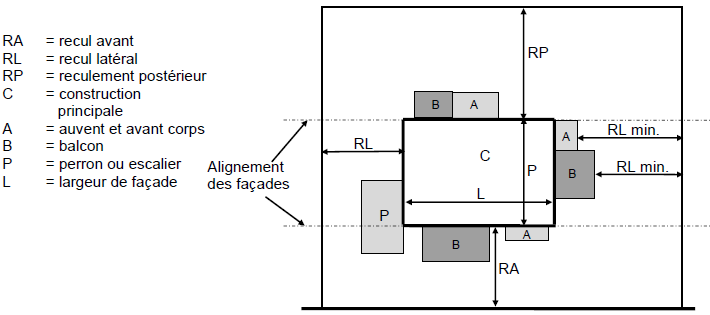


Cette interruption d'un tiers de la corniche peut être combinée avec les lucarnes, sans que l'ensemble dépasse pour autant la moitié de la longueur de la façade L.

Les prescriptions concernant les saillies des constructions sur l’alignement des façades ne s’appliquent pas au PAP Quartier Existant (PAP QE) de la zone de bâtiments et aménagements publics.

## Art. 19.1 Les immeubles érigés avec un recul sur le domaine public

1. Les avant-corps ne peuvent pas dépasser une saillie de 2,00 mètres et ils ne peuvent couvrir qu'un tiers de la surface de la façade concernée de l'immeuble. Les avant-corps ne peuvent pas entrer dans le recul latéral minimal et doivent respecter un recul postérieur minimal de 3,00 mètres. Les auvents ne peuvent pas dépasser une saillie de 2,00 mètres et ils ne peuvent couvrir qu'un tiers de la largeur de la façade concernée de l'immeuble.
2. La surface cumulée des balcons peut avoir une surface utilisable égale au huitième de la surface de la façade concernée de l'immeuble. Leur saillie ne peut pas dépasser 2,00 mètres. Sauf convention réciproque entre propriétaires voisins, ils doivent respecter un recul de 1,90 mètre sur les limites latérales pour les constructions accolées. Les balcons ne peuvent entrer dans le recul latéral minimal. Les balcons doivent être munis d'un garde-corps d'au moins 1,00 mètre de hauteur.
3. Les saillies définies sous les points précédents a) et b) ne peuvent être additionnées. La surface cumulée au plan horizontal des balcons et avant-corps ne peut pas dépasser une surface égale au cinquième de la surface de la façade concernée de l'immeuble.

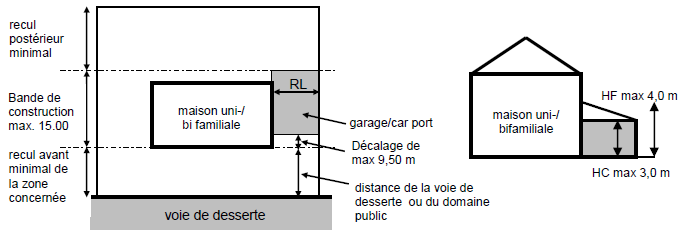


# Art. 20 Garages, car ports et emplacements de stationnement

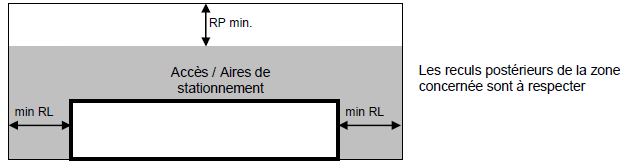
1. Pour les maisons unifamiliales, la construction maximale de 2 portes de garages (à l'intérieur du gabarit autorisé), mais sans dépasser une ouverture totale de 5,50 mètres, est autorisée pour la construction principale.

La construction de garages et carports (en dehors du gabarit autorisé pour la construction principale servant à l'habitation) est admise dans un des reculs latéraux, le cas échéant, partiellement dans le recul postérieur et dans le recul avant des maisons uni- respectivement bi familiales, en respectant les conditions suivantes:

* la hauteur de la corniche est de 3,00 mètres au maximum;
* la hauteur de la faîtière est de 4,00 mètres au maximum;
* la distance minimale du domaine public est, en principe, de 6,00 mètres au minimum. Toutefois, la distance minimale doit tenir compte de l’alignement existant respectivement projeté de la construction principale ; il est possible de dépasser l’alignement de la façade principale avant jusqu’à 3,00 mètres sous condition de respecter la distance minimale du domaine public de 6,00 mètres. Le garage ou car port doit être situé à l’intérieur d’une bande de construction de 15,00 mètres, mesurée à partir du recul avant par la façade avant;
* la porte de garage doit avoir une largeur maximale de 5,00 mètres;
* la profondeur minimale est de 5,50 mètres et la profondeur maximale est de 12,00 mètres ;
* la toiture ne peut en aucun cas être aménagée en terrasse, sauf si un plan d’aménagement particulier en dispose autrement;
* la construction ne peut en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.



