



Partie écrite

La partie écrite est indissociable de la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Commune :

Mondorf-les-Bains

Parcelle :

Parcelles situées dans la section -B- de Mondorf-les-Bains et inscrites au cadastre sous les numéros 2394/5860, 2408/5856 et 2408/5857
(la parcelle n°2366/5859 figure partiellement dans le présent projet)

Maître
d'ouvrage :

FAREI Services S.A.
4A, Zone Industrielle «Am Bruch»
L-3327 Crauthem



Conception :

URBA Urbaniste s.à r.l.
25, rue des Promenades
L-4774 Pétange
UP/10955



Et

GAMBUCCI architects
CELULA, ROUTE DE DUDELANGE
L-3222 BETTEMBOURG

Partie écrite PAP «Domaine am Park» à Mondorf-les-Bains

La partie écrite du PAG et le règlement communal des bâtisses, des voies publiques et des sites en vigueur de la commune sont à respecter pour tous les points qui ne sont pas prescrits par la présente partie écrite.

Art. 1 Mode d'utilisation du sol

Sur le lot L11, un minimum de 500 m² de surface construite brute au niveau du rez-de-chaussée des nouvelles constructions, situés le long de la servitude de passage publique et de la zone piétonne du Domaine Thermal, devra obligatoirement être occupé par des activités autres que l'habitat. Les fonctions autres que l'habitat y autorisables sont définies dans la partie écrite du PAG de la commune en vigueur lors de la demande d'autorisation de bâtir.

Art. 2 Répartition des surfaces

Le PAP «Domaine am Park» présente la création de quatre lots étiquetés de L10 à L13/2 d'une superficie totale à l'intérieur du périmètre PAP de ±1ha 18a 70ca.

Les surfaces proviennent et sont réparties comme suit:

Lots privés constructibles :

- | | |
|---|----------------------------------|
| - lot privé dénommé L10 (parcelle n° 2408/5857) | ± 9.069 m ² = 76,40 % |
| - lot privé dénommé L11 (partie de la parcelle n° 2394/5860) | ± 1.402 m ² = 11,81 % |
| - lot privé dénommé L13/2 (partie de la parcelle 2394/5860) | ± 235 m ² = 1,98 % |

Lot destiné à être cédé au domaine public communal :

- | | |
|---|-------------------------------|
| - lot destiné à être cédé à la commune et dénommé L13/1
est formé d'une partie de la parcelle 2394/5860 | ± 696 m ² = 5,87 % |
|---|-------------------------------|

Lot intermédiaire **L12** composé comme suit:

- | | |
|---|-------------------------------|
| - la parcelle n° 2408/5856 d'une contenance de 69 m ²
est prévue à être cédée au domaine de l'état; | ± 69 m ² = 0,58 % |
| - une partie du lot (55 m ²) provient du domaine public
communal et figure à titre indicatif dans le PAP; | ± 55 m ² = 0,46 % |
| - et une partie venant de la parcelle n°2366/5859 appar-
tenant au domaine de l'état et figurant à titre indicatif
dans le PAP; | ± 344 m ² = 2,90 % |

Total surfaces PAP : ± 11.870 m² = 100,0 %

Art. 3 Les marges de reculement

Les reculs minimaux des constructions par rapport aux limites de la parcelle, sont définis par la partie graphique du PAP.

Les surfaces à l'intérieur des quelles des constructions hors sol peuvent être implantées sont délimitées dans la partie graphique par les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, respectivement par les limites de surfaces constructibles pour dépendances.

Les surfaces à l'intérieur des quelles des construction en sous-sol peuvent être implantées, sont délimitées dans la partie graphique par les limites des surfaces constructibles pour constructions souterraines.

Au cas où une telle limite serait superposée par une limite de surface constructible pour constructions destinées au séjour prolongé, la dernière fait foi.

A l'extérieur des différentes limites, seules pourront être autorisées des installations de sécurité, des constructions appartenant au concept d'assainissement et de réseau, des superstructures de constructions réservées à abriter des installations techniques, des constructions destinées à garantir les accès aux constructions ainsi que des terrasses et des balcons, et pour finir, des constructions appartenant au concept de soutènement périmétrique des excavations.

Art. 4 Hauteurs des constructions

Les hauteurs et le nombre de niveaux pleins des constructions principales sont définis par la partie graphique du PAP.

