

MODIFICATION PONCTUELLE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT
PARTICULIER « RUE DES ROSIERS » MONDORF-LES-BAINS

VOLUME 2 - VERSION COORDONNÉE
PARTIE ÉCRITE

Référence: 17839/PA-1/15C
Le présent document appartient à ma décision
du: 06/07/2023
La Ministre de l'Intérieur

Talna Boffending

Réf.n° :	
Avis de la Cellule d'Évaluation	
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	

COMMUNE DE MONDORF-LES-BAINS
AVRIL 2023

Die vorliegende „Version coordonnée“ des PAP wurde im Rahmen der punktuellen Änderung in folgendem Punkt angepasst:

- Anpassung des Art.2.a) „Mode d'utilisation du sol“ um auf den Losen 4 und 4a die Herstellung je einer Einliegerwohnung zu ermöglichen.

Bearbeiter:

Uta Truffner

DESS – Maîtrise d'ouvrage – projet urbain ; Diplôme Européen en Sciences de l'Environnement

Thomas Simon

Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung

INDEX

PARTIE ÉCRITE

1. Contenu

- *Base réglementaire, plans de base*
- *Textes de base, définitions et prescriptions*

1.a Périmètre du PAP

1.b Lots privés constructibles

1.c Terrains destinés à être cédés à la Commune

1.d Autres dispositions légales et réglementaires

2. Aménagement du domaine privé

2.a Mode d'utilisation du sol

- *Spécifier fonctions*
- *Mixité des fonctions (minimale, maximale ou obligatoire)*

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

- *Coefficients maximum de densité*
- *Calcul de la surface d'emprise au sol maximum*
- *Calcul de la surface construite brute maximum*

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

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

- *Reculs des constructions par rapport aux limites de parcelles*
- *Distances entre constructions*
- *Type et disposition des constructions hors-sol et en sous-sol*
- *Nombre d'étages pleins*
- *Pièces destinées au séjour prolongé de personnes*
- *Hauteur des constructions (corniche, acrotère ou faîte)*

2.e Prescriptions supplémentaires

- *Forme et pente des toitures*
- *Stationnement en surface et souterrain*
- *Accès carrossables (aux parcelles, au stationnement, aux garages) et voies de circulation*
- *Surfaces libres à planter*
- *Plantations*
- *Dimensions des aménagements extérieurs, remblais, déblais, clôtures, murs, surfaces consolidées*
- *Volumes ou gabarits à préserver, à démolir*

2.f Prescriptions de respect de l'existant

- *Éléments bâtis ou naturels à sauvegarder*
- *Zones à conditions pour le développement harmonieux du quartier (esthétique, couleurs, matériaux)*

INDEX (suite)

3. Aménagement du domaine public

3.a Fonds à céder à la Commune

3.b Prescriptions supplémentaires

- *Surfaces libres à planter*
- *Plantations*

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 la partie graphique du 16 avril 1998 telle que modifiée ponctuellement par le présent PAP et la partie écrite du PAG comprise dans le « Règlement sur les bâtisses, les voies et les sites » du 6 juin 2006.

Le présent PAP « rue des Rosiers » respecte le PAG tel que modifié ponctuellement. Le présent PAP effectue en effet une modification ponctuelle du PAG de Mondorf-les-Bains conformément à l'article 108bis, paragraphe 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain qui prévoit : « *Par dérogation à l'article 25 de la présente loi, les plans et projets d'aménagement général qui n'ont pas encore fait l'objet d'une refonte et adaptation complètes à l'alinéa 1, peuvent être modifiés et complétés ponctuellement par un plan d'aménagement particulier établi conformément à la procédure prévue à l'article 30 de la présente loi, à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du plan d'aménagement particulier et que dans son avis le ministre y ait marqué son accord* ». Cette modification ponctuelle et sa justification sont renseignés dans le Rapport justificatif à l'article 1.2 « Diagnostic des contraintes du site et de son milieu environnant » sous « Modification ponctuelle du PAG de Mondorf-les-Bains par le présent PAP, conformément à l'article 108bis, paragraphe 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ».

