

Partie écrite du PAP


Taina Bofferding

1. Portée du règlement

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

Toutes les dispositions de la partie écrite du plan d'aménagement général de commune de MONDORF-LES-BAINS qui ne sont pas définies par le présent règlement sont applicables.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plan n° 171086-1/01h) du PAP.

2. Règlement architectural

2.1. Affectation

La zone couverte par le présent PAP est destinée à du logement, des commerces, des services, des bureaux, et des professions libérales ainsi qu'aux équipements nécessaires à leur fonctionnement.

Les activités de commerce sont uniquement autorisées au niveau I (rez de chaussé).

Les activités de type services, bureaux ou professions libérales sont uniquement autorisées aux niveaux I et II.

Les logements sont autorisés aux niveaux I, II, III, IV et V.

2.2. Hauteur des constructions

Les hauteurs sont mesurées à partir de la côte d'altitude 192,00 m (côte de référence).

2.3. Hauteur libre

La hauteur libre est définie comme suit :

- Minimum 2,50 m pour les bureaux, services ainsi que pour les pièces de vie des logements ;
- Minimum 3,00 m pour les commerces ;

2.4. Toitures

Seules les toitures plates sont admises.

Celles-ci peuvent être végétalisées et/ou être aménagées en terrasses accessibles.

Pour les terrasses, la hauteur à l'acrotère fixée dans la partie graphique peut être dépassée pour permettre l'aménagement d'un garde-corps d'une hauteur minimum de 1 mètre.

2.5. Terrasses

Une coupure visuelle (haie végétale, panneau de bois, matériau translucide, panneau aluminium anthracite, ou équivalent) d'une hauteur de 2,00 mètres maximum et d'une profondeur de 1,50 mètres minimum, à 4,00 mètres maximum pour les panneaux, est obligatoire entre les terrasses adjacentes ainsi qu'en limite des terrasses mitoyennes avec les parcelles voisines.

Des systèmes de pare-soleil jusqu’à une profondeur de 2,50 mètres à partir du nu de la façade sont admissibles sur les terrasses des différents niveaux orientées sud (coté rivière) ainsi que sur les terrasses du dernier niveau. Ces systèmes doivent être intégrés au concept architectural.

2.6. Servitude écologique

L’ensemble des terrasses du niveau II côté Gander est grevé d’une servitude écologique. Un minimum de 30% de la surface totale des terrasses du niveau II doit être végétalisé, dont au moins la moitié de manière intensive. Elles doivent être pourvues d’une haie d’une hauteur maximale de 2,00 mètres afin de créer une coupure visuelle sur tout ou partie des limites entre les différentes terrasses ainsi qu’en limite de mitoyenneté avec la parcelle voisine.

2.7. Superstructures

Des superstructures, tel que des cabanons d’accès, souches de cheminée et d’aération, antennes, panneaux solaires, installations photo-voltaïques, cabanons d’ascenseurs et installations liées à la production de froid, de chaleur et de renouvellement d’air et de désenfumage, sont admises en toiture dans la mesure où :

- Elles sont regroupées et aménagées de manière à minimiser leur impact visuel ;
- Elles respectent un retrait de minimum 1 m par rapport à l’aplomb des façades des étages inférieurs.

L’habillage des cabanons d’accès, des cabanons d’ascenseur et des installations liées à la production de froid, de chaleur et de renouvellement d’air et de désenfumage est obligatoire. Les matériaux employés doivent s’accorder à ceux utilisés pour les façades et toitures.

2.8. Traitement des façades

Les façades avant et arrière doivent être traitées avec un minimum de 5 séquences verticales chacune, et avec la même matérialité sur l’ensemble de la hauteur, du rez-de-chaussée jusqu’à la façade en retrait. Les façades doivent garantir une verticalité au niveau des ouvertures et de la composition architecturale.

La composition architecturale de la façade du rez-de-chaussée doit favoriser beaucoup d’ouvertures et exclure toute façade fermée sous forme de socle.

2.9. Avant-corps

Les avant-corps ne sont autorisés qu’en façade sur rue.

Le dépassement des avant-corps par rapport à l’alignement de la façade ne peut excéder 0,60m.

Ils doivent accuser une distance de 1,50m au moins par rapport aux coins des bâtiments ou des limites latérales en cas de façades mitoyennes.

