



Partie Ecrite



1. Portée du règlement

L'application du présent règlement se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

La partie écrite du PAG et le règlement des bâtisses de la Commune de Mertzig sont applicables dans la mesure où ils comportent des dispositions qui ne sont pas définies par le présent règlement.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plan n° 171090-1-000 001c).

2. Aménagement du domaine privé

2.1. Affectation

La zone couverte par le présent PAP est destinée à l'aménagement de maisons unifamiliales jumelées ou groupées en bande.

2.2. Hauteur des constructions

Les hauteurs sont mesurées au milieu de la façade avant des constructions à partir du niveau de la voirie desservante.

2.3. Toitures

Les constructions des lots 1 à 4 et 10 - 11 sont couvertes d'une toiture à deux versants.

Les constructions des lots 5 à 9 sont couvertes d'une toiture plate.

Le type d'aménagement admis sur les toitures plates est détaillé sur la figure 1.

Les toitures terrasses accessibles sont équipées de garde-corps d'une hauteur minimum de 1 mètre et réalisés dans un matériau non opaque ou métallique non brillant.

Les toitures plates des garages ou carports sont végétalisées.

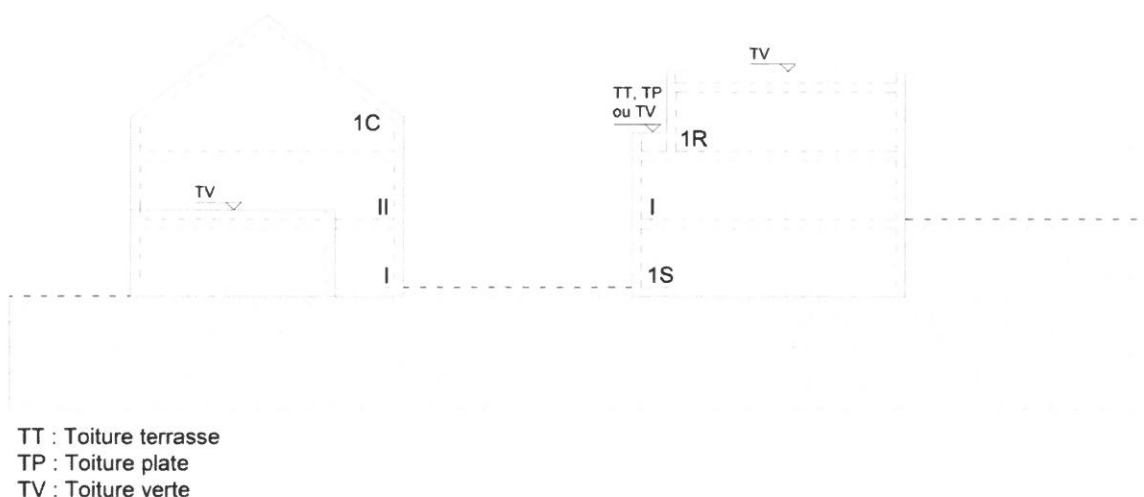


Figure 1 : Aménagements admis sur les toitures plates

2.4. Matériaux et teintes de façade

Les matériaux admis en façade sont le crépi, le bois (ou similaire), le béton-vu ainsi que le métal non brillant.

Les teintes admises peuvent varier de blanc à gris foncé, ainsi que les teintes typiques de la région.

Les couleurs criardes ne sont pas autorisées.

2.5. Infrastructures et installations techniques

Les infrastructures techniques, tels que pompe à chaleur ou autres, sont soit intégrées dans le bâtiment, soit implantées avec un recul de minimum 3 mètres par rapport aux limites de propriété.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont uniquement admis en toitures. Pour les toitures plates, la hauteur de ces dispositifs peut dépasser le niveau de l'acrotère de maximum 1 mètre.

2.6. Emplacements de stationnement

Chaque unité de logement doit bénéficier d'au minimum deux emplacements de stationnement dont au moins un est de type couvert (carport ou garage).

2.7. Aménagements extérieurs de moindre envergure

Des aménagements extérieurs privatifs de moindre envergure, tels que des équipements de jeux, de barbecue ou de four extérieur, des abris pour animaux domestiques et toiles de protection solaire sont admis dans le recul arrière des constructions.

Des pergolas ou marquises sont admises au-dessus des terrasses des constructions.

Ces structures ouvertes ne sont pas incluses dans le calcul de la SCB.

2.8. Pare-vues

Une coupure visuelle mitoyenne (pare-vue, mur, panneau de bois) d'une hauteur maximale de 2,00 mètres et d'une profondeur maximale de 4,00 mètres est admise entre les terrasses des unités de logement.

2.9. Clôtures, murs et murs de soutènement

Les espaces libres devant les maisons ne peuvent pas être clôturés.