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, 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 « Kneip » Nr. 07674-01 et lever des parcelles cadastrales « Geocad » Nr. 07674-02) 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 » et des « limites maxima de surfaces constructibles pour dépendances » telles qu'illustrées 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 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 non compris
- en cas de forte déclivité, la surface hors œuvre de la partie des niveaux dont la hauteur libre sous plafond est d'au moins 2,50m et dont le niveau supérieur de la dalle de plafond (nu de la chape), mesurée en son milieu, dépasse le niveau naturel du terrain d'au moins 1,50m ;
- en cas de combles aménagés, la surface hors œuvre de la partie des combles aménagés dont la hauteur libre sous plafond est d'au moins 2,50m;
- 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

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

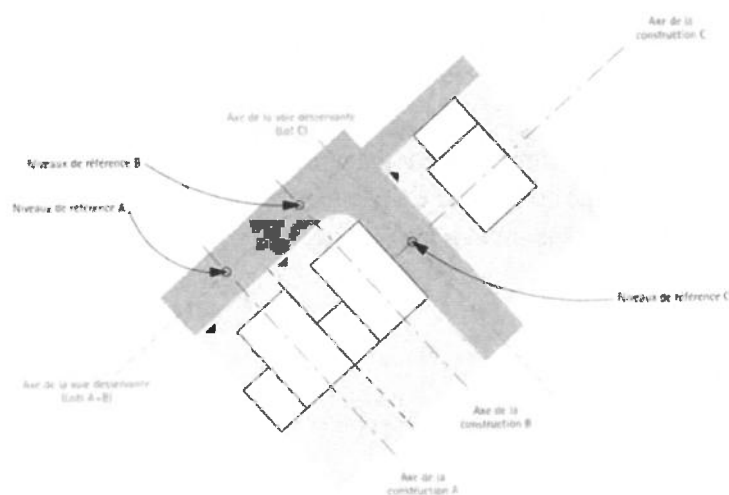
La hauteur à la corniche est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection du plan de toit et du plan de la façade donnant sur rue. Elle est mesurée dans l'axe de la construction.

J1. Axe de la construction

On entend par axe de la construction, l'axe perpendiculaire à l'axe de la voie desservante et traversant en son milieu la surface d'implantation des immeubles (voir esquisse ci-dessous).

J2. Niveau de référence

On entend par niveau de référence, le niveau fini de la chaussée au point d'intersection entre l'axe de la voie desservante et l'axe de la construction (voir esquisse ci-dessous). Si aucun point d'intersection n'apparaît, au niveau fini de la chaussée, entre l'axe de la voie desservante et l'axe de la construction, il est préconisé d'utiliser le niveau fini de la voie desservante au point le plus proche du bâtiment.



K. Hauteur à l'acrotère

La hauteur à l'acrotère est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et la limite supérieure de l'acrotère.

K1. Limite supérieure de l'acrotère

La limite supérieure de l'acrotère s'entend garde-corps compris.

L. Hauteur au faîte

La hauteur au faîte est la différence entre le niveau du faîte et le niveau de la voie desservante, mesurée dans l'axe de la maison.

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.

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 comprise dans le « Règlement sur les bâtisses, les voies et les sites » du 6 juin 2006 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 $\pm 15\,172\text{ m}^2$ répartie comme suit :

Lots privés constructibles*:	$\pm 9\,918\text{ m}^2$	=	65 %
*dont : servitude	$\pm 51\text{ m}^2$		
Surfaces publiques**:	$\pm 5\,254\text{ m}^2$	=	35 %
**dont : terrains à céder à la Commune	$\pm 2\,469\text{ m}^2$ (=16,3 %)	(voir 1.c)	
et terrains à conserver par la Commune	$\pm 2\,785\text{ m}^2$ (=18,4 %)	(voir 1.c)	
Total périmètre PAP:	$\pm 15\,172\text{ m}^2$	=	100 %

1.b Lots privés constructibles

La surface des lots privés constructibles comporte des parcelles dont la délimitation diffère du parcellaire existant, notamment pour les parcelles non encore construites.