La hauteur maximale admissible à l'acrotère est définie dans la représentation schématique du degré d'utilisation pour chaque lot. Elle est mesurée au milieu de la façade à partir du niveau du terrain naturel jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère effective ou fictive.

Le nombre de niveaux pleins hors sol est défini dans la partie graphique du PAP. Au dessus du dernier étage plein un étage supplémentaire peut être réalisé sous forme d'étage en retrait.

L'étage supplémentaire peut être partiellement ou entièrement à l'aplomb des façades de l'étage plein situé en dessous, sans dépasser une surface égale ou supérieure à 70% (soixante-dix pour cent) de la surface du dernier étage plein. La surface non occupée pourra être aménagée en toiture-terrasse.

Art. 5 Les emplacements de stationnement et garages

5.1 Le PAP 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 privés, en cas de construction nouvelle, de reconstruction ou de toute transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25 m², 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.

5.2 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,
- deux emplacements par tranche de 3 chambres pour les constructions hospitalières, hôtelières et thermales.
- deux emplacements par maison du type unifamilial.

- 5.3 Pour le lot L13/2, les places de stationnement requises seront à intégrer dans le garage souterrain construit sur le lot L11. L'accès à ce garage se fera par le parking public limitrophe à la maison n°29, avenue des Bains. Au cas où des emplacements publics seraient affectés par cet accès, ceux-ci devront être compensés.
- 5.4 Le nombre maximal autorisé de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui pourront être aménagés par les propriétaires à leurs frais, sont définis par la fiche de synthèse faisant partie intégrante du rapport justificatif et reprenant les données structurantes relatives au PAP.
- 5.5 Si les emplacements requis 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.
- 5.6 Tous les emplacements doivent avoir des accès faciles et permanents à la voie publique en tenant compte des impératifs de sécurité de la circulation.
Les seuils d'entrée des garages situés au sous-sol, sont à aménager au dessus du niveau critique de crue «HQ 20».

Les garages, destinés à l'emplacement de voitures uniquement, ne peuvent en aucun cas servir à des fins d'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

Art. 6 Surface scellée

La superficie du scellement du sol est définie dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol de la partie graphique du PAP par lot. Les surfaces scellées sont représentées à titre indicatif dans la partie graphique et peuvent être agencées différemment sur la parcelle.

Les surfaces qui se trouvent dans l'espace extérieur pouvant être scellé et qui ne sont pas scellées, sont à traiter comme des espaces verts.

Au cas où une nouvelle surface sera consolidée, la structure mise en œuvre devra être perméable dans les alentours immédiats de plantations importantes, afin de permettre une irrigation des plantes par les eaux pluviales et de garantir une aération du substrat végétal.

Elle ne peuvent en aucun cas être aménagée dans une zone grevée d'une servitude écologique.

Art. 7 Abri de jardin et annexe

On entend par le terme annexe une construction annexe à la construction principale, accolée ou non à celle-ci.

A l'extérieur des limites des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé et à l'extérieur des servitudes, seuls pourront être autorisés des abris de jardin et des annexes dont la surface cumulée ne pourra pas dépasser 100 m² (cent mètres carrés).

La superficie de ces constructions devra être prise en compte pour le calcul de la surface constructible brute.

La hauteur maximale de ces constructions ne pourra pas excéder 4,00 mètres (quatre mètres) mesurée à partir du terrain naturel.

Les annexes ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, à l'exercice d'une activité professionnelle ou à l'entrepôt d'automobiles.

L'implantation d'une annexe à l'intérieur d'une zone grevée d'une servitude écologique est interdite.

Art. 8 Servitude de passage publique

La servitude de passage publique, définie dans la partie graphique du PAP, est destinée à l'utilité du lot L13/1&13/2 afin de permettre une relation directe vers les fonds du Domaine Thermal.

Cette servitude est réservée à la mobilité douce.

Art. 9 Servitude écologique

La servitude écologique vise à maintenir et à mettre en valeur les éléments naturels existants dans le Parc du Grand Chef. La destruction ou la réduction de ces éléments naturels sont interdites.

Les constructions et installations y existantes peuvent être modifiées, transformées ou démolies de manière à ne pas perturber l'écosystème du Parc.

Au cas où de nouvelles terrasses y seraient prévues, celles-ci devront être accolées aux bâtiments principales et devront être surélevées par rapport au terrain naturel (par exemple sur pilotis).

