

## **PARTIE 2**

### **P.A.P. « Av. Frantz Clément 2 » Mondorf-les-Bains**

## **PARTIE ECRITE du PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER**

*Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune*

Référence: 16584/15C

Le présent document fait partie du projet  
ayant fait l'objet de ma décision

d'approbation du: 22-03-2013

Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région



Jean-Marie HALSDORF



# 1. Contenu

## - Base réglementaire, plans de base

Les prescriptions du présent Projet d'Aménagement Particulier (PAP) exécutent le PAG en vigueur. On entend par PAG en vigueur, le PAG tel que modifié ponctuellement et voté provisoirement par le Conseil Communal le 26 avril 2011.  
Le présent PAP « av. Frantz Clément 2 » respecte le PAG en vigueur susmentionné de Mondorf-les-Bains

Les prescriptions du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune de Mondorf restent en vigueur pour toutes les parties non définies dans la présente partie écrite.

Le présent PAP est conçu conformément au « Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune » (RGD-PAP)

Toutes les surfaces projetées, et quantités qui en résultent, énoncées dans la présente partie écrite et dans les plans du présent PAP, proviennent de mesurages sur plans (lever cadastral « Géocad » Nr. 07161-01) et doivent être confirmées avant toute construction par un mesurage effectué par un géomètre agréé, le cas échéant par un mesurage contradictoire.

## - Textes de base, définitions et prescriptions

### Définitions

Les définitions relatives aux coefficients, surfaces, etc. ... mentionnées dans l'annexe 1 « terminologie » du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune sont à respecter dans le présent PAP.

Ces définitions sont inscrites ci-dessous en italique. Des définitions complémentaires ont été inscrites également ci-dessous en écriture droite. L'ensemble de ces définitions est à respecter.

### A. Coefficient maximum d'utilisation du sol

*On entend par coefficient maximum d'utilisation du sol le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net.*

CMU = surface construite brute de la construction / surface du terrain à bâtir net  
La surface construite brute de la construction, telle que définie ci-dessus, comprend aussi bien les surfaces projetées qu'existantes situées à l'intérieur des surfaces d'implantation des immeubles.  
Les constructions existantes à l'extérieur des surfaces d'implantation des immeubles ne sont pas à prendre en considération dans le calcul du CMU.

#### A1. Surface d'implantation des immeubles

On entend par surface d'implantation des immeubles, la surface située à l'intérieur des limites maxima de surfaces constructibles pour constructions principales, des limites maxima de surfaces constructibles pour dépendances et des alignements obligatoires respectifs, tels qu'illustrés dans la légende-type du RGD-PAP.

#### A2. Constructions principales

On entend par constructions principales les bâtiments ou corps de bâtiments abritant principalement des pièces destinées au séjour prolongé de personnes.

#### A3. Dépendances

On entend par dépendances les corps de bâtiment abritant des fonctions dépendant des constructions principales.

### B. Coefficient d'occupation du sol

*On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface d'un terrain à bâtir net.*

COS = surface d'emprise au sol de la construction / surface du terrain à bâtir net

La surface d'emprise au sol de la construction, telle que définie ci-dessus comprend, aussi bien les surfaces projetées qu'existantes situées à l'intérieur des surfaces d'implantation des immeubles.  
Les constructions existantes à l'extérieur des surfaces d'implantation des immeubles ne sont pas à prendre en considération dans le calcul du COS.

#### **C. Calcul du terrain à bâtir net**

Le calcul du terrain à bâtir net compris dans un plan d'aménagement particulier est effectué en déduisant du terrain à bâtir brut correspondant la surface de toutes les emprises et de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation.

Les emprises en question englobent les fonds réservés à des aménagements publics tels que définis à l'article 34 de la loi concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

#### **D. Terrain à bâtir brut**

On entend par terrain à bâtir brut une ou plusieurs parcelles ou partie de parcelle ne comportant aucun équipement et devant être aménagée avant d'être viabilisée et subdivisée en nouvelles parcelles cadastrales.

#### **E. Surface d'emprise au sol**

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors œuvre.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemins d'accès, etc.), les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons), les perrons, les seuils, les terrasses non couvertes. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

Sans préjudice de la définition ci-dessus, le présent PAP précise que la surface d'emprise au sol comprend les garages, mais ne comprend pas les terrasses couvertes non closes.

#### **F. Surface construite brute**

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux. Les combles et les surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface brute construite. Les garages et surfaces non destinées au séjour prolongé de personnes en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

Sans préjudice de la définition ci-dessus, le présent PAP précise que la surface construite brute comprend les surfaces suivantes:

toutes les surfaces hors œuvre des bâtiments construits dans les surfaces d'implantation des immeubles, garages compris  
en cas d'étages en retrait la surface hors œuvre des étages en retrait dont la hauteur libre sous plafond est d'au moins 2,50m.