Le PAP définit 22 lots, numérotés dans le plan de 1 à 22.

Ces lots sont rassemblés en 3 groupes, identifiés par les lettres A, B et C dans le plan et répartis comme suit:

Groupe A:	$\pm 2\,147\text{ m}^2$	(lot 1)
Groupe B:	$\pm 2\,790\text{ m}^2$	(lots 2 à 5)
Groupe C:	$\pm 4\,982\text{ m}^2$	(lots 6 à 22)
Total lots privés constructibles:	$\pm 9\,918\text{ m}^2$	

Ces lots représentent une surface totale de quelque $9\,918\text{ m}^2$ répartie comme suit:

Lot 1 :	$\pm 2\,147\text{ m}^2$
Lot 2 :	$\pm 652\text{ m}^2$
Lot 3 :	$\pm 795\text{ m}^2$

Lot 4 :	± 339 m ²
Lot 4a :	± 301 m ²
Lot 5 :	± 703 m ²
Lot 6 :	± 324 m ²
Lot 7 :	± 288 m ²
Lot 8 :	± 288 m ²
Lot 9 :	± 432 m ²
Lot 10 :	± 263 m ²
Lot 11 :	± 263 m ²
Lot 12 :	± 261 m ²
Lot 13 :	± 352 m ²
Lot 14 :	± 352 m ²
Lot 15 :	± 263 m ²
Lot 16 :	± 263 m ²
Lot 17 :	± 259 m ²
Lot 18 :	± 332 m ²
Lot 19 :	± 246 m ²
Lot 20 :	± 219 m ²
Lot 21 :	± 219 m ²
Lot 22 :	± 360 m ²
Total lots privés constructibles:	± 9 918 m ²

Seul le lot 1 peut être divisé sans qu'une modification du PAP ne soit nécessaire et aux conditions suivantes:

- que le lot ne soit pas divisé en plus de 2 lots
- que toutes les prescriptions du présent PAP soient respectées
- que la desserte des deux lots soit garantie après division ou, si ce n'est pas le cas, qu'au plus tard avant la vente d'un des lots, des servitudes pour garantir la desserte des deux lots soient définies

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, et sont couverts dans le plan d'une surface ponctuée de points noirs. Les terrains à rétrocéder concernent essentiellement la nouvelle voie de desserte du groupe C ainsi que l'aire du stationnement public qui, le cas échéant doivent être rétrocédées à la Commune par le FDLH après aménagement. Cette question sera décidée et précisée dans le cadre de la convention. En effet la Commune est propriétaire de la rue des Rosiers existante et de ses abords comprenant, la chaussée, les chemins piétons, trottoirs et surfaces vertes avec plantations existantes.

Les surfaces publiques qui appartiennent déjà à la Commune sont nommées « surfaces publiques à conserver par la Commune » et sont renseignées à titre informatif dans la partie graphique par une surface pointillée rouge superposée.

Les surfaces publiques représentent une surface de ± 5 254 m² répartie comme suit :

Espace vert public:	±1 620 m ²
Rue:	±1 033 m ²
Trottoir:	± 987 m ²
Voie mixte:	±1 477 m ²
Aire de stationnement:	± 137 m ²
Total surfaces publiques:	±5 254 m ²

La part des surfaces publiques ci-dessus à rétrocéder le cas échéant (voir ci-dessus) à la Commune représente une surface de $\pm 2\,469\text{ m}^2$ répartie comme suit :

Espace vert publique:	$\pm 704\text{ m}^2$
Rue:	$\pm 4\text{ m}^2$
Trottoir:	$\pm 189\text{ m}^2$
Voie mixte:	$\pm 1\,436\text{ m}^2$
Aire de stationnement:	$\pm 137\text{ m}^2$
Total à rétrocéder:	$\pm 2\,469\text{ m}^2$

La part des surfaces publiques à conserver par la Commune représente une surface de $\pm 2\,785\text{ m}^2$ répartie comme suit :

Espace vert public:	$\pm 916\text{ m}^2$
Rue:	$\pm 1\,030\text{ m}^2$
Trottoir:	$\pm 798\text{ m}^2$
Voie mixte:	$\pm 42\text{ m}^2$
Total à conserver:	$\pm 2\,785\text{ m}^2$