1. Pour les maisons plurifamiliales la construction de garages est autorisée à l'intérieur du gabarit autorisé pour la construction principale avec une porte d'entrée d'une largeur maximale de 5,50 mètres pour les façades principales. Dans la façade postérieure des portes de garages peuvent être réalisées sur toute la longueur de la façade. Un aménagement des emplacements de stationnement et leurs accès en dehors des reculs postérieurs minimales de la zone respective, avec au maximum un accès d'une largeur maximale de 4,50 mètres, sur le domaine public, peut être réalisé suivant les règles de l'art et suivant le dessin ci-après pour les maisons plurifamiliales:



Exceptionnellement l’aménagement d’emplacements de stationnement peut être autorisé dans les reculs postérieurs minimaux sous condition que ceux-ci soient immédiatement adjacents au périmètre d’une zone d’activités, du chemin de fer ou d’un talus important.

# Art. 21 Dépendances

En dehors du gabarit autorisé pour la construction principale, sans préjudice d'autres dispositions légales en la matière,

1. une dépendance par lot est admise dans le recul postérieur, en respectant les conditions suivantes:

* sauf dans le PAP QE de la zone de jardins familiaux, la superficie n'excède pas 15,00 m2, avec un côté ayant une longueur maximale de 4,50 mètres;
* la hauteur de la corniche ne dépasse pas 2,50 mètres; la hauteur du faîtage ne dépasse pas 3,50 mètres, et le recul sur les limites de propriété a au moins 1,00 mètre, respectivement sans recul en cas de constructions jumelées.

1. Pour les maisons unifamiliales, des vélo – boxes et/ou un local pour poubelles sont admis par lot, en respectant les conditions suivantes:

* la superficie n’excède pas 2,50 m2 avec un côté ayant une longueur maximale de 2,00 mètres;
* la hauteur maximale ne dépasse pas 1,50 mètres;
* le recul sur les limites de propriété a au moins 1,00 mètre.

1. Pour les maisons plurifamiliales, un local pour poubelles est admis dans le recul latéral, en respectant les conditions suivantes:

* la superficie n’excède pas 3,00 m2 par logement avec un maximum de 30,00 m2 au total;
* il est situé au niveau du sous-sol et ne dépasse pas le terrain naturel;
* il est seulement accessible de l’extérieur avec une (des) porte(s) de 2,00 mètres de largeur maximum;
* il est fermé, aéré et ne cause pas de gêne visuelle;
* le recul imposé sur la limite postérieure de propriété doit être respecté.

1. un escalier est admis, en respectant les conditions suivantes:

* l’emprise au sol n’excède pas 5,50 m2 avec un côté ayant une longueur maximale de 5,50 mètres;
* la hauteur maximale ne dépasse pas 3,50 mètres;
* le recul sur les limites de propriétés a au moins 1,90 mètre.

Les dépendances ne servent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

# Art. 22 Aménagement des espaces libres et plantations

Cet article s’applique aux PAPs QE des zones : zone d’habitation 1, zone d’habitation 2, zone mixte villageoise et zone mixte urbaine.

Dans les PAP QE des zones d’habitation 1 et 2, zone mixte villageoise et zone mixte urbaine, une surface représentant 30 % de la surface totale de la parcelle doit être non scellée, rester libre de toute construction et être aménagée sous forme d'espace vert.

Dans les PAP QE des zones d’habitation 1 et 2, zone mixte villageoise et zone mixte urbaine, dans la marge de reculement antérieur d’une construction isolée ou mitoyenne d’un seul côté, une surface représentant 30 % de la surface totale de la marge de reculement doit être non scellée, rester libre de toute construction et être aménagée sous forme d'espace vert. Pour les constructions mitoyennes des deux côtés, la proportion est de 10%.