#### **G. Coefficient d'utilisation du sol**

Sans objet dans le cadre du présent PAP

#### **H. Surface constructible**

La surface constructible se calcule en appliquant à la surface du terrain le coefficient d'occupation des sols défini. Il s'agit d'un maximum théorique, car d'autres règles (implantation des immeubles, types et dispositions des constructions, etc.) peuvent s'opposer à la construction effective de la totalité de la surface théorique.

#### **I. Recul**

Le recul mesuré au milieu de et perpendiculairement à la façade longeant la limite concernée.

#### **J. Hauteur à la corniche**

Sans objet dans le cadre du présent PAP

#### **J1. Niveau de référence**

On entend par niveau de référence, le niveau à partir duquel se calcule la hauteur maximale des bâtiments. Ce niveau est indiqué dans la partie graphique du PAP et son altitude doit être mesurée et renseignée dans le cadre de la demande d'autorisation de bâtir.

#### **K. Hauteur à l'acrotère**

Sans objet dans le cadre du présent PAP



*L. Hauteur au faite*

*Sans objet dans le cadre du présent PAP*

### **L1. Hauteur maximale des bâtiments**

La hauteur maximale des bâtiments est la différence entre le niveau de référence et le niveau de la surface plane théorique horizontale qu'aucun élément bâti ne peut dépasser. . Uniquement pour des raisons architecturales ou technique dûment motivée par écrit, certaines superstructures peuvent exceptionnellement dépasser cette hauteur.

### **M. Etages pleins**

Sont considérés comme étages pleins, les étages situés entre le niveau de la voie desservante et la ligne de corniche et ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m.

### **M 1. Etage courant**

On entend par étage courant tout étage situé au dessus du rez-de-chaussée sauf l'étage en retrait.

### **N. Place de stationnement**

On entend par place de stationnement, un emplacement réservé et accessible pour le stationnement de véhicules.

### Prescriptions dimensionnelles

Les prescriptions dimensionnelles du présent PAP sont définies dans la présente partie écrite et dans sa partie graphique correspondante.

Certaines prescriptions de la partie écrite du PAG tel que modifié et voté provisoirement le 26/04/2011 par le Conseil Communal font partie intégrante du présent PAP et sont reprises en annexe A en couleur noire, les parties inscrites en gris ne sont pas à prendre en considération.

## **1.a Périmètre du PAP**

Le périmètre du PAP est délimité dans le plan par un trait noir épais. Les terrains situés à l'intérieur du périmètre du PAP représentent une surface de  $\pm 3373 \text{ m}^2$  répartie comme suit :

Lot privé constructible:	$\pm 2051 \text{ m}^2$	=	61 %
Surfaces publiques*:	$\pm 1322 \text{ m}^2$	=	39 %
*dont : terrains à céder à la Commune	$\pm 168 \text{ m}^2$	=	$\pm 5 \%$ (voir 1.c)
Total périmètre PAP arrondi:	$\pm 3373 \text{ m}^2$	=	100 %

## **1.b Lots privés constructibles**

La surface du lot privé constructible comporte des parcelles dont la délimitation diffère du parcellaire existant, notamment pour les parcelles non encore construites.  
Le PAP définit 1 seul lot, qui représente une surface totale de quelque  $2051 \text{ m}^2$

## **1.c Terrains destinés à être cédés à la Commune**

Toutes les surfaces publiques doivent appartenir à la Commune à l'issue du PAP.  
Les terrains destinés à être cédés à la Commune constituent l'ensemble des surfaces publiques sauf les surfaces qui sont déjà propriété communale. Les terrains à rétrocéder couverts dans le plan d'une surface ponctuée de points noirs concernent essentiellement la voirie de desserte, le stationnement et les trottoirs avec plantation et bassin de rétention.  
Les surfaces publiques représentent une surface de  $\pm 1323 \text{ m}^2$  répartie comme suit :

Voirie:	$\pm 398 \text{ m}^2$
Trottoir(+plantations et bassin):	$\pm 878 \text{ m}^2$
Stationnement:	$\pm 47 \text{ m}^2$
Total surfaces publiques arrondi:	$\pm 1323 \text{ m}^2$

La part des surfaces publiques ci-dessus à rétrocéder à la Commune représente une surface de  $\pm 168 \text{ m}^2$  répartie comme suit :

Trottoir(+plantations et bassin)::	$\pm 137 \text{ m}^2$
Stationnement:	$\pm 31 \text{ m}^2$
Total à rétrocéder arrondi:	$\pm 168 \text{ m}^2$

#### 1.d Autres dispositions légales et réglementaires

Sans objet dans le cadre du présent PAP

## 2. Aménagement du domaine privé

### 2.a Mode d'utilisation du sol

- Spécifier fonctions

Les fonctions à respecter sont celles définies pour la zone mixte à caractère central 2 (ZMC-2) dans la partie écrite du PAG tel que modifié et voté provisoirement le 26/04/2011 par le Conseil Communal, et qui permet une mixité de fonctions. Dans la partie graphique du présent PAP, cette zone porte l'abréviation « ZMC-2 » indiquée en encadré.