Les avant-corps aux étages sont autorisés à condition que leur hauteur soit au minimum de 3,50m au-dessus du niveau du trottoir.

2.10. Balcons

Les balcons sont interdits sur la façade avant, côté avenue Frantz Clément.

2.11. Stationnement

Sont à considérer comme suffisants :

- 1,5 emplacement de stationnement par unité de logement ;
- 1 emplacement de stationnement par tranche de 50m² de surface construite brute de bureaux, services, commerces, cafés, bars, restaurants ou établissements similaires.

2.12. Emplacements de poubelles

Conformément à la loi nationale de gestion des déchets du 21 mars 2012, le ou les bâtiments doivent disposer au minimum d’un espace consolidé aux dimensions suffisantes pour l’entreposage des poubelles, conteneurs à recyclage et station de collecte selective des différentes fractions et qualités de déchets.

Le ou les emplacements pour les poubelles doivent être aménagés à l’intérieur des constructions, à l’abri du regard des passants et facilement accessibles.

3. Dispositions supplémentaires

3.1. Protection contre les crues

En vue de la protection contre les crues, l’accès au parking (élévateur) ainsi que le rez-de-chaussée (logements, commerces, bureaux, ou toute autre activité) doivent être positionnés à un niveau supérieur à la cote d’altitude 193.11 (HQ20 + 50 cm).

Les locaux techniques et les caves individuelles des logements sont interdits en sous-sol.

3.2. Gestion des eaux usées et pluviales

L’évacuation des eaux se fait en système séparatif.

L’emplacement des canalisations eaux usées et pluviales et des fossés ouverts est renseigné dans la partie graphique du présent PAP.

L’emplacement de ces dispositifs peut être modifié pour des raisons techniques ou architecturales.

3.3. Cession de terrain

Le PAP prévoit une cession de 3,49 ares du terrain brut au domaine public communal, ce qui correspond à 20,16 % de la surface totale du PAP.

4. Modification du PAG

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 :

4.1. Nombre de niveaux

Le PAP prévoit une dérogation à l’article 9 du PAG, en proposant un maximum de 4 niveaux plus 1 niveau en retrait du côté de l’« avenue Frantz Clément ».

4.2. Hauteur à la corniche

Le PAP prévoit une dérogation à l’article 24 du PAG, en proposant une hauteur à l’acrotère supérieure aux 10,50m de hauteur à la corniche définis par le règlement communal.

4.3. Toitures

Le PAP prévoit une dérogation à l’article 25 du PAG en proposant des derniers niveaux en retrait de 2,00 mètres, dépassant du gabarit imposé délimité par un pan incliné à 45°, selon les dessins figurant au PAG.

4.4. Profondeur du bâtiment

Le PAP prévoit une dérogation aux articles 9 et 24 du PAG qui limite la profondeur des bâtiments en secteur de moyenne densité à 14 mètres (+6 mètres pour les commerces).

4.5. Plan des alignements

Le PAP prévoit une dérogation au “Plan des Alignements” du PAG qui prescrit un prolongement maximum de 8 mètres vers l’ouest de l’alignement du bâtiment situé le plus à l’ouest sur la zone du PAP, coté avenue François Clément, ainsi qu’un recul de 5 mètres par rapport à la bordure sud de la voirie longeant le cours d’eau.

4.6. Recul postérieur

Le PAP prévoit une dérogation à l’article 24 du PAG concernant le recul postérieur fixé à 8,00 mètres.

