

PARTIE 2

PAP 1 « rue de la Gare » Mondorf-les-Bains

- **GENERALITES concernant la PARTIE ECRITE du PAP**
- **PARTIE ECRITE du PAP**

Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune

Référence: 17391/15C

Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 19 janvier 2016

Le Ministre de l'Intérieur


Dan Kersch

• **Généralités concernant la partie écrite du PAP**

Cadre légal et réglementaire

Les prescriptions du présent Projet d'Aménagement Particulier (PAP) exécutent le PAG en vigueur. On entend par PAG en vigueur la partie graphique modifiée du 16 avril 1998 (dernière modification par la modification ponctuelle « Moulin » du 27/08/2012, n° de référence : 15C-006-2012) et la partie écrite modifiée du PAG comprise dans le « Règlement sur les bâtisses, les voies et les sites » du 6 juin 2006 (dernière modification par la modification ponctuelle « Centre d'Ellange » du 07/12/2012, n° de référence : 15C-005-2012).

Le présent PAP 1 « rue de la Gare » respecte le PAG en vigueur .

Les prescriptions du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune de Mondorf-les-Bains 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 28 juillet 2011 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune » (RGD-PAP 2011).

Toutes les surfaces, et quantités qui en résultent, énoncées dans la présente partie écrite et dans les plans du présent PAP, proviennent de mesurages sur plans (lever topographique « 06-208-LT-02 » (Geotop) du 22 janvier 2007 et lever des parcelles cadastrales n° MOND_1098 (ACT) (voir annexe 2)) et doivent être confirmées avant toute construction par un mesurage effectué par un géomètre agréé, le cas échéant par un mesurage contradictoire.

Définitions

Les définitions mentionnées dans l'annexe II « Terminologie du degré d'utilisation du sol » du « Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune » (RGD-PAG 2011) et dans l'annexe II « Terminologie » du RGD-PAP 2011, 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.

La terminologie du RGD-PAG 2011 et RGD-PAP 2011 prime sur celles de la partie écrite du PAG du 6 juin 2006 (dernière modification par la modification ponctuelle « Centre d'Ellange » du 07/12/2012, n° de référence : 15C-005-2012) pour les parties dont les définitions sont contradictoires ou manquantes.

• **Partie écrite du PAP « rue de la Gare »**

La terminologie du RGD-PAG 2011 et RGD-PAP 2011 prime sur celles de la partie écrite du PAG du 6 juin 2006 (dernière modification par la modification ponctuelle « Centre d'Ellange » du 07/12/2012, n° de référence : 15C-005-2012) pour les parties dont les définitions sont contradictoires ou manquantes.

Terminologie RGD-PAG Annexe II :

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut.

E. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute

H. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants:

a. hauteur des locaux :

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux :

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux :

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à $1,5 \text{ kN/m}^2$ ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

L. 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.

Terminologie RGD-PAP Annexe II :

Acrotère

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

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

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, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures:

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d'un bâtiment.

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Étage 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 faite ou faitage 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. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

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.

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux 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.

Maison plurifamiliale

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

Maison unifamiliale

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

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

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.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau 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. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

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.

Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

Partie A - Contenu du Projet d'aménagement particulier

Article 1 – Délimitation du périmètre

(RGD du 28/07/2011 ; art. 3(1))

Le périmètre du PAP 1 « rue de la Gare » est délimité sur la partie graphique par un trait noir, épais et continu.

Il concerne les parcelles cadastrales n° 446/3762, 446/5647 et 446/5648 de la section B de Mondorf-les-Bains ainsi que des parties de la rue de la Gare et de la rue du Moulin. Il couvre une superficie totale d'environ 4.780 m², répartie comme suit :

- Lots constructibles privés :	± 953 m ²	= 20 %
- Surfaces publiques* :	± 3.827 m ²	= 80 %
<i>*dont : terrains à céder à la Commune : ± 224 m²</i>		= 5 %
Total périmètre PAP :	± 4.780 m ²	= 100%

Un levé topographique géoréférencé sert de fond de plan à la partie graphique du présent PAP, et donc à la délimitation des parcelles et au calcul de leur contenance.