Les espaces latéraux et postérieurs peuvent être clôturés comme suit :

- par des socles ou des murets d'une hauteur de maximum 1,00 mètre ;
- par une clôture en grillage transparent à minimum 85 %, d'une hauteur de maximum 2,00 mètres ;
- par une haie vive indigène plantée en espalier et d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

2.10. Dépendances

a) Abri de jardin

Un abri de jardin, serre ou construction similaire ne servant ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle, ni au stationnement de voiture, d'une superficie maximale de 12 m² et une longueur maximale de 4 m en façade, est admis par lot, dans le recul postérieur, avec un recul de minimum 1,00 sur les limites de propriété. Ces constructions doivent avoir une toiture plate et leur hauteur est de maximum 2,80 mètres.

Les façades des abris de jardin ou constructions similaires sont en bois ou en crépis.

La surface de ces constructions fermées est incluse dans le calcul de la SCB.

b) Dépendances des lots 4, 5, 6 et 8

Les garages / carports des lots 1 à 5 sont couverts d'une toiture plate végétalisée.

2.11. Travaux de déblai et de remblai

Un remblai de terre jusqu'à 50 centimètres au-dessus ou un déblai jusqu'à 50 centimètres en-dessous du terrain remodelé tel que défini dans la partie graphique du PAP est admis.

3. Dérogations

Conformément à l'article 108bis (1), alinéa 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent PAP modifie le PAG en vigueur sur les points suivants :

a) Implantation

Le PAP prévoit une dérogation à l'article 4. b) du règlement des bâtisses de la commune de Mertzig qui définit que toute construction doit être implantée dans une bande de 22 m de profondeur, parallèle à l'alignement des rues et distante en principe de 6 m de ce dernier.

En effet, le présent projet propose d'implanter les constructions principales des lots 1 à 9 à une distance inférieure à 6 m de l'alignement.

Cette disposition vise à cerner plus efficacement l'espace-rue afin d'améliorer la qualité urbanistique du projet.

De plus, elle permettra également d'agrandir la taille des jardins, qui auront une profondeur minimale comprise entre 8,50 m et 10 m au lieu des 6 m proposés par le règlement communal. Cela permettra d'améliorer la qualité de vie des futurs occupants.

Les dépendances seront quant-à-elles implantées avec un recul de minimum 6 m afin de permettre le stationnement d'un véhicule devant le garage.

b) Recul sur la limite latérale

Le PAP prévoit une dérogation à l'article 4. e) du règlement des bâtisses de la commune de Mertzig qui définit notamment, que le recul latéral est de 4 m pour les maisons groupées en bande et que l'implantation sur la limite latérale des propriétés est admise en cas d'accord avec le voisin.

Pour les lots 1 à 5, qui disposent d'une dépendance dans leur recul latéral, celui-ci est fixé à 3,5 mètres.

Pour les lots 7, 9 et 10, dont le recul latéral s'étend vers le périmètre extérieur du PAP, celui-ci est fixé à minimum 3 mètres.

Enfin, le recul latéral des constructions des lots 8 et 11, qui est tourné vers la voirie de type résidentiel, est fixé à 2 mètres.

Ces propositions visent à éviter le gaspillage de terrain.

c) Surface bâtie

Le PAP prévoit une dérogation à l'article 4. f) du règlement des bâtisses de la commune de Mertzig qui définit que la surface bâtie aura au moins 70 m² et ne dépassera pas 35% de la surface totale de la parcelle.

Le PAP prévoit de déterminer la surface bâtie par rapport à la surface nette de l'ensemble du projet plutôt que pour chaque parcelle de manière à offrir une plus grande souplesse quant à

l'aménagement des diverses constructions et ainsi contribuer à améliorer la qualité urbanistique du projet.

Enfin, le projet propose d'appliquer le coefficient d'occupation du sol de « 0,4 », issu du PAP « mouture 2011 ».

d) Pente de toiture

Le PAP prévoit une dérogation à l'article 39) du règlement des bâtisses de la commune de Mertzig qui définit que les toitures en pente sont obligatoires sur l'ensemble du territoire communal.

Cette disposition vise à permettre la création de maison plus fonctionnelle et écologique. En effet, les toitures plates permettent d'optimiser les espaces de vie des derniers niveaux et sont plus facile végétaliser. Les toitures vertes permettront d'améliorer la qualité urbanistique du projet en limitant le rejet en « eaux pluviales » vers le cours d'eau.


4. Cession de terrain

Le présent projet prévoit une cession de 14,68 ares du terrain privé au domaine public communal, ce qui correspond à 32,05 % de la surface totale du PAP.

Senningerberg, le 03 février 2021

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



T. MOCCIA



M. URBING