Senningerberg, le 10 Juillet 2019

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



P. LHUILLIER

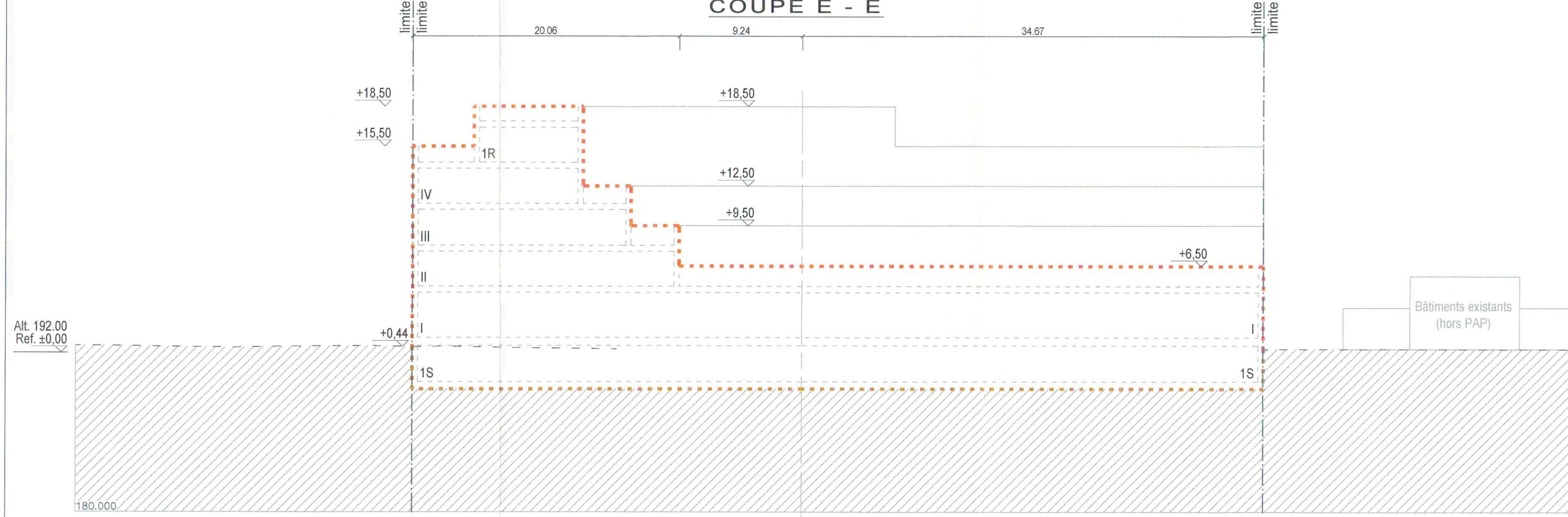