1.d Autres dispositions légales et réglementaires

- servitude pour infrastructure

Cette servitude permet d'évacuer les eaux usées et les eaux pluviales à travers des lots privés vers le réseau de canalisation existant et projeté. Cette servitude d'accès à l'infrastructure s'applique sur les Lots 4 et 4a. Elle sert au drainage des rez-de-jardin du lot 5. Elle permet d'évacuer les eaux usées et les eaux pluviales vers la canalisation mixte existante et la canalisation d'eaux pluviales projetée le long de la rue des Rosiers. La surface de la servitude représente $\pm 51,00\text{ m}^2$ sur une largeur de 2,00 m. Le recul entre la servitude et la limite des lots 6 et 7 est de 2,00 m pour permettre la plantation d'un écran de verdure.

Toute plantation risquant d'entraver le bon fonctionnement des réseaux de canalisation est interdite sur la surface de la servitude.

La surface totale de la servitude d'accès aux infrastructures représente environ 51 m^2 .

2. Aménagement du domaine privé

2.a Mode d'utilisation du sol

- Spécifier fonctions

Les fonctions à respecter sont celles définies pour la zone d'habitation – secteur faible densité dans la partie écrite du PAG comprise dans le « Règlement sur les bâtisses, les voies et les sites » du 6 juin 2006. Les typologies autorisées dans le présent PAP sont les maisons de type unifamilial isolé ou accolé. Dans les groupes A et B (sauf les Lots 4 et 4a) les maisons unifamiliales peuvent contenir un logement supplémentaire à condition qu'il dispose d'un accès séparé. Pour les lots 4 et 4a l'aménagement d'un logement intégré appartenant au même propriétaire que le logement principal est autorisé sans qu'un accès séparé soit nécessaire.

Dans le groupe C le logement bifamilial n'est pas permis.

Dans la partie graphique du présent PAP, cette zone porte l'abréviation (SFD) indiquée entre parenthèses.

- Mixité des fonctions (minimale, maximale ou obligatoire)

Les fonctions sont celles définies au paragraphe ci-dessus. Il n'y a pas de prescriptions quantitatives quant à leur mixité.

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

- Coefficients maximum de densité

Les prescriptions du présent PAP, puisque plus précises, priment sur celles du PAG.

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 indiqués ci-dessous représentent les densités moyennes du PAP, par groupe de lots. Ces densités moyennes par groupe ne doivent pas être dépassées.

Groupe n°	COS moyen du groupe	CMU moyen du groupe
A	0,2 par lot	0,3 par lot
B	Voir prescriptions dimensionnelles par lot (à titre indicatif : COS moyen	0,6 par lot
C	Voir prescriptions dimensionnelles par lot (à titre indicatif : COS moyen	Voir prescriptions dimensionnelles par lot (à titre indicatif : CMU moyen =

Pour le groupe A, les densités moyennes du groupe constituent aussi les densités maximales à ne pas dépasser par lot.

Pour le groupe B :

- le respect des surfaces d'emprise au sol maximum par lot garantit que le COS moyen ne sera pas dépassé.
- Le CMU moyen du groupe constitue aussi le CMU maximal à ne pas dépasser par lot.

Pour le groupe C, le respect des prescriptions dimensionnelles du présent PAP (reculs, nombre d'étages, etc. ...) garantit que les densités moyennes ne seront pas dépassées.