Les travaux de remblai et de déblai prévus par le concept de l'évacuation des eaux pluviales (volet AGE), seront à exécuter de manière à ne pas nuire à l'intégrité du site.

Au cas où des travaux d'entretien de la végétation seraient indispensables, ces travaux devront respecter les dispositions de l'art. 17 de la Loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 10 Élément bâti ou naturel à sauvegarder

Un élément bâti ou naturel à sauvegarder est défini dans la partie graphique du PAP à l'aide d'un contour plein ou d'un cercle et d'un grand point rouge.

Ces éléments seront à protéger spécifiquement durant la phase de chantier.

- 10.1 Un élément bâti à sauvegarder ne pourra subir pas de modification, d'agrandissement ou de transformation substantielle qui pourra porter atteinte à l'aspect architectural ou esthétique du bâtiment.

Toute démolition d'un tel bâtiment est en principe interdite et ne pourra être autorisée que pour des raisons impérieuses de sécurité dûment constatées par un expert dans le domaine.

Pour les façades et le toit de la construction, une certaine flexibilité pourra être accordée pour la taille et la forme des modifications projetées.

L'aménagement des combles d'un bâtiment à sauvegarder devra se faire suivant les prescriptions de l'Art. 14 Bâtiment à conserver. L'aménagement de loggias est interdit.

Un changement d'affectation des différents locaux du bâtiment est admis. Il pourra être transformé en logement à condition que le nombre de logements et la surface constructible brute défini dans le schéma du degré d'utilisation y relatif ne soient pas dépassés.

- 10.2 Concernant les éléments naturels à sauvegarder, il est interdit d'abattre, de réduire ou de détériorer un tel élément à l'exception d'interventions en raisons impérieuses de sécurité dûment constatées par un expert dans le domaine.

Les arbres se trouvant sous protection nationale devront faire l'objet d'une surveillance par une instance compétente dans la matière et devront être protégés spécifiquement tout au long de la phase de chantier.

Art. 11 Bâtiment à conserver

Un bâtiment à conserver, défini dans la partie graphique du PAP à l'aide d'un contour discontinu en gris et marqué d'un point rouge, peut être transformé, modifié ou remplacé par une nouvelle construction sous condition de maintenir ou de reprendre l'alignement, le gabarit ainsi que la volumétrie du bâtiment existant.

Le bourgmestre peut demander au préalable un avis du Service des Sites et Monuments Nationaux.

Un changement d'affectation des différents locaux du bâtiment est admis. Il pourra être transformé en logement à condition que le nombre de logements et la surface constructible brute défini dans le schéma du degré d'utilisation y relatif ne soient pas dépassés.

Il est interdit de surélever le niveau d'origine du rez-de-chaussée pour réaliser un garage en sous-sol ou en demi sous-sol.

L'aménagement des combles doit se faire à l'intérieur de la toiture existante ou projetée. Il ne doit entraîner aucune modification de son contour apparent. Y sont admis la construction de nouvelles baies.

Les types d'ouverture autorisés dans les toitures à pentes continues et les toitures à pentes brisées, sont les lucarnes, les châssis rampants et exceptionnellement les loggias, ces dernières uniquement du côté opposé à la façade sur rue.

Les châssis rampants (VELUX) sont autorisés dans les toitures à pentes continues, ainsi que dans les toitures à pentes brisées, à condition, pour ces dernières, qu'ils soient situés dans la partie supérieure de la toiture. Les châssis rampants situés dans les versants de toiture ne peuvent pas couvrir plus de 5% de la surface de la partie de la toiture en question et doivent être réalisés à fleur de couverture.

Tous les châssis rampants dépassant une surface par châssis de 0.80 m² doivent être réalisés à fleur de couverture.

Les panneaux solaires sont autorisés dans les toitures à pentes continues, ainsi que dans les toitures à pentes brisées, à condition, pour ces dernières, qu'ils soient situés dans la partie supérieure de la toiture. Les panneaux solaires doivent être réalisés à fleur de couverture et en priorité sur les versants de toiture non visibles depuis la voie de desserte.

Les lucarnes et ouvertures sont autorisées sous condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Leurs dimensions sont à déterminer selon la qualité et l'ensemble architectural du bâtiment à conserver respectivement à sauvegarder.

En cas de restauration ou de reconstruction, il faudra respecter les modes d'assemblage et la forme donnée à la toiture, qui participe à la cohérence architecturale de l'ensemble.

La distance entre lucarne et mur pignon doit être de 1.0 mètre au moins.