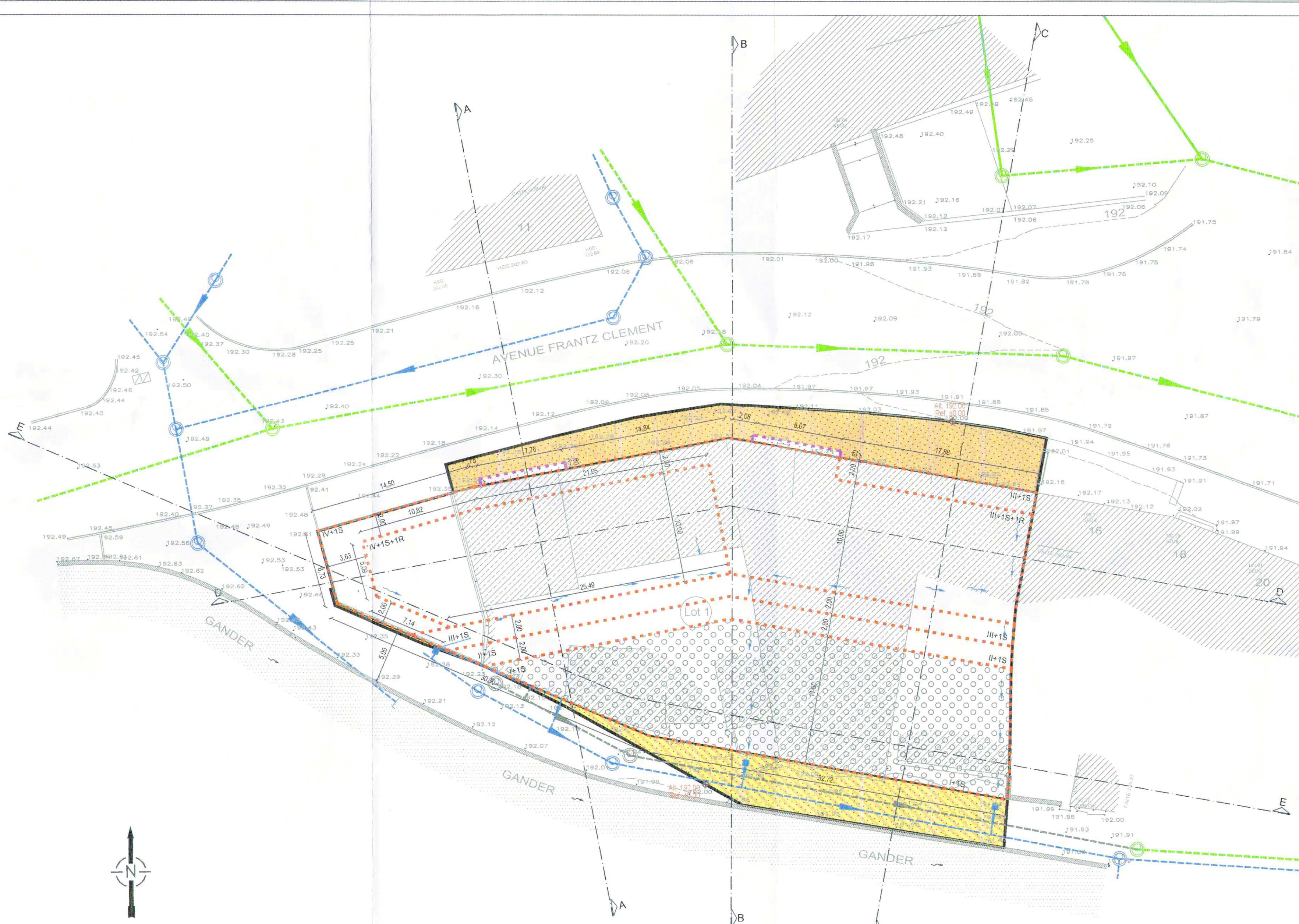
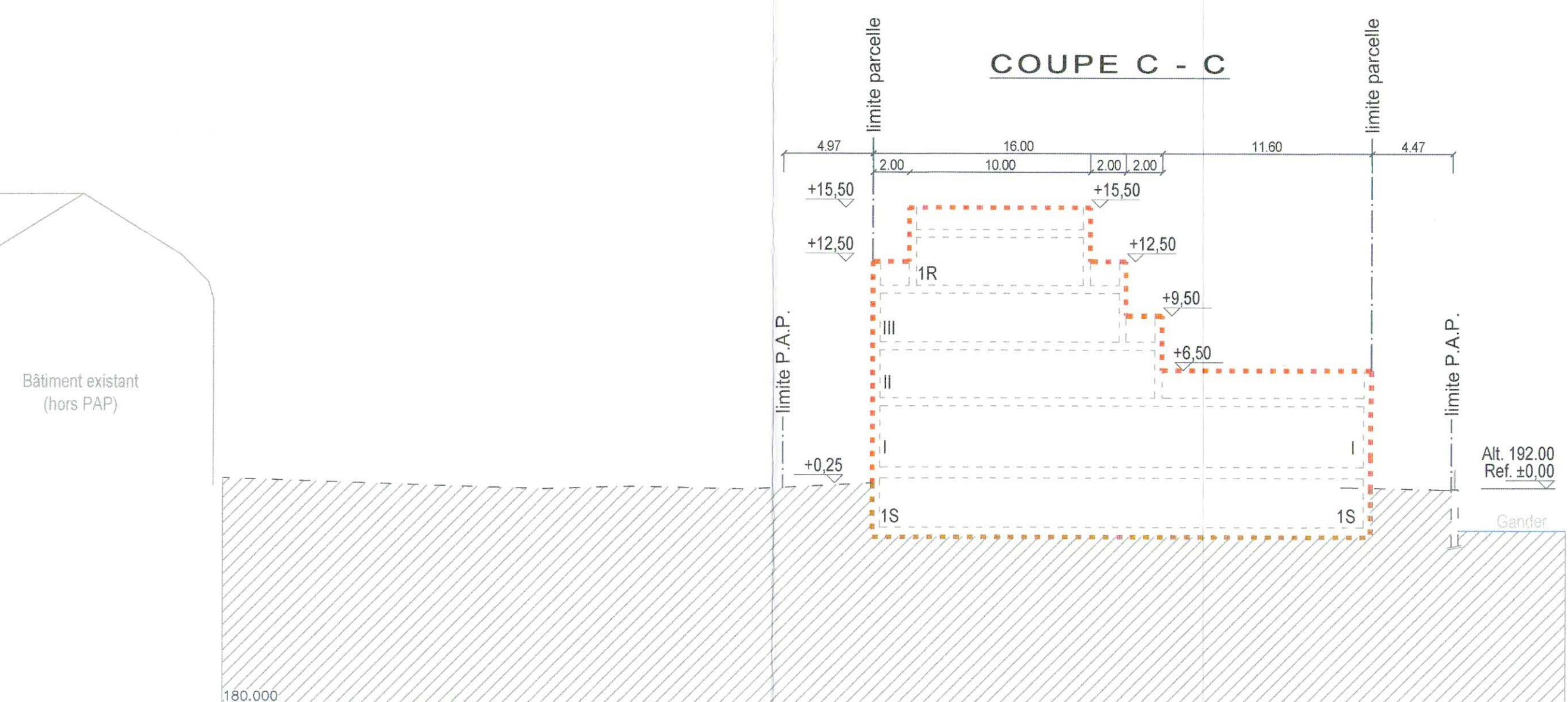