- Mixité des fonctions (minimale, maximale ou obligatoire)

Tous les étages hors sol doivent être occupés par du logement sauf les rez-de-chaussée réservés aux activités autres que le logement, telles que définies à l'art. 5A du PAG en vigueur « zone mixte à caractère central ». La personne ayant son lieu de résidence habituelle dans l'un des logements situé dans les étages au-dessus du rez-de-chaussée peut exercer une profession libérale sur ce lieu de résidence.

Pour le logement, est à réaliser au minimum :

60% d'appartements traversants ou bi-orientés

50% d'appartements avec au moins deux chambres

Les programmes de construction devront également intégrer les critères de qualité proposés en annexe C, qui fait partie intégrante de la présente partie écrite.

### 2.b Degré d'utilisation du sol (CMU + COS)

- Coefficients maximum de densité

Seul le respect de l'ensemble des prescriptions en vigueur, donne droit à la construction. La simple application à la surface du terrain des coefficients ci-dessous (COS, CMU) ne constitue qu'un calcul théorique qui ne donne aucun droit à la construction de ces quantités.

Les COS et les CMU sont renseignés dans la partie graphique.

Un COS de 1,0 ne doit pas être dépassé.

Un CMU de 2,5 ne doit pas être dépassé.

- Calcul de la surface d'emprise au sol maximum

La surface d'emprise au sol maximum pour ce lot ne doit pas dépasser:

la surface du lot multipliée par le COS correspondant, en sachant que :

sont à compter dans la surface d'emprise au sol maximum les surfaces d'emprises au sol telles que définies sous « 1. Contenu – Textes de base, définitions et prescriptions – Définitions – E. Surface d'emprise au sol »

- Calcul de la surface construite brute maximum

La surface construite brute maximum pour ce lot ne doit pas dépasser:

la surface du lot multipliée par le CMU correspondant, en sachant que:

sont à compter dans la surface construite brute maximum les surfaces construites brutes telles que définies sous « 1. Contenu – Textes de base, définitions et prescriptions – Définitions – F. Surface construite brute »

### 2.c Utilisation max. des parcelles industrielles (CUS)

Sans objet dans le présent cas



## 2.d Précisions techniques (min., max., ou oblig.)

### - Reculs des constructions par rapport aux limites de parcelles

#### Généralités, surface d'implantation des immeubles

Les reculs des constructions par rapport aux limites des parcelles sont définis dans le plan par les surfaces d'implantation des immeubles. On distingue :

les surfaces d'implantation pour constructions principales,

les surfaces d'implantation pour dépendances.

Les immeubles doivent être implantés à l'intérieur de ces surfaces, sans les dépasser, sauf saillies autorisées à l'art. 2.e « prescriptions supplémentaires ».

Les dépendances destinées à abriter des animaux domestiques doivent être au préalable autorisées par le bourgmestre.

#### Surfaces d'implantation pour constructions principales

Les surfaces d'implantation pour constructions principales sont illustrées dans le plan par des surfaces restées blanches à l'intérieur des lots privés, marquées par la mention « CP » et sont délimitées par un trait tireté moyen ou épais rouge (limites maximales de surface constructible pour constructions principales et/ou alignements obligatoires).

Les constructions principales s'entendent comme définies sous « 1. Contenu – Textes de base, définitions et prescriptions – Définitions – A2. Constructions principales ».

Les constructions principales doivent prioritairement être implantées à l'intérieur de ces surfaces, mais des locaux non destinés au séjour prolongé de personnes sont autorisés dans les parties limitées à 1 niveau.

#### Surfaces d'implantation pour dépendances

Les surfaces d'implantation pour dépendances sont illustrées dans le plan par des surfaces restées blanches à l'intérieur des lots privés, marquées par la mention « CD » et sont délimitées par un trait tireté moyen bleu (limites maximales de surface constructible pour dépendances) non visible dans le plan papier car couvertes par les limites de constructions principales adjacentes.

Les dépendances s'entendent comme définies sous « 1. Contenu – Textes de base, définitions et prescriptions – Définitions – A3. Dépendances ».

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur de ces surfaces. Aucune construction et/ou modification de construction ne peut dépasser les surfaces d'implantation pour dépendances.

Les surfaces destinées au séjour prolongé de personnes y sont interdites.

### - Distances entre constructions

Sans objet dans le cadre du présent PAP

### - Type et disposition des constructions hors-sol et en sous-sol

Les constructions en sous-sol ne doivent pas dépasser les surfaces constructibles pour constructions principales et pour dépendances. Des garages peuvent être construits au niveau du rez-de-chaussée à l'intérieur des emprises pour constructions principales à un seul niveau.