Article 2 – Contenance des lots

2.1 Contenance des lots du domaine privé

(RGD du 28/07/2011 ; art. 3(1))

Le périmètre du PAP 1 « rue de la Gare » comprend 2 lots privés, classés comme terrains à bâtir et délimité dans la partie graphique.

Les surfaces par lot sont les suivantes :

lot 1 :	± 490 m ²
lot 2 :	± 463 m ²

2.2 Contenance des fonds nécessaires à la viabilisation du projet et fonds destinés à être cédés à la Commune

(RGD du 28/07/2011 ; art. 3(4))

Tous les fonds nécessaires à la viabilisation du projet doivent appartenir à la Commune à l'issue du PAP. Les terrains destinés à être cédés à la Commune sont couverts dans le plan d'une surface ponctuée de points noirs.

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet représentent une surface de ± 3827 m² réparties comme suit :

• Voirie	± 398 m ²
• Voirie (zone résidentielle)	± 686 m ²
• Stationnement public	± 827 m ²
• Mobilité douce	± 1.059 m ²
• Espaces verts (aires de jeux, repos, loisirs, bassin de rétention)	± 857 m ²

Les fonds à rétrocéder à la Commune nécessaires à la viabilisation du projet représentent une surface de 224 m², et sont répartis comme suit :

• Voirie (zone résidentielle)	± 183 m ²
• Mobilité douce	± 41 m ²

Partie B - Aménagement du domaine privé

Article 3 – Mode d'utilisation du sol et mixité

(RGD du 28/07/2011 ; art. 3(2))

Prescriptions pour tous les lots :

Les parcelles privées sont destinées aux immeubles d'habitation à caractère familial, isolés, jumelés ou groupés en bande, et aux édifices et aménagements servant aux besoins propres à ces secteurs et aux constructions abritant des activités compatibles avec l'habitat. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 50% au minimum.

Prescriptions supplémentaires pour le lot 1 :

Le sous-sol resp. le niveau en contrebas du rez-de-chaussée sont destinées aux caves et stationnement.

Article 4 – Degré d'utilisation du sol

(RGD du 28/07/2011 ; art. 3(3))

Les différentes valeurs exprimant le degré d'utilisation du sol sont inscrites comme suit dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier, chaque lot disposant de sa propre vignette.

4.1 Surface construite brute par lot

(RGD du 28/07/2011 ; art. 3(3,1a))

Voir Partie graphique.

4.2 Surface d'emprise au sol par lot

(RGD du 28/07/2011 ; art. 3(3,1a))

Voir Partie graphique.

4.3 Surface de scellement du sol par lot

(RGD du 28/07/2011 ; art. 3(3,1a))

Voir partie graphique

4.4 Espaces verts privés

(RGD du 28/07/2011 ; art. 3(3,1a))

Voir Partie graphique.

4.5 Emplacement de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

(RGD du 28/07/2011 ; art. 3(3,1b))

Prescriptions pour tous les lots :

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 m² de surface construite brute pour les bureaux, administrations, commerces.
- un emplacement par 25 m² de surface construite brute pour cafés, restaurants, bars et établissements similaires.

Si les emplacements ne peuvent pas être réalisés, une autorisation de construire peut être accordée à condition qu'une taxe soit payée pour tout emplacement manquant.
Dans ce cas les emplacements de stationnement peuvent être exceptionnellement prévus dans le parking public projeté, moyennant paiement de la taxe communale.

4.6 Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et distances à observer entre les constructions

(RGD du 28/07/2011 ; art. 3(3,1c)

Prescriptions pour tous les lots :

Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net : Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net sont définis dans la partie graphique par les « Alignements obligatoires pour constructions destinées au séjour prolongé », les « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé » et par les « limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines ». Toutes les constructions (sauf murets et couverture minérale du sol) doivent être implantées à l'intérieur de ces limites, sans les dépasser.

Distances à observer entre les constructions : Les constructions sont à réaliser en ordre contigu.

4.7 Nombre de niveaux hors sol et sous-sol

(RGD du 28/07/2011 ; art. 3(3,1d)

Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol est défini dans la partie graphique et ne peut être dépassé.