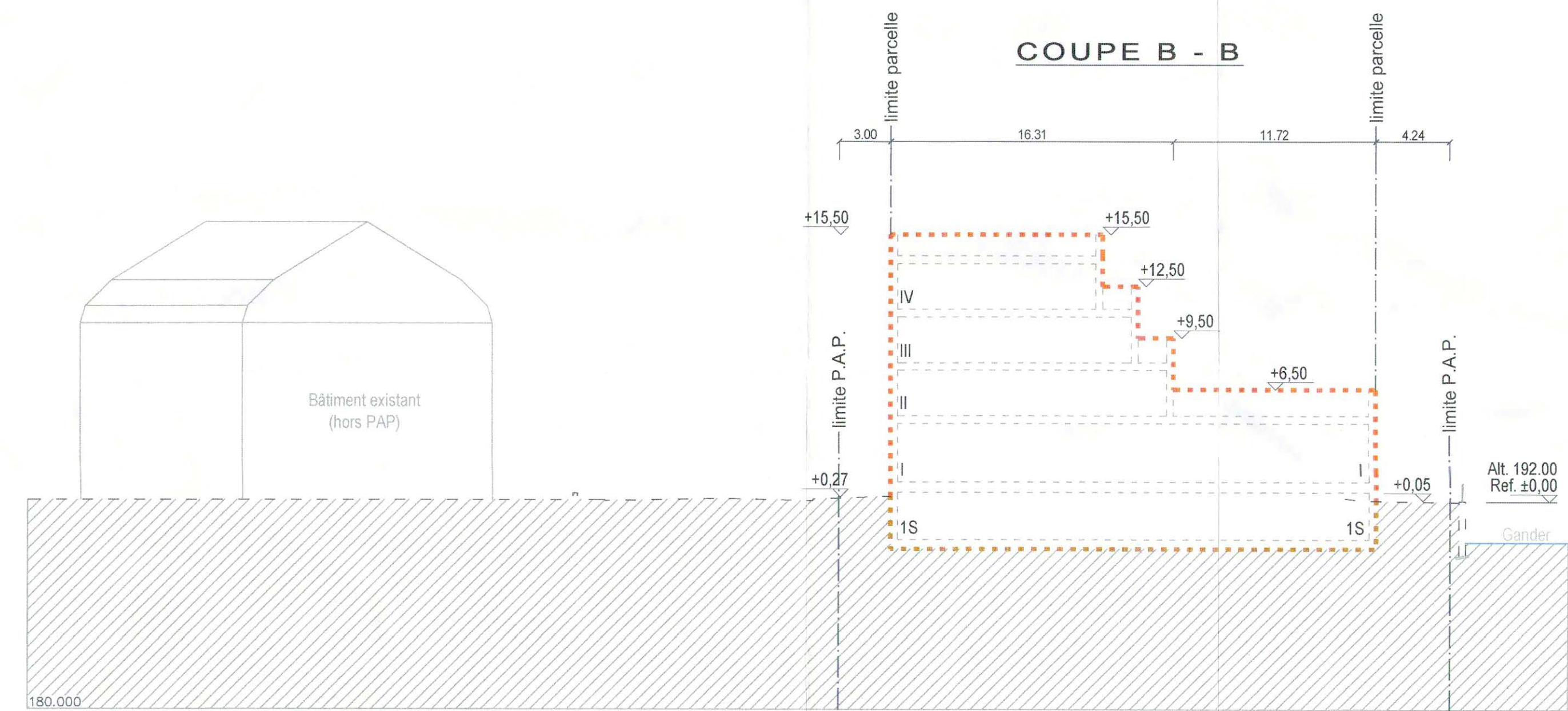
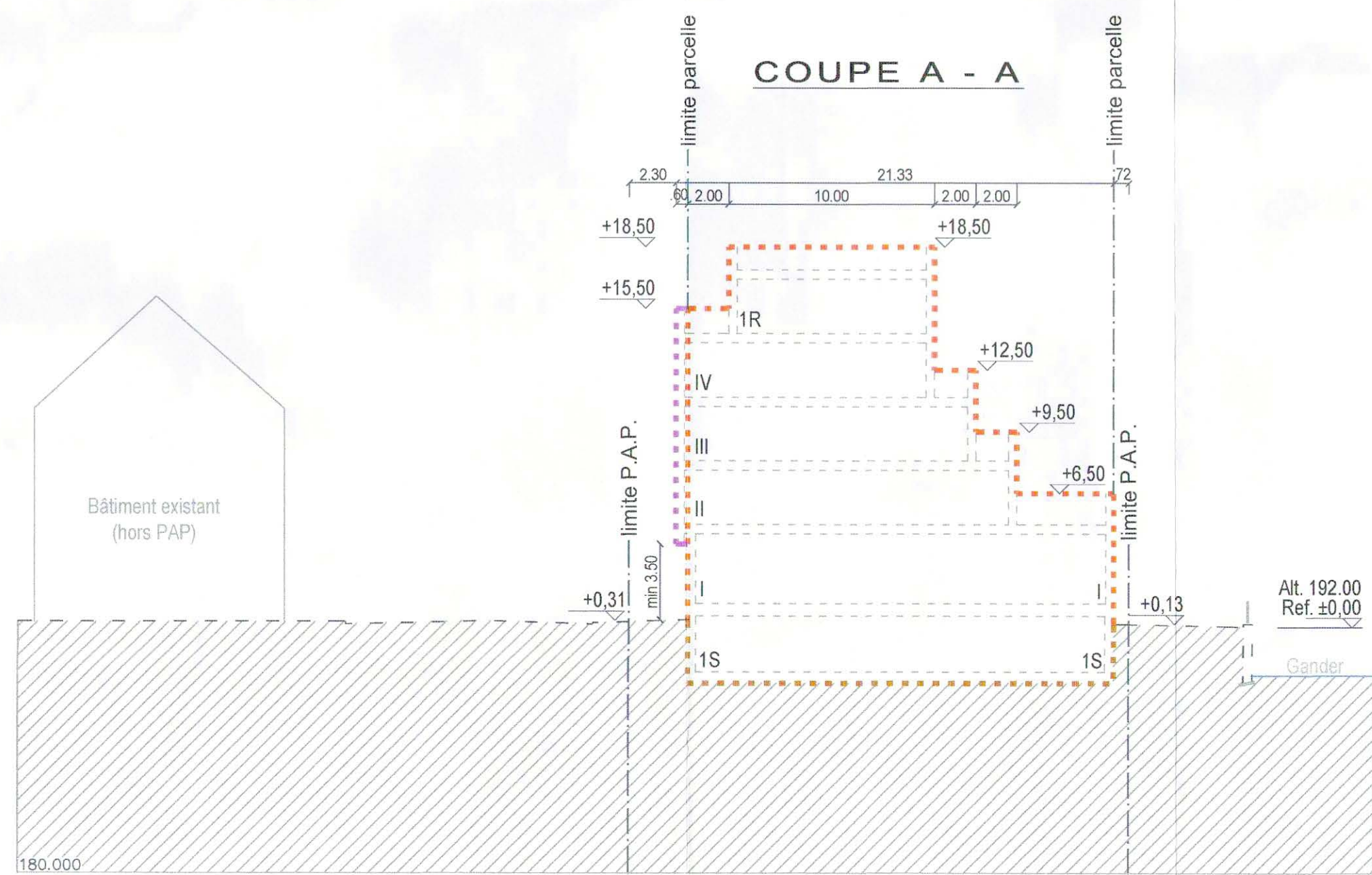