Les constructions ou parties de constructions émergeant du sol et sur lesquelles aucun étage supplémentaire n'est prévu doivent être couvertes d'une toiture plate végétalisée ou aménagée en terrasse sauf les toitures des derniers étages en retrait et du deuxième niveau des dépendances.

### - Nombre d'étages pleins

Les définitions de l'étage plein et de l'étage courant sous « 1. Contenu – Textes de base, définitions et prescriptions – Définitions – M. Etages pleins, M1. Etage courant » sont à respecter.



Le nombre maximum d'étages pleins est indiqué dans la partie graphique par des chiffres romains indiquant le nombre de niveaux (ex. : rez + 1<sup>er</sup> étage = II étage ou niveaux) sur les surfaces d'implantation des immeubles.

La mention « +R (85%) » signifie qu'au nombre d'étages pleins qui précède peut être ajouté un étage en retrait qui couvre au maximum 85% de la surface construite brute d'étage courant.

#### - Pièces destinées au séjour prolongé de personnes

Peuvent être destinées au séjour prolongé de personnes les pièces :

ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m et

disposant d'un éclairage naturel direct et

dont l'ouverture brute des fenêtres est égale à  $1/10^{\text{ème}}$  au moins de la surface nette des pièces

Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes situées sous le niveau de la voie desservante (par exemple sur rez-de-jardin, sur cour intérieure,...) doivent disposer d'un chemin de fuite direct vers l'extérieur.

Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes ne peuvent être aménagées au dessus de locaux industriels, entrepôts, garages et autre locaux similaires que si les planchers de séparation sont exécutés en matériaux ininflammables et étanches et si elles sont accessibles par une cage d'escalier exécutée en matériaux de même qualité.

Les parois et les plafonds des combles destinés au séjour prolongé de personnes doivent être de nature à empêcher la propagation du feu et présenter une isolation thermique adéquate. L'accès de ces combles doit être à l'épreuve du feu.

Les dépendances ne sont pas destinées au séjour prolongé de personnes.

#### - Hauteur des constructions et superstructures

##### Définition

La hauteur des constructions s'entend comme définie sous « 1. Contenu – Textes de base, définitions et prescriptions – Définitions – J1 Niveau de référence, L1. hauteur maximale des bâtiments.

La hauteur maximale se réfère au niveau d'un plan horizontal à ne pas dépasser. Les notions de corniche, acrotère ou faite ne sont pas prises en considération.

##### Prescriptions

Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des bâtiments est inscrite sous « hm » dans la partie graphique pour chaque corps de bâtiment et ne doit pas être dépassée.

Elle est de 15,10m pour les corps de bâtiment à 3 niveaux +étage en retrait et de 4,30m pour les corps de bâtiments à un niveau.

Elle est de 7,30m pour les constructions ou parties de construction limitées à 2 niveaux (bande de dépendances sur la toiture accessible du rez-de-chaussée )

Superstructures :

Suivant le type de la toiture, certaines superstructures peuvent exceptionnellement dépasser cette hauteur :

sur les toitures accessibles des rez-de-chaussée, les garde-corps et les puits de lumière jusqu'à une hauteur maximum de 1,20m par rapport au niveau fini de la toiture, ainsi que les aménagements nécessaires à la fonction sociale de ces jardins-terrasse ( jeux, pergola,... ). Ces aménagements à part les garde-corps, ne doivent pas être visibles depuis la rue ni gêner la fonction sociale prévue (fumées, pollutions..)

sur les autres toitures, et uniquement pour des raisons architecturales ou technique dûment motivée par écrit.  
Les superstructures peuvent être intégrées aux gabarits des constructions principales ou des dépendances. Dans ce cas elles ne sont pas à calculer dans la surface construite brute.

## 2.e Prescriptions supplémentaires

### - Rez-de-chaussée

Le niveau du rez-de-chaussée doit être situé au même niveau que celui des trottoirs desservants périphériques sans le dépasser de plus de 0,30m à l'endroit de l'accès. En cas de dépassement du niveau des trottoirs, l'accès aux personnes à mobilité réduite doit être garanti.

Le niveau du rez-de-chaussée à l'endroit de son accès sur l'espace public ne peut pas être inférieur au niveau du trottoir à cet endroit.

Sur l'ensemble du PAP, le rez-de-chaussée peut être réalisé en plateaux d'altitude différente en fonction du niveau des accès.

### - Forme et pente des toitures

Les seules formes de toitures autorisées sont les toitures plates.

Ce type de toiture est mentionné par l'abréviation suivante dans la partie graphique :

- tp = toiture plate.

Pour ces toitures la pente doit être comprise entre 0° et 5°.