Les lucarnes peuvent être doublées, à l'exception des bâtiments à sauvegarder, à condition que soient respectées les prescriptions précitées et que chaque élément d'ouverture soit séparé de l'autre par un trumeau. Les lucarnes ne peuvent pas dépasser le plan de la façade.

Les loggias, c'est-à-dire les découpes dans la toiture, ne peuvent dépasser une largeur de 2.50 m et une profondeur de 2.00 m, mesurées depuis le nu de la façade.

La distance entre loggia et mur pignon doit être de 4.00 m au moins. L'espace entre 2 loggias doit être au moins équivalent à la largeur de la loggia la plus large.

Les loggias ne peuvent pas être doublées.

Il est interdit de couvrir les terrasses et loggias découpées dans les toitures en pente.

La largeur additionnée des lucarnes et des loggias ne peut excéder 50% de la longueur de la toiture.

Art. 12 Arbre à conserver

Un arbre à conserver, défini dans la partie graphique du PAP à l'aide d'un cercle vert et marqué d'un petit point rouge, sera à conserver, à intégrer dans le nouveau projet et à entretenir dans le futur. L'arbre sera à protéger spécifiquement durant la phase de chantier. Il est à veiller à ce que les alentours de l'arbre soient conçus de façon à garantir une infiltration suffisante des eaux de pluie pour les racines et une aération convenable du substrat de cet arbre.

Au cas où l'arbre devra être abattu, il sera à remplacer par un nouvel arbre de même taille.

Art. 13 Locaux communs (poubelles et vélos)

Pour les immeubles prévus par le présent PAP, il faudra aménager des locaux communs pour poubelles et vélos à disposition de l'ensemble des habitants de l'immeuble.

Les seuils d'entrée des locaux communs situés au sous-sol, sont à aménager au dessus du niveau critique de crue «HQ 20».

Les autres dispositions à respecter pour les locaux communs sont définies dans le règlement communal des bâtisses, des voies publiques et des sites en vigueur de la commune.

Art. 14 Logements à coût modéré

Lors de la réalisation des bâtiments prévus par le présent PAP, au moins 10 % de la surface construite brute dédiée au logement devront être réservés aux logements à coût modéré, conformément à la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Les logements à coût modéré seront à réaliser sur le nouveau lot L11. Le calcul des surfaces de ces logements sera à préciser lors de la demande d'autorisation de bâtir.

Les conditions et les prix de vente ou de location seront arrêtés dans la convention d'exécution du PAP.

Art. 15 Mesures spéciales pour construction en sous-sol

Les nouvelles constructions en sous-sol en-dessous du niveau critique de crue «HQ 20», doivent répondre aux conditions suivantes :

- les volumes se situant en-dessous du niveau de la crue de référence doivent être réalisés sous forme d'une cuve étanche, réalisée à l'aide de murs périphériques en béton armé et hydrofugé,
- les matériaux de construction utilisés en-dessous de la crue de référence doivent être invulnérables à l'inondation,
- les affectations des nouveaux locaux doivent être compatibles avec le risque d'inondation, telles que le stationnement de véhicules, le dépôt de matériaux invulnérables à l'inondation,
- les nouvelles installations électriques telles que tableaux et distributions électriques, convecteur électrique, moteur électrique et centrale à courants faibles ainsi que chaudière centralisée y inclus tableau de commande et de régulation doivent être installés au minimum à 0,50m au-dessus de la crue de référence,
- les liaisons entre le coffret d'arrivée et le tableau électrique doivent être étanches,
- les pièces destinées au séjour prolongé de personnes sont interdites au sous-sol.

Art. 16 Terrasse sur bassin de rétention

Dans le cas d'une terrasse construite dans le gabarit d'un bassin de rétention pour eaux pluviales, celle-ci sera à construire sur pilotis, et au moins un tiers de la surface du bassin devra rester ouvert; il en va de même pour les fossés ouverts.

Aucun volume ne pourra être aménagé en sous-sol des terrasses. Les matériaux de construction utilisés devront être invulnérables à l'eau.

La partie graphique du PAP définit des limites de surfaces constructibles pour terrasses. Pour des raisons architecturales, les terrasses pourront être autorisées partiellement à l'extérieur des limites de surfaces constructibles, tout en respectant le tiers de la surface du bassin de rétention à rester libre.

Art. 17 Terminologie

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.

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.

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.

Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre 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.

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%.

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.