M. URBING

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot

LOT 1		13,82 ares	
-	1382	-	4154
1382	1-oc	-	19-c
tp	ha - 18,50	-	IV+1S+1R III+1S+1R

Contenance de la zone du PAG : 17,31 ares
Zone d'habitation / Secteur de moyenne densité



Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou lot

LOT / LOT	Surface au sol (m²)	Surface au sol (m²)
LOT 1	1382	4154
LOT 2	1382	4154

- - - - - terrain existant
 - - - - - terrain aménagé

Nombre de niveaux
 I, II, III, IV : nombre d'étages en trait
 +1, 2, C : nombre de niveaux sous combles
 +1, 2, S : nombre de niveaux en sous-sol

Hauteur des constructions
 h0,4 : hauteur à la corniche de 4 mètres
 h0,6 : hauteur à la corniche de 6 mètres
 h0,8 : hauteur au faîte de 8 mètres

Types, dispositions et nombre des constructions
 oc : constructions en ordre continu
 ocu : constructions en ordre non continu
 m : maisons isolées
 m,2 : maisons jumelées
 m,3 : maisons en bande

Types et nombres de logements
 l : logement de type individuel
 l,2 : logements de type collectif
 l,3 : logements de type collectif

Formes de toiture
 to : toiture plate
 to,1 : toiture à versants, degré d'inclinaison
 to,2 : orientation de la falaise

Cabari des immeubles (plan / coupes)
 I, II, III, IV : alignement réglementaire pour constructions destinées au séjour prolongé
 I, II, III, IV : alignement réglementaire pour dépendances
 I, II, III, IV : limites de surfaces constructibles pour dépendances
 I, II, III, IV : limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines
 I, II, III, IV : limites de surfaces constructibles pour avant-corps

Délimitation des lots / lots
 lot projeté : lot projeté
 terrain cédé au domaine public communal : terrain cédé au domaine public communal

Degré de mixité des fonctions
 min 5% : pourcentage minimal en surface constructible brute à dédier au logement par construction
 max 15% : pourcentage maximal en surface constructible brute de logement par construction
 min 15% : pourcentage réglementaire en surface constructible brute de logement par construction

Espaces extérieurs privés et publics
 EV9 : espace vert privé
 EV10 : espace vert public
 AC1 : aire de jeux ouverte au public
 AE : espace extérieur couvert - aire sport
 VC : voie de circulation motorisée
 ES : espace pouvant être dédié au stationnement
 CP : chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne
 VC : voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre

Plantations et murets
 M : arbre à moyenne ou haute tige projeté / arbre à moyenne ou haute tige à conserver
 M : haie projetée / haie à conserver
 M : muret projeté / muret à conserver

Servitudes
 S : servitude de type urbanistique
 S : servitude écologique
 S : servitude de passage
 S : élément bâti ou naturel à sauvegarder

Infrastructures techniques
 I : station à ciel ouvert pour eaux pluviales
 I : canalisation pour eaux pluviales projetée
 I : canalisation pour eaux usées projetée
 I : fosse ouverte pour eaux pluviales

Légende complémentaire
 I : canalisation pour eaux mixtes projetée
 I : canalisation pour eaux mixtes existante
 I : canalisation pour eaux usées existante
 I : canalisation à déverser
 I : construction existante
 I : site de référence
 I : dalle bâtiment (à titre indicatif)
 I : terrain remède
 I : alignement réglementaire
 I : alignement pour dépendances
 I : la "Gander" - rive gauche existant

Référence : 17586 / 15 C
 Le présent document appartient à ma décision d'approbation du : 26.06.2018
 La Ministre de l'Intérieur
 Tina Boffending

h	PLH	09.07.2019	MUR	MISE A JOUR
g	PLH	16.04.2019	MUR	MISE A JOUR
f	PLH	14.04.2019	MUR	MISE A JOUR
e	PLH	02.04.2019	MUR	MISE A JOUR
d	PLH	13.02.2019	MUR	MISE A JOUR

INDICE	DESSINE	DATE	CONTROLE	MODIFICATION
M OUVRAGE : MM. Christian et Jeff STRASSER				
Designé par : PLH		Date : 26.06.2018		Signature :
PROJET : PAP "Laansch d'Gander" à Mondorf-les-Bains		Contrôle par : TMO		Date : 26.06.2018
OBJET : Plan et coupes		Responsable : MUR		Date : 26.06.2018
Echelle : 1 / 250				
N° DU PLAN : 171086-1/01h				

BEST Bureau d'Etudes et de Services Techniques
 2, rue des Sapins L-2513 Senningerberg
 TEL : 349090 FAX : 349433
 INGENIEURS-CONSEILS E-mail : best@best.lu