



## II. Partie Ecrite

Référence: 19304/15C

Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 27/06/2023

La Ministre de l'Intérieur

  
Talna Bofierding



PAP 211099

**best**  
INGENIEURS-CONSEILS

BUREAU D'ETUDES ET DE SERVICES TECHNIQUES  
2, RUE DES SAPINS à L - 2513 SENNINGERBERG  
TÉL. : 34 90 90 FAX : 34 94 33

## 1. Portée du règlement

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

La partie écrite du plan d'aménagement général de la Ville de Mondorf-les-Bains est applicable dans la mesure où elle comporte des dispositions qui ne sont pas définies par le présent règlement.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plan n° 211099-13-000 001b).

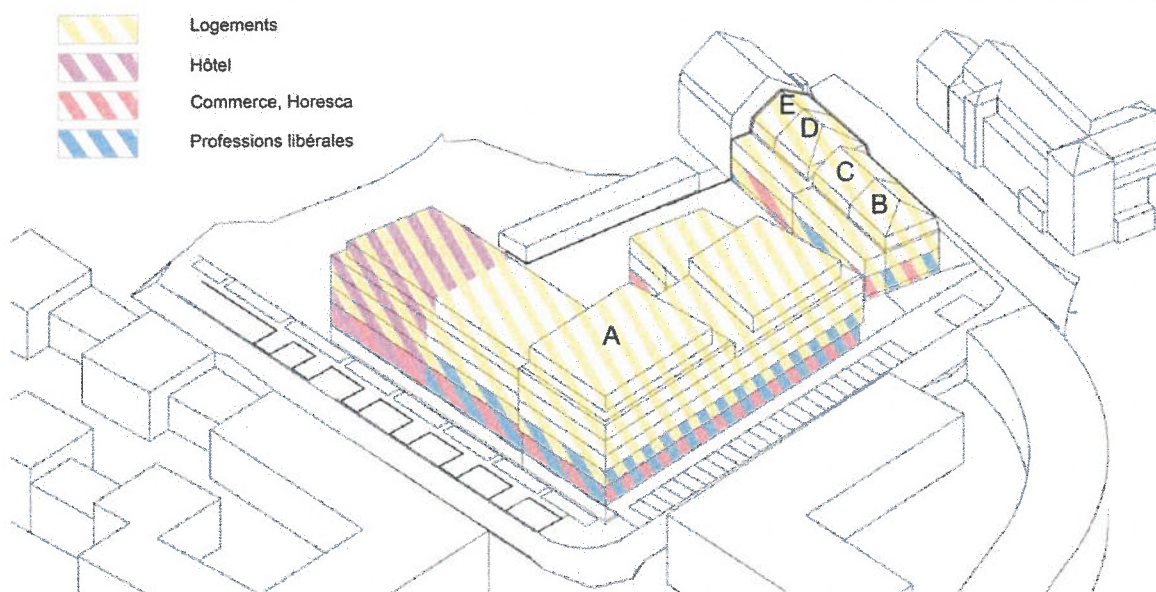
## 2. Aménagement du domaine privé

### 2.1. Affectation

La zone couverte par le présent PAP est destinée à accueillir des habitations (unifamiliales ou plurifamiliales), des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2.000 m<sup>2</sup> par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

On entend par immeuble bâti toute construction ou partie de construction disposant d'un accès spécifique vers le domaine public.

Les affectations admises dans les différentes constructions sont représentées dans la figure suivante :



Au minimum une activité de type restaurant ou café est obligatoire au rez-de-chaussée de la « construction A ».

La surface construite brute à réserver à l'habitation ne peut pas être inférieure à 6.656 m<sup>2</sup>, ni supérieure à 11.315 m<sup>2</sup>.

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.

On entend par unité de co-living, un ensemble constitué de chambres destinées à la location individuelle et d'un espace de séjour commun sis à l'intérieur de la construction (des locaux annexes à l'espace commun sont également autorisés comme une buanderie ou une terrasse etc.).