- Calcul de la surface d'emprise au sol maximum

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

- la surface du lot multipliée par le COS du groupe correspondant,
- en sachant que :
 - o 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 »
 - o ne sont pas à compter dans la surface d'emprise au sol maximum les bâtiments existants du lot 1 situés hors de la surface d'implantation des immeubles

- Calcul de la surface construite brute maximum

La surface construite brute maximum des lots des groupes A et B ne doit pas dépasser:

- la surface du lot multipliée par le CMU du groupe correspondant,
- en sachant que:
 - o 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 »
 - o ne sont pas à compter dans la surface construite brute maximum les bâtiments existants du lot 1 situés hors de la surface d'implantation des immeubles

La surface construite brute maximum pour un lot donné du groupe C ne doit pas dépasser:

- les surfaces d'implantation des immeubles du lot multipliées par le nombre de niveaux préconisés pour la surface d'implantation correspondante
- en sachant que :
 - o pour les dépendances de type I (lots 6 à 22), il faut multiplier les surfaces d'implantation par 1,0 au maximum;
 - o pour les constructions principales de type I* (lots 10 à 12), il faut multiplier les surfaces d'implantation par 2,3 au maximum
 - o pour les constructions principales de type II (lots 6 à 9 et 13 à 22), il faut multiplier les surfaces d'implantation par 2,5 au maximum

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.

Tous les autres aménagements constructifs comme terrasses non couvertes, murs de soutènement, etc. ... peuvent aussi bien être réalisés à l'intérieur qu'à l'extérieur des surfaces d'implantation des immeubles.

La construction d'annexes telles qu'abris pour poubelles, abris pour vélos, abris de jardin, niche, etc. :

- doit être réalisée dans les surfaces d'implantation des immeubles pour le groupe A ;
- de plus de 8 m² doit être réalisée dans les surfaces d'implantation des immeubles pour les lots 1, 2, 3 et 5; de plus de 4 m² pour les lots 4 et 4a;
- de plus de 4 m² doit être réalisée dans les surfaces d'implantation des immeubles pour le groupe C;

Les annexes telles que piscines sont interdites dans le groupe C, elles sont permises dans les groupes A et B à condition d'observer un recul minimum de 4m par rapport aux limites de propriété.

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 et sont délimitées par un trait tireté moyen rouge (limites maximales de surface constructible pour constructions principales).

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.

A l'exception des constructions principales existant au moment de l'entrée en vigueur du présent PAP, aucune construction principale et/ou modification de construction ne peut dépasser les surfaces d'implantation pour constructions principales.

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 et sont délimitées par un trait tireté moyen bleu (limites maximales de surface constructible pour dépendances).

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

Les surfaces d'implantation pour dépendances sont dans le présent PAP prioritairement destinées aux garages. 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.

Exceptionnellement, si l'accessibilité au garage sur cette surface n'est pas garantie, celui-ci peut être déplacé et empiéter sur les surfaces d'implantation pour constructions principales. Dans ce cas les surfaces d'implantation restantes peuvent être occupées par des constructions principales.

- *Distances entre constructions*

Plusieurs bâtiments séparés peuvent être réalisés sur un même lot à condition :

- qu'ils s'inscrivent entièrement à l'intérieur des surfaces d'implantation des immeubles,
- que ces bâtiments respectent toutes les autres prescriptions du PAP,
- que l'écart entre tout point de chacun des bâtiments ne soit pas inférieur à 8m.

- *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. Les garages doivent être construits au niveau du rez-de-chaussée. L'emplacement du rez-de-chaussée suivant le type d'accès est défini dans les gabarits-types ci-après.

En cas de forte déclivité, 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.

- *Nombre d'étages pleins*

La définition de l'étage plein sous « 1. Contenu – Textes de base, définitions et prescriptions – Définitions – M. Etages pleins » est 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^{er} étage = II niveaux) soit dans le tableau, soit sur les surfaces d'implantation des immeubles.

Dans les surfaces d'implantation des immeubles on distingue 4 types de niveaux (I, I*, II, II*) (voir « Tableau des gabarits-types » dans la partie graphique):

