

PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER



PARTIE ECRITE

PAP ROLLINGEN «Phase 3 - rue Bildchen»

Commune

MERSCH

Section

-E- de Rollingen

Parcelles

347/2793 ; 349/3070 ; 349/3069 ; 366/2794 ; 357/2878

Adresse

rue Bildchen

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

contact@v2a.lu

Date dernière modification

29/04/2019

I. BUT DU RÈGLEMENT

Le but du présent règlement est de définir les prescriptions urbanistiques à appliquer aux lots 1 à 25 et des infrastructures éventuelles à réaliser, en vue d'y construire 25 maisons unifamiliales.

II. PORTÉE DU RÈGLEMENT

La partie écrite du PAG et le Règlement sur les Bâtisses de Mersch (référence 45C/013/2016, approuvé le 03 mars 2017 par le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région) est entièrement applicable. Le règlement s'applique aux lots 1 à 25 du plan d'aménagement particulier.

III. DISPOSITIONS URBANISTIQUES PARTICULIERES

1. Destination

Les lots 1 et 25 sont destinés à accueillir des maisons unifamiliales isolées ou jumelées.

2. Degré d'utilisation des sols

Le coefficient d'occupation des sols (COS) et le coefficient maximum d'utilisation du sol (CUS), les surfaces de scellement, le type et la disposition des constructions sont définies dans les représentation schématiques d'utilisation du sol.

3. Emplacements de stationnements

Chaque unité d'habitation disposera de minimum de 2 emplacements dont obligatoirement un à l'intérieur du volume bâti. Le stationnement dans le recul avant et latéral est autorisé.

4. Dépendances - Abris de jardins

Un abri de jardin par lot est autorisé. Il sera implanté à au moins 1 m des limites de propriété et à minimum 4 m de la construction principale, la hauteur de la toiture ne dépassera pas 3 m. Leur surface maximale ne peut pas dépasser 10 m². 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 (servitude écologique) définie dans la partie graphique.

5. Reculs, alignements et profondeur

Les reculs et alignements sont définis dans la partie graphique.

Les reculs latéraux sont soit mitoyens, soit de minimum 3 m 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).

6. Saillies

Des saillies ou avant-corps sont autorisés en façade avant et arrière sur une profondeur maximale de 2 m, sans que ceux-ci empiètent sur le domaine public.

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

Les toitures principales sont à deux versants, avec des pentes comprises entre 35° et 45° pour les lots 1, 2, 3, 4, 5, 6. Pour les autres lots les toitures principales sont plates ou à deux versants, avec des pentes comprises entre 35° et 45°.

Les lucarnes sont autorisées. Leur emprise se situe à minimum 1 m 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, la largeur de chaque lucarne est limitée à 200 cm.

Pour les toitures, un dépassant de corniche de maximum 20 cm est autorisé de chaque côté. Pour les maisons jumelées, les maisons jumelées par le garage, 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 70 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 ou d'un étage en retrait (de minimum 50 cm de l'alignement obligatoire), est autorisé en pièces habitables pour autant que la hauteur soit de minimum 2,50 m et que la surface totale ne dépasse 80 % de l'emprise au sol maximale. Les caves sont autorisées.

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).

La hauteur d'acrotère maximale des dépendances et garages est fixée à 3,50 m mesuré à l'axe de la dépendance par rapport au niveau de la voirie.

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 1/3 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 remblais sont limités à 1 m par rapport au terrain naturel, sauf indication contraire dans la partie graphique. Des murets de soutènement d'une hauteur maximum de 1 m sont autorisés.

La délimitation de lots sera réalisée par des haies ou des clôtures légères d hauteurs maximales de 1,80 m. Aucune construction ou muret n'est autorisée dans la zone de non-aedificandi (servitude écologique).

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 reste toutefois indicatif et non contraignant.

14. Cession

Le plan d'aménagement prévoit la cession d'environ 17,63% (2 353 m²) 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.

IV. RECAPITULATIF PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES

Tableau récapitulatif :

	P.A.P.
Destination – Secteur d'habitation de faible densité	Maisons unifamiliales - Isolées ou groupées
Implantation, Gabarit et alignement	
Recul avant	(suivant partie graphique)
Recul latéral	Mitoyenneté ou min. 3,00 m (suivant partie graphique)
Emplacements	Min. 2 emplacements (dont 1 intérieur) par maison
Recul arrière	(suivant partie graphique)
Nombre de niveaux	Min. 2 Niveaux -Max. 2 Niveaux + Caves + Combles (suivant tableaux et coupes partie graphique)
Hauteur sous corniche max	6,80 m max. (min. 3,50 m) (par rapport au terrain naturel) 3,50 m max. pour dépendances (par rapport à la voirie)
Profondeur des constructions	(suivant partie graphique)
Largeur minimale constructions isolées/ groupées	(suivant partie graphique)
Surface bâtie minimale	70 m²
Coefficient d'emprise au sol (COS) maximal	0,40 (calculé sur l'ensemble des lots)
Coefficient d'utilisation du sol (CUS) maximal	0,65 (calculé sur l'ensemble des lots)
Forme des Toitures	Toiture deux versants, pente comprise entre 35° et 45° ou toitures plates (suivant partie graphique)

Pour V2 architecture

Fabian VANDERMEEREN

Urbaniste-Aménageur

(autorisation n°00149483/1)