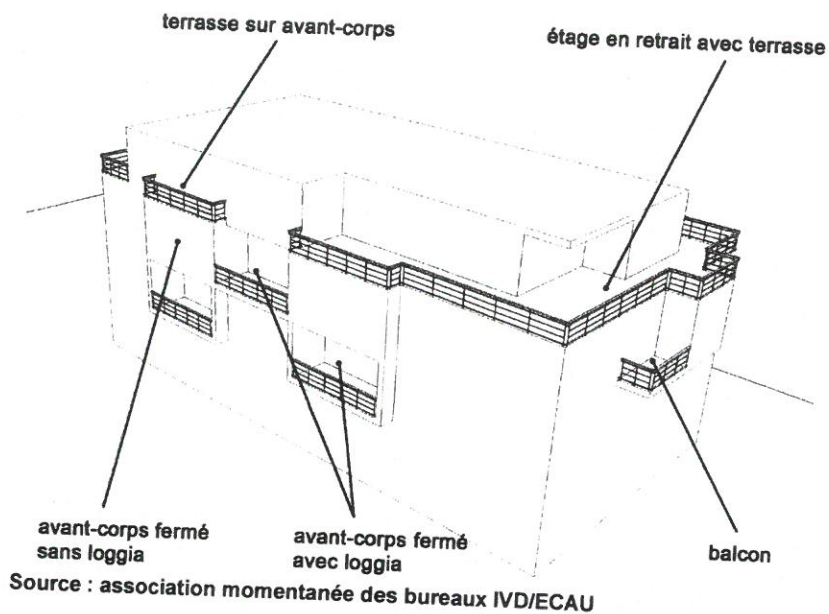
### - Saillies

Des saillies dépassant les limites de la surface d'implantation des immeubles sont autorisées uniquement à partir des étages au dessus du rez-de-chaussée, à condition d'occuper moins de 55% de la surface totale de la façade, surface de façade du rez-de-chaussée non comprise, et seulement dans les cas suivants (voir fig 2.1 ci-dessous) :

sous forme d'avant-corps fermés au moins sur deux côtés sur toutes les façades sans dépasser de plus de 0,80m la surface d'implantation des immeubles. Ces avant-corps s'entendent comme avancée de façade et partie intégrante de cette dernière. Ils peuvent exceptionnellement s'ouvrir sur des loggias à condition d'être fermés verticalement au moins sur deux côtés.

sous forme de terrasses sur les avant-corps fermés, et aux mêmes conditions que les avant-corps qu'elles couvrent sans les dépasser.

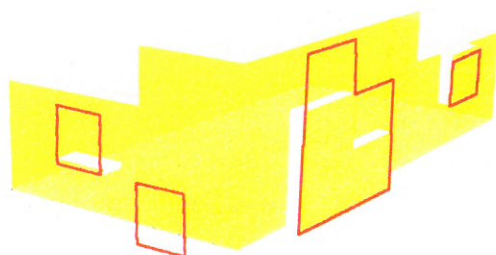
sous forme de balcons sur toutes les façades sauf le long de l'av. Frantz Clément, et sans dépasser de plus 1,50m la surface d'implantation des immeubles.

**Figure 2.1 : saillies**

On entend par surface totale des façades, par lot de PAP, le développement de toutes les surfaces de façade (extérieur et intérieur de lot) sauf les rez-de-chaussée et les façades du « dernier étage en retrait » qui sont en retrait par rapport à la limite d'implantation de l'immeuble.

Les terrasses sur les avant-corps fermés ne sont pas à compter dans les 55% de surface de façade lorsque ces terrasses sont accessibles depuis le « dernier étage en retrait ».

(voir fig.2.2)  
La surface prise en considération pour le calcul des saillies se mesure sur toute la hauteur du niveau entier desservi.

**Figure 2.2 : Mode de calcul pour les saillies**

- Surface totale des façades à prendre en considération pour le calcul des saillies
- Saillies (max. 55% de la surface totale des façades)

Source : association momentanée des bureaux IVD/ECAU

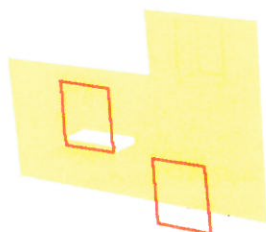


On entend par surface de façade pour les balcons, la longueur du balcon multipliée par la hauteur entre la sous-face de dalle du balcon et le niveau fini de la dalle du plafond.

Les balcons ne peuvent pas occuper plus de 55% de la surface de chaque façade sur laquelle ils sont permis et à condition de ne pas dépasser le maximum de saillies autorisées pour l'ensemble des façades. (voir fig. 2.3)

La surface prise en considération pour le calcul des balcons se mesure sur toute la hauteur du niveau entier desservi.

**Figure 2.3 : Mode de calcul pour les balcons**



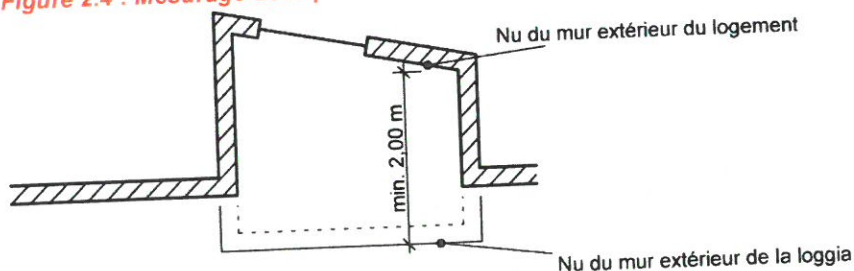
- Surface d'une façade à prendre en considération pour le calcul des balcons
- Surface de façade pour les balcons (max. 55% de la surface de la façade à prendre en considération pour le calcul des balcons)

Source : association momentanée des bureaux IVD/ECAU

### - Profondeur minimale des loggias

La profondeur des loggias est de 2,00 m au minimum. La profondeur est à mesurer du point le plus étroit perpendiculairement depuis le nu du mur extérieur de la loggia jusqu'au nu du mur extérieur du logement (voir fig. 2.4).

**Figure 2.4 : Mesurage de la profondeur des loggias**



Source : association momentanée des bureaux IVD/ECAU

Les loggias doivent être ouvertes au moins sur un côté et ne doivent pas être utilisées comme espace de séjour prolongé de personnes.

- **Stationnement en surface et souterrain**

L' Art. 44 « Places de stationnement » en annexe A doit être respecté.

En complément les prescriptions suivantes sont à respecter :

Tous les garages doivent être construits entièrement à l'intérieur des surfaces constructibles des immeubles inscrites dans la partie graphique du présent PAP.

- **Accès carrossables (aux parcelles, au stationnement, aux garages) et voies de circulation**

Les voies et chemins d'accès aux parcelles privées doivent être stabilisés et carrossables, leur surface doit être réduite au minimum nécessaire.

La partie graphique indique entre deux flèches noires, le secteur à l'intérieur duquel l'entrée de garage est à réaliser. Ce secteur est à respecter. Le nombre de places de stationnement public dans la partie graphique le long de cette rue ne doit pas être diminué par la réalisation de l'accès, quitte à en déplacer légèrement l'emplacement le long de ce trottoir.

L' Art. 43 « Accès, fondations, seuils d'entrée » en annexe A doit aussi être respecté

- **Surfaces libres :**

Espaces libres, collectifs et privés

Les dalles surplombant les corps de bâtiment à un niveau à 1 niveau (dalles couvrant le rez-de-chaussée) doivent être rendues accessibles et aménagées, au moins en partie, en espace collectif pour la copropriété avec espace de jeux sauf s'il en existe un à l'intérieur des locaux. Des parties de ces dalles peuvent être aménagées en jardins ou terrasses privés.

Plantations

Les toitures accessibles qui ne sont pas aménagées en terrasse sont à végétaliser. Toutes les toitures peuvent être végétalisées.

Les prescriptions des Art. 51 « Plantations » et Art. 54 « Murs, haies, clôtures » en annexe A doivent être respectées (les parties en gris de l'Art. 54 ne sont pas à prendre en considération).

- **Antennes**

Si les constructions ne sont pas connectées au réseau de télécommunication, elles devront disposer d'une antenne collective. Dans les cas où les antennes paraboliques sont aménagées sur les toitures, celle-ci doivent respecter un recul de 2,00 mètres par rapport à la façade donnant sur la voie publique. Une exception peut être faite, si la réception n'est pas possible sous ces conditions. Dans ce cas, l'antenne parabolique doit être positionnée de telle façon que l'aspect de l'immeuble n'en soit pas affecté et qu'elle ne soit, dans la mesure du possible, pas visible à partir des espaces ouverts au public.

## 2.f Prescriptions de respect de l'existant

- **Eléments bâtis ou naturels à sauvegarder**

Les arbres inscrits comme « arbres à supprimer » dans la partie graphique du présent PAP, sont à compenser suivant les règles en vigueur.

- **Zones à conditions pour le développement harmonieux du quartier (esthétique, couleurs, matériaux)**

L'alinéa c) de l' Art. 58 « Couleurs et matériaux » en annexe A doit être respecté (les parties en gris de l'Art. 58 ne sont pas à prendre en considération).





### 3. Aménagement du domaine public

---

#### 3.a Fonds à céder à la Commune

Voir article 1c « Terrains destinés à être cédés à la Commune ». Ces terrains tout comme les surfaces publiques déjà en possession de la Commune seront aménagés conformément au projet d'exécution à approuver préalablement par la Commune.

##### Zones de rencontre:

Les zones de rencontre sont des surfaces mixtes destinées à divers types de circulation (automobile, cyclistes, piétons,...). Ces surfaces sont renseignées dans la partie graphique par des hachures alternées orange et jaunes. Ces zones sont à aménager dans la continuation de celles prévues dans le projet de réaménagement de l'av. Frantz Clément et en coordination avec ce projet.

#### 3.b Prescriptions supplémentaires

- Surfaces libres à planter  
Sans objet dans le cadre du présent PAP

- **Plantations**

Les arbres inscrits dans la partie graphique comme « arbres projetés » sont à planter d'essences choisies en coordination avec le projet de réaménagement de l'av. Frantz Clément.

- **Bassin de rétention**

Exceptionnellement un bassin de rétention commun aux PAP 1 et 2 peut être réalisé.

Il sera situé dans les limites du PAP 1, réalisé en 1<sup>ère</sup> phase dans l'espace de trottoir de l'av. Frantz Clément en coordination avec le projet de réaménagement de cette avenue.

La canalisation relative à l'évacuation des eaux pluviales du présent PAP devra s'adapter au bassin de rétention situé dans les limites du PAP 1.



**PARTIE 4**

**P.A.P. « Av. Frantz Clément 2 »  
Mondorf-les-Bains**

**ANNEXES**





## ANNEXE A

Partie écrite du PAG - Règlement sur les bâtisses, les voies et les sites tels que modifiés et votés provisoirement par le conseil communal le 26/04/2011

Les mentions en noir sont les parties du texte d'origine qui sont à prendre en considération  
Les mentions en gris sont les parties du texte d'origine qui ne doivent pas être prises en considération dans le cadre du présent PAP.

### Art. 43

Accès, fondations,  
seuils d'entrée

- a) Toute construction nouvelle, y compris celles en zone verte, ceci notamment pour faciliter l'accès aux véhicules d'urgence (p.ex. ambulances,...), autorisée sur le territoire communal doit disposer d'un accès carrossable à une voie publique ouverte à la circulation automobile. Cet accès sera dimensionné en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments desservis et aménagé de manière à éviter toute perturbation de la circulation sur la voie publique et d'assurer une visibilité suffisante de part et d'autre. Il sera notamment interdit d'aménager des accès pour véhicules aux abords des angles de rues.
- b) Le Bourgmestre peut exiger l'adaptation d'un accès existant ou la modification de la construction d'un accès carrossable ou d'un garage projeté à une voie publique ou privée dont la disposition ou l'envergure présente un danger manifeste pour la circulation. Cette mesure peut s'appliquer également à d'autres locaux présentant les mêmes inconvénients.
- c) Les accès, fondations et seuils d'entrée seront disposés de telle sorte qu'aucune modification ne soit nécessaire lorsque la voie aura sa largeur maximale prévue. Aucune indemnisation ne sera attribuée pour des raccordements ultérieurs.
- d) Les frais d'aménagement des accès privés et des raccordements aux voies publiques, y compris ceux des travaux exécutés sur le domaine public, sont à la charge des propriétaires intéressés.
- e) Le raccordement aux nouvelles voies de desserte est obligatoire.

### Art. 44

Places de  
Stationnement

- a) Le Bourgmestre fixe le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privé, en cas de construction nouvelle, de reconstruction ou de toute transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25 m<sup>2</sup>, proportionnellement à l'importance et à la destination des nouvelles constructions; cette disposition est également applicable en cas de changement d'affectation ou de destination d'un immeuble existant. Ces emplacements devront figurer dans le projet soumis pour autorisation. Les garages ou emplacements affectés suivant les plans de base autorisés à un immeuble distinct, doivent y rester affectés en cas de vente de parties ou de l'ensemble de cet immeuble.
- b) Sont à considérer comme suffisants:

- un emplacement par logement présentant jusqu'à 2 chambres à coucher et 1 emplacement supplémentaire par chambre supplémentaire.
  - un emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface d'étage hors œuvre pour les bureaux, administrations, commerces.
  - un emplacement par 25 m<sup>2</sup> de surface nette commerciale pour cafés, restaurants, bars et établissements similaires.
  - un emplacement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface d'étage hors œuvre ou un emplacement par tranche de 5 salariés pour les établissements industriels et artisanaux,
  - un emplacement par tranche de 15 sièges pour les salles de réunion, cinémas, théâtres, églises,
  - un emplacement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface d'étage hors œuvre pour les stations d'essence et les garages de réparation, avec un minimum de 3 places par installation,
  - 2 emplacements par tranche de 3 chambres pour les constructions hospitalières, hôtelières et thermales.
- c) sont à prévoir devant les commerces et les bâtiments publics des places de stationnement pour les véhicules des personnes handicapées de la marche.
- d) Les établissements commerciaux, artisanaux et industriels devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires.
- e) Pour les secteurs centre et moyenne densité, 60 % des places de stationnement seront aménagées sous forme de garages.
- f) Sauf exceptions autorisées par le Bourgmestre, les places de stationnement sont aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent. Elles doivent toujours être aménagées sur terrain privé, à l'intérieur des limites communales à une distance maximum de 300 m de la construction, et doivent rester affectées à la propriété à laquelle elles se rapportent.
- g) Le dossier de demande d'autorisation de bâtir indiquera clairement le calcul du nombre de voitures et leur emplacement exact.
- h) Si les emplacements ne peuvent pas être réalisés, une autorisation peut être accordée à condition qu'une taxe soit payée pour tout emplacement manquant. Un règlement communal fixera cette taxe.
- i) Les emplacements sont à réaliser conformément aux prescriptions en vigueur en la matière.