- le type I (surfaces d'implantation pour dépendances des groupes B et C)
 - o pour lesquels est permis au plus la construction:
 - d'un rez-de-chaussée
- le type I* (lots 1, 4, 4a, 5 et 10 à 12),
 - o pour lesquels est permis au plus la construction:
 - d'un rez de jardin avec une surface construite brute de maximum 50% de la surface du rez-de-chaussée
 - d'un rez-de-chaussée
 - d'un étage en retrait de maximum 80% de la surface du rez-de-chaussée ou d'un étage de combles aménagés suivant prescriptions

dimensionnelles et de maximum 80% de la surface du rez-de-chaussée

- le type II (lots 6 à 9 et 13 à 22)
 - o pour lesquels est permis au plus la construction:
 - d'un rez-de-chaussée
 - d'un 1er étage
 - d'un étage en retrait de maximum 50% de la surface du rez-de-chaussée ou d'un étage de combles aménagés suivant prescriptions dimensionnelles et de maximum 50% de la surface du rez-de-chaussée
- le type II* (lots 2 et 3)
 - o pour lesquels est permis au plus la construction:
 - d'un rez-de-chaussée de maximum 50% de la surface du 1er étage
 - d'un 1er étage
 - d'un étage en retrait de maximum 80% de la surface du 1er étage ou d'un étage de combles aménagés suivant prescriptions dimensionnelles et de maximum 50% de la surface du 1er étage

Dans le cas des étages en retrait, il faut observer un retrait d'au moins 1,50m par rapport à la façade située en aval.

- *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 rez-de-jardin) 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.

- *Hauteur des constructions (corniche, acrotère ou faite)*

Définition

La hauteur des constructions s'entend comme définie sous « 1. Contenu – Textes de base, définitions et prescriptions – Définitions – J. Hauteur à la corniche, J1. Axe de la construction, J2 Niveau de référence, K. hauteur à l'acrotère et K1. Limite supérieure de l'acrotère ».

Voie desservante

Dans le cadre du calcul des hauteurs,

- pour le groupe A, la voie desservante est la rue des Rosiers ;
- pour le groupe B, la voie desservante est la nouvelle impasse
- pour le groupe C, la voie desservante est la nouvelle rue.

Dans le plan l'accès aux garages est localisé par une flèche noire. Cet accès est à respecter sauf dans le cas de l'exception du dernier paragraphe de l'article plus haut « surfaces d'implantation pour dépendances »

Types de niveaux

Comme mentionné ci-dessus sous « nombre d'étages pleins » on distingue 4 types de niveaux annotés dans la partie graphique et qui avec des autres prescriptions dimensionnelles engendrent 4 gabarits-types:

- le gabarit-type I (surfaces d'implantation pour dépendances des groupes B et C),
- le gabarit-type I* (reste des surfaces d'implantation pour constructions principales groupe A, groupe B lots 4, 4a et 5, groupe C lots 10 à 12),
- le gabarit-type II (reste des surfaces d'implantation pour constructions principales lots groupe C lots 6 à 9 et 13 à 22)
- le gabarit-type II* (surfaces d'implantation pour constructions principales groupe B lots 2 et 3)

Types de hauteurs

Suivant les types de niveaux mentionnés ci-dessus et suivant le type de toiture choisi (voir 2e « forme et pente de toitures »), on distingue plusieurs types de hauteurs à la corniche et à l'acrotère à respecter :

- hc = hauteur maximum à la corniche des constructions principales (I*, II et II*)
- ha = hauteur maximum à l'acrotère des constructions principales (I, I*, II et II*)
- hcr = hauteur maximum à la corniche de l'étage en retrait (I*, II et II*)
- har = hauteur maximum à l'acrotère de l'étage en retrait (I*, II et II*)
- had = hauteur maximum à l'acrotère des « dépendances » (I)

Aucune hauteur au faite n'a été déterminée, elle résulte de la pente maximum des toitures.

Les hauteurs maxima à respecter sont :

- pour le gabarit-type I :