Dans le cas de parcelles dont le recul postérieur est inférieur au recul imposé, une surface représentant 10 % de la surface totale de la parcelle doit être non scellée et doit rester libre de toute construction et doit être aménagée sous forme d'espace vert.

Les jardins rocheux sont interdits.

Ne sont notamment pas considérés en tant qu’espace vert dans le sens du présent article:

* toute surface couverte par un revêtement de sol minéral, y inclus les dalles de gazon,
* toute surface couverte par des escaliers,
* les chemins, terrasses, escaliers et murs,
* les dépendances,
* les piscines.

La perméabilité à l'eau de l'aire en question doit être assurée. Les surfaces exécutées en dur (béton, béton asphaltique, dallage, etc.) sont à réduire au minimum. Les accès aux constructions, aux cours et aux terrasses peuvent être exécutés en dur mais par un revêtement perméable à l'eau (pavés non cimentés, concassé naturel de carrière, gravier, pavés ou dalles engazonnés ou matériaux similaires). Les voies menant au garage, car-port et emplacements de stationnement ainsi que les emplacements de stationnement doivent être réalisés en utilisant les mêmes matériaux.

Le bourgmestre peut autoriser une dérogation aux prescriptions ci-dessus pour les très petites parcelles, où s’il s’avère impossible de réaliser ces prescriptions.

Glossaire

**Acrotère**

On entend par acrotère, la remontée verticale encadrant la dalle d’une toiture-terrasse, d’une toiture plate ou d’une terrasse.

**Avant-corps**

On entend par avant-corps, un élément architectural ou une partie d’une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise.

**Comble**

Est considéré comme combles l’espace compris entre le plancher haut et la toiture du bâtiment.

**Constructions**

Est considérée comme construction dans le cadre du présent règlement toute construction publique ou privée servant à abriter des personnes, des animaux ou des choses ainsi que toutes les parties des immeubles se situant tant au-dessus qu'en dessous du niveau de l'axe de la voie desservante et/ou du terrain naturel.

**Dépendance**

On entend par dépendance, tout volume isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin.

**Etage en retrait**

On entend par étage en retrait, le niveau dont le plan d’au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

**Faîte/Faîtage**

On entend par faîte ou faîtage, la ligne d’intersection des deux versants d’une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d’une toiture à une pente.

**Hauteur à la corniche**

On entend par hauteur à la corniche, la différence d’altitude entre l’axe de la voie desservante et le point d’intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l’axe de la voie desservante.

**Logement**

On entend par logement, un ensemble de locaux destinés à l’habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d’eau avec WC.

**Logement intégré**

On entend par logement intégré, un logement faisant partie d’une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu’à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

**Maison unifamiliale**

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

**Maison bifamiliale**

On entend par maison bifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

**Maison plurifamiliale**

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement collectif permanent et comprenant au moins trois unités de logement.

**Maison en bande**

On entend par maison en bande, toute construction faisant partie d’un ensemble de minimum trois maisons accolées.

**Maison jumelée**

On entend par maison jumelée, toute construction faisant partie d’un ensemble de deux maisons accolées.

**Niveau plein**

On entend par niveau plein, un niveau dont la hauteur sous plafond est de 2,50 mètres minimum sur toute la surface du niveau.

**Nombre de niveaux**

On entend par nombre de niveaux, le nombre d’espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n’y a pas ou peu de différence de niveau d’altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu’ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

**Parcelle**

On entend par parcelle, une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

**Profondeur de construction**

On entend par profondeur de construction, la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l’une de l’autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante.

**Recul**

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d’assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

**Terrasse**

On entend par terrasse, une surface stabilisée à l’air libre, non close, communiquant avec les pièces d’habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue:

* la terrasse accolée à un bâtiment;
* la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d’un étage par rapport à l’étage inférieur;
* le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

**Voie desservante**

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.

**Profession libérale**

La profession libérale est une activité qui, sans relever du commerce ou de l’artisanat, consiste à fournir de façon prépondérante des prestations à caractère intellectuel.

**Surface utile nette**

La surface utile nette est considéré comme la surface bâtie mesurée à l'intérieur des murs extérieurs.

**Surface de vente**

La surface de vente représente la surface bâtie mesurée à l’intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur.