

## 1. PARTIE ECRITE PAP

### 1.1. GENERALITES

#### ARTICLE 1.1.1. PORTEE DU REGLEMENT

L'application du présent règlement se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant d'organes officiels gouvernementaux ainsi que de la partie écrite et du règlement communal sur les bâtisses, relatifs au plan d'aménagement général de la Commune de Mondorf-les-Bains.

Le présent projet d'aménagement particulier a été élaboré conformément :

- À la loi modifiée de 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain
- Au règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune

Dans la mesure où les dispositions du présent règlement particulier sont plus restrictives que les dispositions de la partie écrite et du règlement communal sur les bâtisses, relatifs au plan d'aménagement général de la Commune de Mondorf-les-Bains, les dispositions du présent règlement particulier qui sont seules applicables sur les parcelles comprises dans le plan d'aménagement particulier doivent être respectées en complément de celles du règlement communal sur les bâtisses, relatives au plan d'aménagement général de la Commune de Mondorf-les-Bains.

#### ARTICLE 1.1..2 AFFECTATION

Tout ce qui n'est pas réglé par le présent règlement particulier, le PAP reste soumis aux dispositions relatives au PAG et au règlement général sur les bâtisses de la commune de Mondorf-les-Bains, la zone d'habitation, secteur de moyenne densité.

L'affectation des différents terrains est la suivante :

- Le lot 1 concerne la maison existante qui est divisée en 3 logements.
- Le lot 1bis concerne un jardin appartenant au lot 1 et est utilisé par les lots 1 et 2.
- Le lot 2 est destiné à l'habitat ou à des activités compatibles. Le rez-de-chaussée servira partiellement ou entièrement au commerce ou à des fonctions tertiaires. Le reste des surfaces servira à l'habitation ou à des activités compatibles avec, au maximum, 8 logements ou entités séparées.

Référence: <u>17808/15C</u>
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: <u>11/05/2017</u>
Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch

## 1.2. REGLES D'URBANISME POUR LE LOT 1

ARTICLE 1.2.1. Les constructions existantes peuvent être conservées.

Pour toutes modifications, transformation ou nouvelles constructions, le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune de Mondorf-les-Bains est à respecter en complément des règles générales d'urbanisme du PAP.

Pour tous les travaux de façade et de toiture, les matériaux et les teintes devront être similaire à celles de la maison existante, sise 36, Av. François Clement.

ARTICLE 1.2.2. Les fenêtres latérales de la maison ne sont pas à la distance réglementaire du code civil qui est de 1.90 m par rapport à la limite de propriété.

Le lot 2 accorde au lot 1, un droit de vue directe.

## 1.3.. REGLES D'URBANISME POUR LE LOT 2

### 1.3.1. MODIFICATION DU PAG PAR LE PAP

En application de l'article 108bis de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain tel qu'il a été modifié par la suite, le PAP demande, pour des raisons urbanistiques, la dérogation suivante en vue de la conservation et de la réaffectation des bâtiments existants.

1. ARTICLE 9 e : Dans le cas d'une utilisation à plus de 75% du rez-de-chaussée à des fins commerciales, la partie écrite du PAG prévoit que la profondeur pourrait être étendue de 14 à 20 m.

Le PAP applique cette profondeur étendue, même si l'utilisation du rez-de-chaussée, à des fins commerciales, est inférieure à 75%.

2. ARTICLE 38.6 d : Pour les immeubles à plusieurs logements, les accès aux garages auront une largeur maximale de 5 mètres et seront aménagés en dehors des reculs latéraux et postérieurs.

3. ARTICLE 9 b : L'implantation des bâtiments sur l'alignement de façade est obligatoire. Bien que l'alignement soit respecté pour le bâtiment principal, ceci n'est pas le cas pour l'annexe arrière projetée entre le nouveau bâtiment et la maison existante.

ARTICLE 1.3.2. PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES

	PAP/PAG
a. Nbre max admissible des niveaux	3 niveaux pleins + 1 retrait
b. Profondeur max. bat.	14 m
c. Profondeur maximum du rez-de-chaussée	+ 6 m * (Dérogation 1)
d. Hauteur max. admissible à la corniche	10.5 m
e. Hauteur max admissible	
f. Recul sur rue minimum ou alignement	Alignement (dérogation 3)
g. Recul latéral minimum	3 m ou mitoyen
h. Recul postérieur minimum	8 m
i. Emprise au sol min. admissible	80 m2
Définitions et dispositions particulières voir	Art.9

ARTICLE 1.3.3. LIMITE DES SURFACES CONSTRUCTIBLES POUR LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET ANNEXES, ET POUR LES DEPENDANCES.

Les limites des surfaces constructibles pour les constructions principales et annexes, et pour les dépendances sont déterminées dans la partie graphique du PAP.

Si la profondeur de surface constructible pour les constructions principales (destinées au séjour prolongé) n'est pas utilisée complètement, l'annexe servant à l'habitation pourra être agrandie en profondeur sans que le cumul des deux profondeurs n'excède la profondeur initialement indiquée.

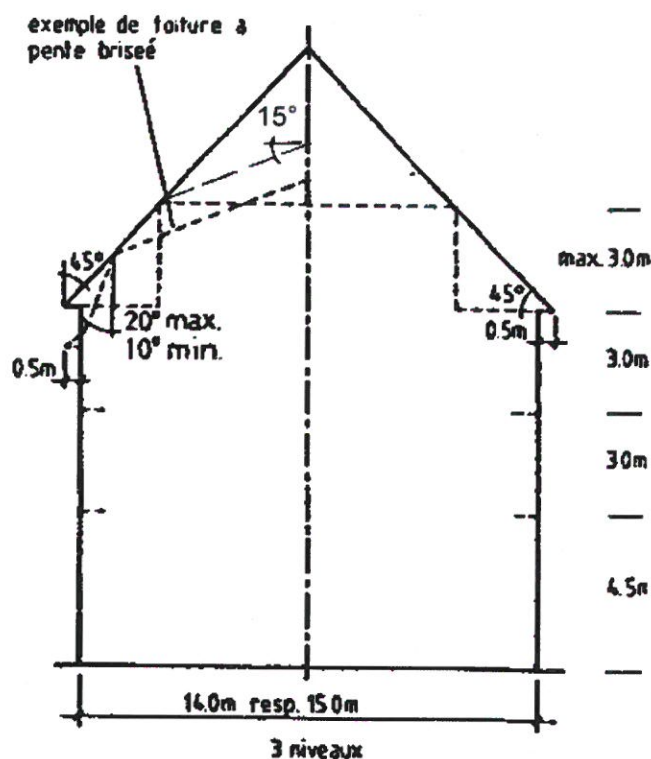
L'annexe servant à l'habitation peut ainsi se trouver, partiellement dans la surface constructible, pour les constructions principales.

Les hauteurs des constructions sont à mesurer à partir de la rue desservante à l'axe de la construction.



ARTICLE 1.3.4. LIMITES DES SURFACES CONSTRUCTIBLES POUR CONSTRUCTIONS PRINCIPALES DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE DE PERSONNES.

La profondeur maximale des constructions principales est indiquée dans la partie graphique. Elles auront 3 niveaux pleins et un étage en retrait. La toiture de la partie en retrait doit être plate ou présenter une pente de 15° maximum. L'orientation obligatoire du faîte est indiquée dans la partie graphique.



ARTICLE 1.3.5. LIMITES DES SURFACES CONSTRUCTIBLES POUR ANNEXES DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE DE PERSONNES

Les limites des surfaces constructibles pour les constructions des annexes sont des volumes ajoutés sur max. 1 niveau pouvant servir au séjour prolongé de personnes. Un sous-sol est autorisé.

Les toitures seront plates, traitées en terrasse ou en toiture verte.

ARTICLE 1.3.6. LIMITES DE SURFACES CONSTRUCTIBLES POUR DEPENDANCES SOUTERRAINES.

Les limites des surfaces constructibles pour les constructions des dépendances souterraines sont des volumes d'un niveau en sous-sol, servant uniquement de garage ou de rangement dont  $\frac{3}{4}$  de son volume, au moins, se situent en dessous du terrain naturel, dont une face, ou plus, est entièrement visible une fois le terrain aménagé et dont la toiture est traitée en toiture-terrasse ou en toiture verte. Les dépendances souterraines n'interviennent pas dans le calcul de surface bâtie.

ARTICLE 1.3.7. ENTREES DE GARAGE

L'emplacement obligatoire des entrées de garage est indiqué dans la partie graphique.

Les accès auront une pente de maximum 15%. La largeur de l'entrée de garage est indiquée dans la partie graphique. La largeur inférieure à 5 m et l'emplacement dans l'espace latéral dérogent à l'article 38.6 d du PAG

Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique.

## 1.4 REGLES GENERALES D'URBANISME (LOT 1 ET LOT 2)

### ARTICLE 1.4.1. MATERIAUX

Les matériaux de façade et de toiture devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble.

#### Toits

Les matériaux de couverture des toits en pente seront de couleur sombre et non brillante (zinc, tuiles non vernissées / gris, gris foncé ou noire, terre cuite). Les toits en tôle ou en asbeste ciment ondulé sont interdits.

Les toitures plates seront traitées en terrasse ou toiture verte. Les gouttières et descentes verticales seront en zinc ou en cuivre.

#### Façade

Les façades devront être en crépi ou en pierre dont la teinte sera choisie dans la gamme traditionnelle utilisée localement. Les couleurs sont à choisir dans la même gamme de teinte que la façade existante du lot 1.

Les briques de parement sont autorisées comme éléments décoratifs si elles ne dépassent pas 25% de la surface de la façade.

### ARTICLE 1.4.2. NIVEAU DE REZ-DE-CHAUSSEE

Le niveau du rez-de-chaussée par rapport à la cote de l'axe de la voirie mesurée à l'axe de façade sur rue dépasse cette cote de max. 1,5 m et ne sera pas plus de 0,5 m en-dessous. Pour s'adapter au niveau du terrain naturel, à l'arrière des constructions, des niveaux décalés sont autorisés. Dans ce cas, la cote du rez-de-chaussée correspond au niveau de l'entrée. Les niveaux indiqués dans les plans sont à respecter avec une marge de 50 cm vers le haut et vers le bas.

### ARTICLE 1.4.3. REMBLAIS ET DEBLAIS

L'implantation des constructions contribuera à minimiser les remblais et les déblais hors de l'emprise des constructions afin de garder au maximum le terrain naturel. Ponctuellement des remblais ou déblais (à l'exception des rampes et escaliers) de maximum 1 m, pourront être autorisés, mais de principe le terrain naturel doit être conservé.

#### ARTICLE 1.4. 5.      EMPLACEMENTS PRIVES

##### (EXTRAIT DE L'ARTICLE 44 DU REGLEMENT GENERAL SUR LES BATISSES)

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 d'étage hors œuvre pour les bureaux, administrations, commerces.
- un emplacement par 25 m2 de surface nette commerciale pour cafés, restaurants, bars et établissements similaires.

#### ARTICLE 1.4..6.      PLANTATIONS ET AMENAGEMENTS VERTS PRIVES ET PUBLICS

Les emplacements privés et publics et les entrées de garage sont, de préférence, à réaliser en matériaux drainant (p. ex. pavés avec écarteur, pavés à joints ouverts, pavés avec joints en gazon ou concassé) et de teinte claire, de sorte à minimiser le réchauffement de ces surfaces en été.

Les surfaces non construites et non consolidées sont à planter avec des arbustes et arbres indigènes ou à traiter comme surface engazonnée.

Les surfaces situées entre le domaine public et la façade bordant celui-ci seront non consolidées à l'exception des emplacements privés et des entrées.

#### ARTICLE 1.4.. 7.      TERRAINS A CEDER AU DOMAINE PUBLIC

La cession du terrain à la commune, (chemin le long de la Gander) repris sur le plan d'autorisation référence :

2014 30 AUT PAP, se fera conformément à l'article 34 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain telle qu'elle a été modifiée par la suite.

Le taux de cession est de 8,89%.