**Art. 51**

**Plantations**

Le Bourgmestre peut imposer la plantation d'arbres, de rideaux d'arbres, de haies ou d'autres aménagements jugés équivalents au point de vue esthétique autour des bâtiments ou des installations existants ou à créer. Il peut fixer les essences pouvant être utilisées.

A l'exception des accès aux entrées de bâtiments et garages, les surfaces extérieures seront traitées en espaces verts ou en surfaces perméables.

**Art. 54**

**Murs, haies, clôtures**

Tous les murs, haies, clôtures, implantés en limite de propriété, ainsi que leurs teintes et les matériaux utilisés pour leur construction doivent être préalablement autorisés par le Bourgmestre. Le Bourgmestre peut imposer, en bordure des voies publiques, l'implantation et les dimensions de ces aménagements.

Les clôtures, d'une hauteur maximum de 2.00 m, peuvent être constituées de murs (pierres, béton), de grilles ou de grillages métalliques.

Le bourgmestre peut autoriser exceptionnellement une hauteur plus élevée si un contrat d'assurance exige une telle mesure. Dans ce cas les parties dépassant 2.00m de hauteur ne peuvent pas être constituées de murs, mais doivent être faites de grilles ou de grillages métalliques.

**Art. 58**

**Couleurs et matériaux**

a) Les couleurs et matériaux extérieurs doivent être en harmonie avec ceux des façades des immeubles voisins. Les façades des maisons doivent être obligatoirement munies d'un crépis traditionnel fin, mi-fin ou gratté. Lorsqu'une construction présente des encadrements des ouvertures et/ou un socle, ceux-ci seront exécutés en pierre du pays ou en crépis fin.

b) Les toitures en pente doivent être réalisées en matériaux de couleur et de ton sombre. Dans le cas de toitures équipées de capteurs solaires, les mêmes prescriptions de couleur et de ton sont applicables. Ils doivent s'adapter à la couleur prédominante des toitures environnantes.

**Lors de constructions, de transformations ou de rénovations, tout élément nouveau dont la création contribue d'une façon notable à l'aspect extérieur d'un bâtiment, doit être soumis à l'approbation du Bourgmestre. Il s'agit notamment des matériaux et couleurs extérieurs utilisés en façade, en toiture et pour des murs et clôtures.**





## **ANNEXE C**

---

Critères de qualité à appliquer dans le logement collectif



### Critères de qualité à appliquer dans le logement collectif :

Les parties en italique correspondent au texte d'origine de l'annexe 4.1 de l'avant-projet du Plan sectoriel Logement.

Les parties en écriture droite correspondent aux prescriptions modificatrices et complémentaires ajoutées dans le cadre du présent dossier.

- **Local à vélo** (landaus & poussettes) spacieux et d'accès aisé depuis l'espace public.
- **Local poubelles** (*dimensionner pour y stocker également des conteneurs pour recyclage facilement accessible, bien aéré et à l'abri des regards des passants.*)
- **1 Buanderie** par cage d'escalier avec possibilité d'en regrouper
- **Local pour compteurs** dimensionné suivant les indications du service technique communal et des fournisseurs tiers concernés
- Minimum 1 **cave** par logement
- *Prévoir un petit **local pour le rangement du matériel de nettoyage** pour la copropriété avec une toilette ( $\pm 2m^2$ )*
- Prévoir si possible un **local débarras** dans chaque logement ( $\pm 1,50m^2$ )
- Planifier un **accès aisé** pour personnes à mobilité réduite (*en cas d'impossibilité prendre recours à des rampes d'accès*)
- A chaque niveau de la cage d'escalier dimensionner le **palier** (min.  $1,6m^2$  pour manœuvre chaise roulante devant ascenseur) de sorte à y pouvoir entreposer le cas échéant également une poussette (uniquement en cas d'ascenseur.)
- Planifier les locaux destinés au séjour prolongé de personnes de façon à pouvoir être aménagés de manière fonctionnelle.
- **Jardin commun ou bien partiellement privé** pour les logements situés au rez-de-chaussée respectivement rez-de-jardin. *En outre on pourra proposer des **accès privés** aux appartements situés au rez-de-chaussée respectivement rez-de-jardin.*
- Prévoir si possible pour chaque logement un **espace extérieur privé**, terrasse, balcon, loggia, toiture-terrasse, de sorte à permettre un séjour prolongé de personnes
- Aménagement des **abords / jardin** privé :
  - prévoir des **espaces de rencontre** pour les habitants,
  - permettre un accès direct vers l'espace vert privé collectif (jardin) depuis la cage d'escalier commune ou le niveau du rez-de-jardin, sans devoir contourner le bâtiment.