Prescriptions pour le lot 1 :

- **II+1R+1S** (rez + 1 étage + étage en retrait à 70% + sous-sol) ou **II+1C+1S** (rez + 1 étage + combles aménagés + sous-sol)

En cas d'étage en retrait, la base de l'étage en retrait devra représenter au maximum 70% de l'emprise du niveau situé en dessous, et peut être librement disposé pour offrir des terrasses bien orientées et aux proportions fonctionnelles à condition d'observer un retrait d'au moins 1,50m par rapport à la façade située du côté aval (côtés ouest est sud) et un retrait d'au moins 0,80m par rapport à la façade sur la rue du Moulin.

- **I*** (un niveau en contrebas du rez-de-chaussée)

Pour le lot 1, un niveau en contrebas du rez-de-chaussée est autorisée (voir aussi art. 4.8).

Prescriptions pour le lot 2 :

Toute nouvelle construction à l'intérieur des « Alignements obligatoires pour constructions destinées au séjour prolongé », « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé » et « limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines » doit respecter le nombre des niveaux hors sol et sous-sol du bâtiment à conserver sur le lot 2 (= **II+1C+1S** (rez + 1 étage + combles aménagés + sous-sol)).

4.8 Hauteurs des constructions à la corniche, au faîte, à l'acrotère

(RGD du 28/07/2011 ; art. 3(3,1e)

Définition « Niveau de référence »

Le niveau de référence, à partir duquel les hauteurs préconisées sont à calculer, est indiqué dans la partie graphique du PAP :

- Pour le lot 1 il s'agit de l'intersection de l'axe de la « rue du Moulin » existante et de la projection orthogonale sur celui-ci de l'extrémité la plus en amont de la façade principale sur rue.

Son altitude doit être mesurée sur place et renseignée dans le cadre de la demande d'autorisation de construire.

Prescriptions pour le lot 1 :

En cas **d'étage en retrait** voir aussi art. 4.9 « Formes, pentes et orientations des toitures ». La hauteur maximale des constructions à l'acrotère de l'étage en retrait est de 9,00 m. Dans ce cas le toiture plate est obligatoire et des capteurs solaires peuvent exceptionnellement dépasser l'hauteur à l'acrotère de 1,00m au maximum.

En cas de **toiture à 2 versants** voir aussi art. 4.9 « Formes, pentes et orientations des toitures ». La hauteur maximale des constructions à la corniche est de 7,00 m.

Une partie de la construction sur le lot 1 est à réaliser en **contrebas du rez-de-chaussée**. La toiture de ce dernier doit être plate et aménagée en terrasse accessible depuis le rez-de-chaussée et ne doit pas dépasser le niveau fini du rez-de-chaussée garde-corps non compris. Les terrasses accessibles peuvent être végétalisées.

Des systèmes de pare-soleil jusqu'à une profondeur de 2,00m à partir du nu de la façade sont admissibles. Ces systèmes doivent être intégrés au concept architectural et ne doivent pas enclore d'espace.

Entre deux terrasses des murs séparatifs sont admis jusqu'à une profondeur de 4,00m à partir du nu de la façade. La hauteur maximale de ces murs est la hauteur du niveau fini du plancher du niveau supérieur. Des tels murs sont également admis dans le prolongement des murs pignons aux extrémités de la terrasse, mais seulement jusqu'à une profondeur de 2,00m à partir du nu de la façade.

Sur la limite est du lot 1 un mur est à réaliser contre le mur existant du hall de l'atelier communal jusqu'à une hauteur de 2,20m.

Prescriptions pour le lot 2 :

Toute nouvelle construction à l'intérieur des « Alignements obligatoires pour constructions destinées au séjour prolongé » et « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé » doit respecter les hauteurs de construction à la corniche et au faite du bâtiment à conserver sur le lot 2.

4.9 Formes, pentes et orientations des toitures

(RGD du 28/07/2011 ; art. 3(3,4a)

Prescriptions pour le lot 1 :

Seules les toitures plates couvrant le dernier étage en retrait et les toitures à deux versants sont admises. Pour ces dernières, la pente doit être comprise entre 35° et 38,5°.

Lors de la réalisation d'une toiture à 2 versants, l'orientation du faite inscrite dans la partie graphique du PAP par une flèche noire est à respecter.

Prescriptions pour le lot 2 :

La forme de toiture du bâtiment à conserver (voir art. 4.15 de la partie écrite du présent PAP) est à respecter. En cas d'extension, de reconstruction ou de nouvelle construction des autres bâtisses sur le lot 2 la forme de la toiture du bâtiment à conserver est à reprendre.

4.10 Nombre d'unités de logement par construction

(RGD du 28/07/2011 ; art. 3(3,1f)

Prescriptions pour le lot 1 :

Le lot 1 est destiné à accueillir une maison plurifamiliale de 7 logements au maximum.

Prescriptions pour le lot 2 :

Le lot 2 est destiné à accueillir au maximum 6 logements.

4.11 Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol

(RGD du 28/07/2011 ; art. 3(3,1g)

Prescriptions pour tous les lots :

Les constructions hors sol et sous-sol sont à implanter à l'intérieur des « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé » et « limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines » qui sont définies dans la partie graphique.

Prescription supplémentaire pour le lot 2 :

Les trois entités bâties existantes contiguës du lot 2 doivent rester lisibles en façade comme éléments accolés d'identité distincte.

4.12 Accès carrossables relatif aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

(RGD du 28/07/2011 ; art. 3(3,4b)

Prescriptions pour tous les lots :

L'article 43 de la partie écrite du PAG en vigueur concernant les accès carrossables est à respecter.

Prescriptions pour le lot 1 :

L'accès carrossable au garage du lot 1 est marqué dans la partie graphique du PAP par un triangle noir et est à respecter.

4.13 Surfaces privées destinées à recevoir des plantations

(RGD du 28/07/2011 ; art. 3(3,4c)

Prescriptions pour tous les lots :

Les surfaces privées destinées à recevoir des plantations, sont indiquées dans la partie graphique du PAP avec l'étiquette « EVp ».

Elles ont pour vocation d'être aménagées prioritairement comme jardins d'agrément privés avec des surfaces perméables.

La préférence pour les nouvelles plantations des espaces verts privés est donnée aux plantes indigènes.

4.14 Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

(RGD du 28/07/2011 ; art. 3(3,4d)

Prescriptions pour tous les lots :

Dimension des aménagements extérieurs et surfaces consolidées (« espace extérieur pouvant être scellé ») : Les surfaces consolidées ne peuvent être créées que dans les « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé », « limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines » et « espaces extérieurs pouvant être scellées ».

Remblais et déblais de terre : Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais, tels que décombres, sables, graviers ne peuvent contenir ni matières organiques, ni autres matières putrescibles.

L'autorisation pour tous travaux de déblai et de remblai pourra être refusée si ces travaux risquent de gêner le voisinage ou l'aspect du quartier ou du site. En cas de construction ou de reconstruction, le Bourgmestre pourra exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site. En tout état de cause, les terrains contigus devront être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux de déblai ou de remblai.

Clôtures, murs, haies : 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.

4.15 Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir

(RGD du 28/07/2011 ; art. 3(3,4e))

Prescriptions pour le lot 1 :

En cas de construction la maison unifamiliale existante (39, rue du Moulin) doit être démolie au préalable.

Prescriptions pour le lot 2 :

Le bâtiment existant à l'ouest du lot 2 (marqué sur la partie graphique par un cercle noir rempli en rouge) est à conserver. Néanmoins ce bâtiment peut recevoir une extension à l'ouest à l'intérieur des « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé » et dans les « limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines », sans les dépasser.

4.16 L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin

(RGD du 28/07/2011 ; art. 3(3,4f))

Prescriptions pour le lot 1 :

Les emplacements de stationnement doivent être prévus à l'intérieur des constructions, c'est-à-dire dans les « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé » et dans les « limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines », sans les dépasser.

Prescriptions pour le lot 2 :

Les emplacements de stationnement peuvent être exceptionnellement prévus dans le parking public projeté, moyennant paiement de la taxe communale.

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

(RGD du 28/07/2011 ; art. 3(3,5))

Prescriptions pour tous les lots :

L'alinéa b) de l'art. 58 « Couleurs et matériaux » de la partie écrite du PAG en vigueur doit être respecté.

Prescriptions supplémentaires pour le lot 1 :

Le socle du bâtiment sur le lot 1 (c'est-à-dire les façades visibles du niveau en sous-sol) doit être constitué ou couvert de pierres naturelles de la région.

4.18 Prescriptions supplémentaires

4.18.1 Balcons

Prescriptions pour tous les lots :

Les balcons sont interdits sur les façades le long des rues « rue du Moulin », « route de Luxembourg » et « rue de la Gare ».

Partie C - Aménagement du domaine public

Article 5 – Aménagement des voies publiques

(RGD du 28/07/2011 ; art. 3(4))

Toutes les voies publiques indiquées dans la partie graphique du présent PAP 1 « rue de la Gare » seront aménagées conformément au projet d'exécution à approuver préalablement par la Commune. Le parking public doit être aménagé comme « parking écologique » (surfaces perméables).

Toutes les surfaces des voies publiques et du parking public doivent présenter une harmonie de matériaux.

Article 6 – Evacuation des eaux pluviales et des eaux usées, bassin de rétention pour les eaux pluviales

(RGD du 28/07/2011 ; art. 3(4))

Les eaux pluviales et les eaux usées du présent PAP « rue de la Gare » sont à déverser dans les axes de canalisation respectifs indiqués dans la partie graphique.

Les eaux pluviales sont à collecter dans un bassin de rétention à ciel ouvert au sud du parking public, indiqué dans la partie graphique du présent PAP 1 « rue de la Gare ».

Les eaux pluviales seront en suite déversées dans la rivière de Gander.

Article 7 – Aménagement des espaces verts, remblais et déblais

(RGD du 28/07/2011 ; art. 3(4))

7.1 Espaces verts publics

Les espaces verts publics sont indiqués dans la partie graphique du PAP. Ces espaces seront aménagés conformément au projet d'exécution à approuver préalablement par la Commune.

7.2 Les plantations

Les arbres à conserver sont indiqués dans la partie graphique du PAP. Ils devront aussi être protégés durant la période du chantier.

Les plantations projetées seront effectuées conformément au projet d'exécution à approuver préalablement par la Commune.

7.3 Les aménagements extérieurs, remblais, déblais, clôtures, murs, surfaces consolidées

Les murets marqués sur la partie graphique par un cercle rouge sont à conserver.

Partie D - Annexe à la partie écrite du présent PAP **(Extrait du PAG en vigueur)**

(...)

Art. 9

Secteurs moyenne
densité

a) Les secteurs d'habitation de moyenne densité comprennent les parties du territoire communal réservées aux immeubles d'habitation à caractère familial, isolés, jumelés ou groupés en bande, et les édifices et aménagements servant aux besoins propres à ces secteurs et aux constructions abritant des activités compatibles avec l'habitat.

(...)

Art. 20

Zones d'aménage-
ment différé et
nouveaux quartiers

a) Les zones d'aménagement différé sont les parties du territoire communal situées à l'intérieur du périmètre d'agglomération, temporairement interdites à toute construction et tout aménagement. Cette interdiction temporaire sera levée par simple délibération du conseil communal. Une autorisation ne peut être octroyée que sur la base d'un plan d'aménagement particulier (PAP) définissant entre autres les alignements sur rue, recouvrant toute la surface indiquée dans le plan d'aménagement et approuvé par le Conseil Communal. Dans le cas d'une grande surface celle-ci peut être décomposée en parties. L'aménagement et la construction sur ces parties doivent se faire depuis les secteurs bâtis auxquels elles se rallient.

b) Les nouveaux quartiers sont les parties du territoire communal réservées exclusivement à l'habitat et qui ne peuvent être mises en valeur que sur la base d'un plan d'aménagement particulier définissant entre autres les alignements sur rue, et approuvé par le conseil communal. Les règles d'urbanisation sont décidées par le conseil communal, sans pour autant que le nombre maximum des niveaux et la densité ne puissent être supérieurs aux maxima définis pour le secteur qu'ils occupent (voir art. 24).

(...)

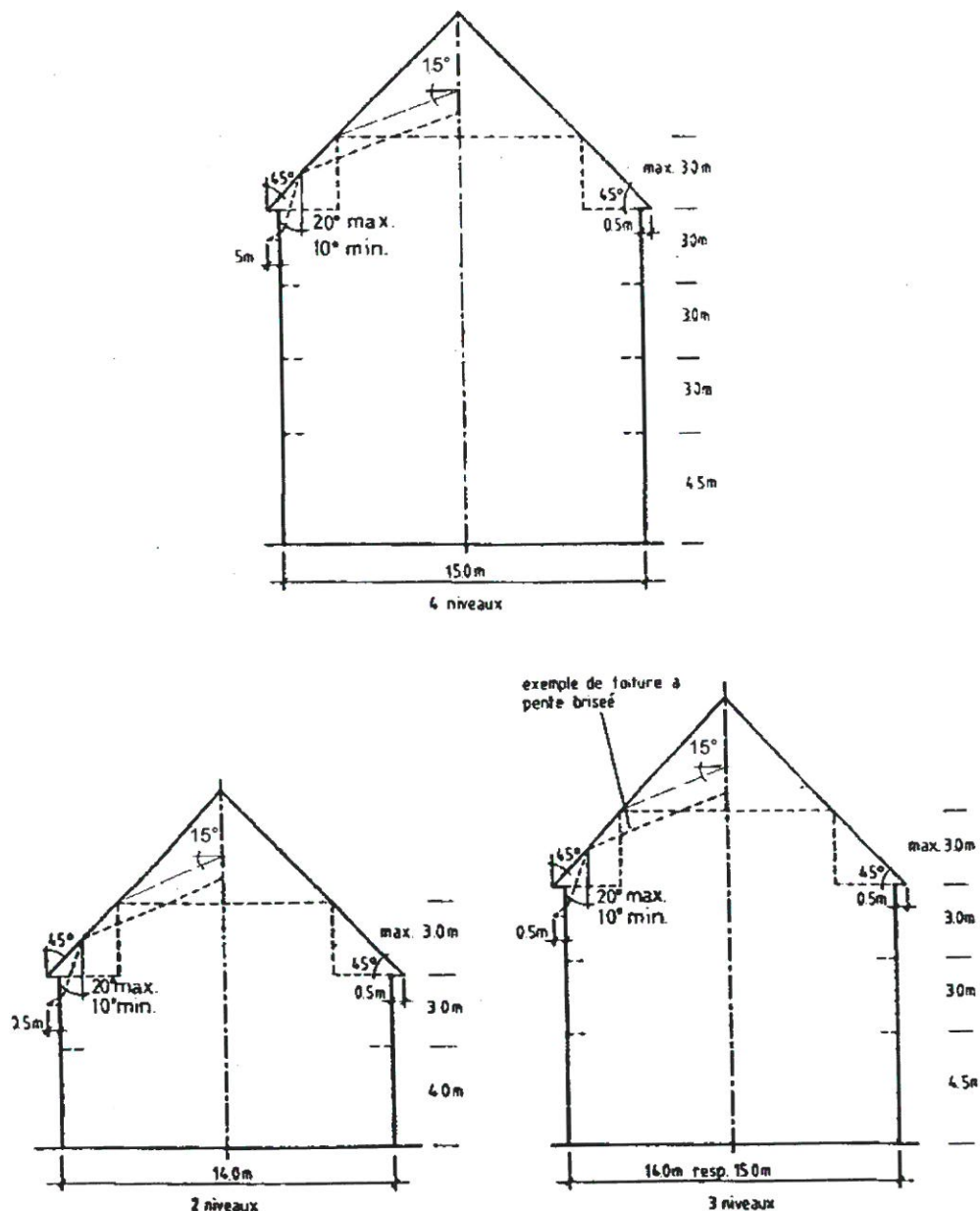
Art. 25

Toitures

a) Dans tous les secteurs un seul niveau en retrait est autorisé en plus des niveaux maximum autorisés indiqués au tableau art. 24. Ce niveau doit se situer à l'intérieur du gabarit délimité par le pan incliné du toit à 45°, selon les dessins ci-après. (secteurs centre: dispositions spéciales, voir art. 7a).

b) Les toitures à pentes brisées (ou autres) sont autorisées à l'intérieur des gabarits sus-mentionnés, avec pente des parties mansardées comprise entre 10 et 20 degrés.

c) Au-dessus du niveau de la corniche un seul niveau en retrait est autorisé. La toiture de la partie en retrait doit être plate ou présenter une pente de 15° au maximum.



(...)

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.

(...)

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.

c) 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.

(...)