$$had = 4,50m$$

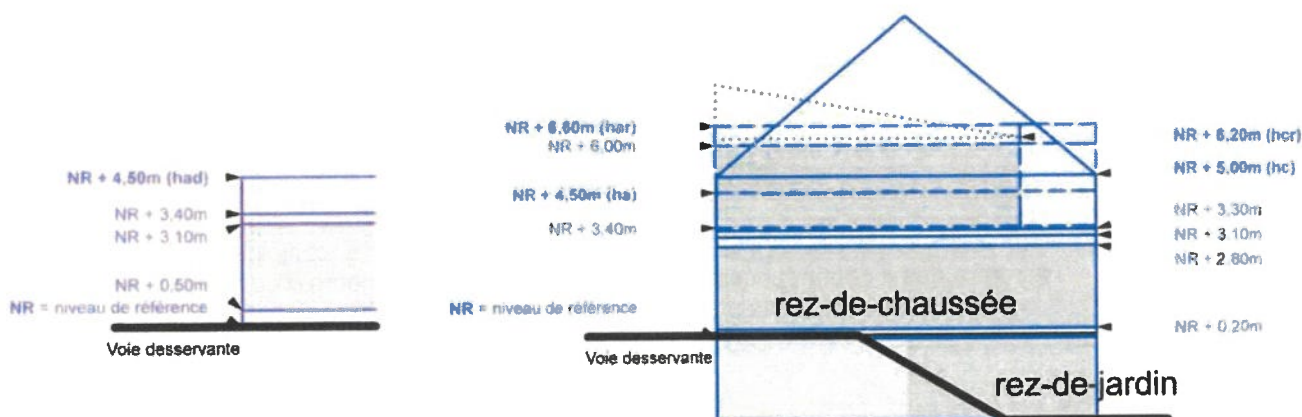
- pour le gabarit-type I* :

$$hc = 5,00m$$

$$ha = 4,50m$$

$$hcr = 6,20m$$

$$har = 6,60m$$



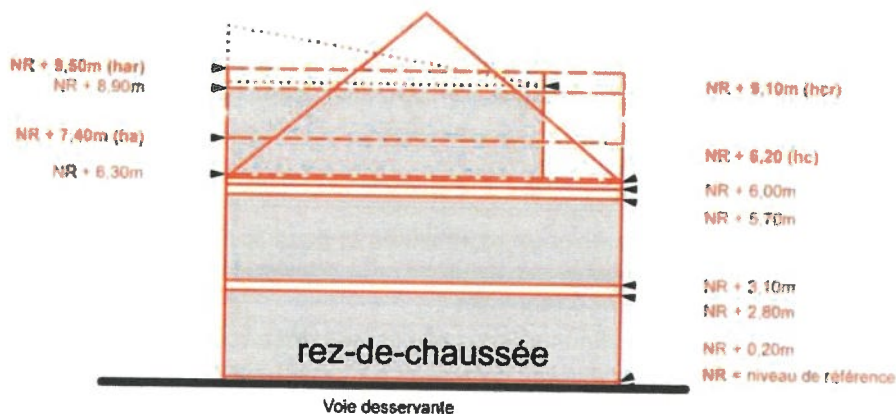
- pour le gabarit-type II :

hc = 6,20m

ha = 7,40m

hcr = 9,10m

har = 9,50m



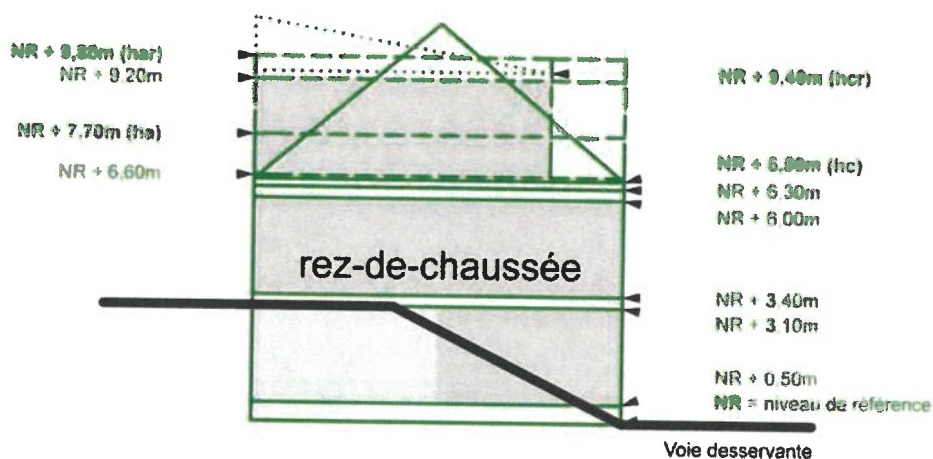
- pour le gabarit-type II* :

hc = 6,50m

ha = 7,70m

hcr = 9,40m

har = 9,80m



Pour tous les gabarits-types, en cas de toitures différentes conjointes, la hauteur à l'acrotère des « dépendances » (had – type I) doit être inférieure d'au moins 0,50m à la corniche des constructions principales (hc - types I*, II et II*).

