

Partie écrite du PAP

Référence: <u>18586 / PA1 / 15C</u>
Le présent document appartient à ma décision
du: <u>13 / 06 / 2024</u>
Le Ministre des Affaires Intérieures
 Léon Gloden

1. Portée du règlement

L'application du présent règlement se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

Toutes les dispositions de la partie écrite du plan d’aménagement général de commune de MONDORF-LES-BAINS qui ne sont pas définies par le présent règlement sont applicables.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plan n° 171086-1/01j) du PAP.

2. Règlement architectural

2.1. Affectation

La zone couverte par le présent PAP est destinée à du logement, des commerces, des services, des bureaux, et des professions libérales ainsi qu’aux équipements nécessaires à leur fonctionnement.

Les activités de commerce sont uniquement autorisées au niveau I (rez de chaussé).

Les activités de type services, bureaux ou professions libérales sont uniquement autorisées aux niveaux I et II.

Les logements sont autorisés aux niveaux I, II, III, IV et V.

2.2. Hauteur des constructions

Les hauteurs sont mesurées à partir de la côte d’altitude 192,00 m (côte de référence).

2.3. Hauteur libre

La hauteur libre est définie comme suit :

- Minimum 2,50 m pour les bureaux, services ainsi que pour les pièces de vie des logements ;
- Minimum 3,00 m pour les commerces ;

2.4. Toitures

Seules les toitures plates sont admises.

Celles-ci peuvent être végétalisées et/ou être aménagées en terrasses accessibles.

Pour les terrasses, la hauteur à l’acrotère fixée dans la partie graphique peut être dépassée pour permettre l’aménagement d’un garde-corps d’une hauteur minimum de 1 mètre.

2.5. Terrasses

Des pergolas sont autorisées sur une profondeur fixe de 3,50 mètres à partir du droit de la façade sur les terrasses du niveau II. Elles peuvent être discontinues mais doivent être uniformes et intégrées au concept architectural, et ne peuvent servir de terrasse pour le niveau supérieur.

Des systèmes de type marquise ou équivalent sont autorisées sur une profondeur maximum de 3,50 mètres à partir du droit de la façade sur les terrasses du niveau II. Elles doivent être uniformes et intégrées au concept architectural.

Pour les terrasses et/ou balcons des niveaux III et IV, des systèmes de pare-soleil (marquises ou équivalents) sont autorisés. Ils ne doivent pas dépasser la « limite de surface constructible pour constructions destinées au séjour prolongé » définie dans la partie graphique du PAP du niveau inférieur.

Pour le dernier niveau (1R), les pergolas sont autorisées dans les limites des « surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé » définie dans la partie graphique. Les systèmes de pare-soleil (type marquise ou équivalent) sont autorisés sous réserve de respecter un recul de minimum de 1,00 mètres par rapport au niveau inférieur.

2.6. Végétalisation des toitures et terrasses

Un minimum de 20% de l'ensemble des toitures et/ou terrasses doit être végétalisé, de manière intensive ou extensive. La répartition de ces 20% de végétalisation est laissée libre, dans le respect de la présente partie écrite. Elle est calculée sur l'ensemble du PAP.

Pour les terrasses du niveau II, une coupure visuelle (haie végétale, panneau de bois, matériau translucide, panneau aluminium anthracite, ou équivalent) d'une hauteur de 2,00 mètres maximum et d'une profondeur de 4,00 mètres est obligatoire entre les terrasses adjacentes ainsi qu'en limite des terrasses mitoyennes avec les parcelles voisines.

Au-delà de cette distance de 4,00 mètres, la limite séparative entre les terrasses doit être aménagée avec une haie (en bac ou non) d'une hauteur totale comprise entre 1,20 et 2,00 mètres, et sur une largeur de minimum 0,60m.

2.7. Superstructures

Des superstructures, tel que des cabanons d'accès, souches de cheminée et d'aération, antennes, panneaux solaires, installations photo-voltaïques, cabanons d'ascenseurs et installations liées à la production de froid, de chaleur et de renouvellement d'air et de désenfumage, sont admises en toiture dans la mesure où :

- Elles sont regroupées et aménagées de manière à minimiser leur impact visuel ;
- Elles respectent un retrait de minimum 1 m par rapport à l'aplomb des façades des étages inférieurs.

L'habillage des cabanons d'accès, des cabanons d'ascenseur et des installations liées à la production de froid, de chaleur et de renouvellement d'air et de désenfumage est obligatoire. Les matériaux employés doivent s'accorder à ceux utilisés pour les façades et toitures.

2.8. Traitement des façades

Les façades avant et arrière doivent être traitées avec un minimum de 5 séquences verticales chacune, et avec la même matérialité sur l’ensemble de la hauteur, du rez-de-chaussée jusqu’à la façade en retrait. Les façades doivent garantir une verticalité au niveau des ouvertures et de la composition architecturale.

La composition architecturale de la façade du rez-de-chaussée doit favoriser beaucoup d’ouvertures et exclure toute façade fermée sous forme de socle.

2.9. Avant-corps

Les avant-corps ne sont autorisés qu’en façade sur rue.

Le dépassement des avant-corps par rapport à l’alignement de la façade ne peut excéder 0,60cm.

Ils doivent accuser une distance de 1,50m au moins par rapport aux coins des bâtiments ou des limites latérales en cas de façades mitoyennes.

Les avant-corps aux étages sont autorisés à condition que leur hauteur soit au minimum de 3,50m au-dessus du niveau du trottoir.

2.10. Balcons

Les balcons sont interdits sur la façade avant, côté avenue Frantz Clément.

2.11. Stationnement

Sont à considérer comme suffisants :

- 1,5 emplacement de stationnement par unité de logement ;
- 1 emplacement de stationnement par tranche de 50m² de surface construite brute de bureaux, services, commerces, cafés, bars, restaurants ou établissements similaires.

2.12. Emplacements de poubelles

Conformément à la loi nationale de gestion des déchets du 21 mars 2012, le ou les bâtiments doivent disposer au minimum d’un espace consolidé aux dimensions suffisantes pour l’entreposage des poubelles, conteneurs à recyclage et station de collecte selective des différentes fractions et qualités de déchets.

Le ou les emplacements pour les poubelles doivent être aménagés à l’intérieur des constructions, à l’abri du regard des passants et facilement accessibles.

3. Dispositions supplémentaires

3.1. Protection contre les crues

En vue de la protection contre les crues, l'accès au parking (élevateur) ainsi que le rez-de-chaussée (logements, commerces, bureaux, ou toute autre activité) doivent être positionnés à un niveau supérieur à la cote d'altitude 193.11 (HQ20 + 50 cm).

Les locaux techniques et les caves individuelles des logements sont interdits en sous-sol.

3.2. Gestion des eaux usées et pluviales

L'évacuation des eaux se fait en système séparatif.

L'emplacement des canalisations eaux usées et pluviales et des fossés ouverts est renseigné dans la partie graphique du présent PAP.

L'emplacement de ces dispositifs peut être modifié pour des raisons techniques ou architecturales.

3.3. Cession de terrain

Le PAP prévoit une cession de 3,49 ares du terrain brut au domaine public communal, ce qui correspond à 20,16 % de la surface totale du PAP.

4. Modification du PAG

Conformément à l'article 108bis (1), alinéa 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent PAP modifie le PAG en vigueur sur les points suivants :

4.1. Nombre de niveaux

Le PAP prévoit une dérogation à l'article 9 du PAG, en proposant un maximum de 4 niveaux plus 1 niveau en retrait du côté de l'« avenue Frantz Clément ».

4.2. Hauteur à la corniche

Le PAP prévoit une dérogation à l'article 24 du PAG, en proposant une hauteur à l'acrotère supérieure aux 10,50m de hauteur à la corniche définis par le règlement communal.

4.3. Toitures

Le PAP prévoit une dérogation à l'article 25 du PAG en proposant des derniers niveaux en retrait de 2,00 mètres, dépassant du gabarit imposé délimité par un pan incliné à 45°, selon les dessins figurant au PAG.

4.4. Profondeur du bâtiment

Le PAP prévoit une dérogation aux articles 9 et 24 du PAG qui limite la profondeur des bâtiments en secteur de moyenne densité à 14 mètres (+6 mètres pour les commerces).

4.5. Plan des alignements

Le PAP prévoit une dérogation au “Plan des Alignements” du PAG qui prescrit un prolongement maximum de 8 mètres vers l’ouest de l’alignement du bâtiment situé le plus à l’ouest sur la zone du PAP, coté avenue François Clément, ainsi qu’un recul de 5 mètres par rapport à la bordure sud de la voirie longeant le cours d’eau.

4.6. Recul postérieur

Le PAP prévoit une dérogation à l’article 24 du PAG concernant le recul postérieur fixé à 8,00 mètres.

Senningerberg, le 3 janvier 2024

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



P. LHUILLIER



M. URBING