2.e Prescriptions supplémentaires

- *Forme et pente des toitures*

Les seules formes de toitures autorisées sont les toitures plates, les toitures à un versant et à deux versants.

Ces trois types de toitures sont mentionnés par les abréviations suivantes dans la partie graphique :

- tp = toiture plate.
Pour ces toitures la pente doit être comprise entre 0° et 5°.
- t1 = toiture à 1 versant (Pultdach)
Pour ces toitures la pente doit être comprise entre 5° et 10° et la corniche doit se situer du côté aval du terrain.
- t2 = toiture à 2 versants
Pour ces toitures la pente doit être comprise entre 30° et 40°.

Lors de la réalisation d'une toiture à versants (t1 ou t2), l'orientation du faite inscrite dans la partie graphique du PAP par une flèche noire est à respecter.

Pour les constructions de type I seules les toitures plates (tp) sont autorisées.

Sur les étages en retrait seules les toitures plates (tp) ou les toitures à 1 versant (t1) sont autorisées.

Les toitures à versants peuvent dépasser les surfaces d'implantation des immeubles de 0,20m au maximum.

- *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.

Le traitement de la servitude de passage du groupe B est précisé à l'article 1d « Autres dispositions légales et réglementaires » de la présente partie écrite.

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

- *Surfaces libres à planter*

Dans les espaces verts privés, les surfaces non stabilisées doivent être soit engazonnées soit plantées d'essences indigènes pour ce qui concerne les buissons et arbres de haute tige.

- *Plantations*

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).

- *Dimensions des aménagements extérieurs, remblais, déblais, clôtures, murs, surfaces consolidées*

Les murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,20m ne sont pas autorisés. Exceptionnellement, des murs de soutènement de 2,00 m de haut au maximum peuvent être réalisés dans les reculs latéraux situés entre les bâtiments à réaliser sur les lots, ceci uniquement pour permettre l'aménagement d'emplacements de stationnement en surface.

La transition entre le relief des différents lots est à traiter à l'aide de talus là où la pente du terrain naturel le permet. Les murs latéraux des constructions (comme : garages) peuvent aussi servir de transition.

Si une clôture est couplée à un mur de soutènement, l'ensemble du mur ne doit pas dépasser une hauteur de 2,00m. Les murs de clôture sont interdits le long de la limite nord-est du PAP. Ces prescriptions priment sur celles de l' Art. 54 « Murs, haies, clôtures » en annexe A.

- *Volumes ou gabarits à préserver, à démolir*
Sans objet.

2.f Prescriptions de respect de l'existant

- *Éléments bâtis ou naturels à sauvegarder*

Les arbres inscrits comme « arbres à conserver » dans la partie graphique du présent PAP, le long de la rue des Rosiers sont à conserver.

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

L'alinéa b) 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 seront aménagés conformément au projet d'exécution à approuver préalablement par la Commune.

Voie mixte:

Les surfaces destinées à la circulation automobile des "voies mixtes" seront restreintes. Elles ne pourront pas dépasser 4,75m de largeur. Les parties réservées aux trottoirs seront matérialisées par un revêtement différent de celui de la chaussée.

3.b Prescriptions supplémentaires

- *Surfaces libres à planter*

Les espaces verts publics sont à planter d'essences indigènes qu'il s'agisse de buissons ou d'arbres de haute tige, sur avis de la Commune.

- *Plantations*

Dans les espaces verts publics, les arbres inscrits dans la partie graphique comme « arbres projetés » sont à planter d'essences indigènes sur avis de la Commune.

Dans les espaces verts publics le long de la rue des Rosiers, les arbres existants inscrits dans la partie graphique comme « arbres à conserver » sont à conserver.