Sont considérées comme espaces de séjour commun notamment les cuisines et living.

Une unité de co-living est considérée comme une unité de logement.

Le co-living est uniquement admis dans les constructions B, C, D et E.

Les stations-services sont interdites.

## **2.2. Hauteur des constructions**

Les hauteurs des bâtiments sont mesurées par rapport à la cote d'altitude 190,34 m.

## **2.3. Toitures**

### **a) Construction « A »**

Seules des toitures plates sont admises. Celles-ci sont aménagées en terrasses ou végétalisées.

Toutes les toitures qui ne sont pas aménagées en terrasses accessibles ou couvertes d'infrastructures techniques doivent être végétalisées.

### **b) Constructions « B, C, D et E »**

Pour toute modification, à l'intérieur ou à l'extérieur de ces constructions, une autorisation du ministre de la Culture est requise.

### **c) Pour toutes les constructions**

Les toitures terrasses accessibles sont équipées de garde-corps d'une hauteur minimum de 1,10 mètre.

Ceux-ci peuvent dépasser la hauteur à l'acrotère fixée dans la partie graphique.

Les garde-corps en maçonnerie ne sont pas admis.

Une coupure visuelle (plexiglass, maçonnerie, panneaux de bois, structure légère métallique avec panneau occultant, ...) d'une hauteur de maximum 2,00 m et d'une profondeur de maximum 3,00 m, est admise entre les terrasses des unités de logement mitoyennes. Celle-ci peut dépasser des « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé » fixé dans la partie graphique du PAP.

## **2.4. Constructions B, C, D et E**

Pour toute modification, à l'intérieur ou à l'extérieur de ces constructions, une autorisation du ministre de la Culture est requise.

## **2.5. Accès (construction A)**

Le niveau du rez-de-chaussée est défini par rapport au niveau du trottoir desservant à l'entrée de chaque immeuble bâti. Le rez-de-chaussée peut dépasser de maximum 0,30 m le niveau du trottoir mais pas y être inférieur. En cas de dépassement du niveau du trottoir, l'accès aux personnes à mobilité réduite doit être garanti.

## **2.6. Logement à cout modéré**

Des logements à coût modéré sont à aménager dans un ou plusieurs bâtiments du lot 1.

La surface minimale à attribuer à ces logements correspond à 10 pourcents de la surface construite brute à dédier au logement.

## **2.7. Servitude**

Le lot 1 est grevé d'une servitude de passage assurant une connexion piétonne publique entre « l'avenue Lou Hemmer » et le parking public situé au nord du PAP.

## **2.8. Infrastructures et installations techniques**

Les équipements techniques fixes se trouvant à l'extérieur des bâtiments, tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur sont choisis et installés de façon à ce que le fonctionnement ne puisse générer des nuisances sonores ou des vibrations susceptibles de compromettre la santé ou la sécurité du voisinage ou de constituer une gêne anormale pour sa tranquillité.

Des superstructures et des installations techniques (souches de cheminée, ascenseur, ventilation, cabanon d'accès, ...) peuvent dépasser les hauteurs à l'acrotère fixées dans la partie graphique de maximum un mètre (1,00m) sous réserve de respecter un retrait au minimum équivalent à la hauteur du dispositif en question.

La surface maximale de ces superstructures et installations techniques tolérée en toiture est de 20% de la surface brute de l'étage en dessous.

Les panneaux solaires et photovoltaïques peuvent dépasser les hauteurs à l'acrotère fixées dans la partie graphique de maximum un mètre (1,00m) sous réserve de respecter un retrait de minimum un mètre (1,00m) par rapport aux plans de façades.

Pour la partie du bâtiment qui présente 6 niveaux hors-sol (V+1R+1S), à part en cas d'impératif technique dûment justifié, aucune construction n'est admise au-dessus du niveau d'acrotère défini dans la partie graphique (21,50m).

Des pare-soleils (fixes ou mobiles), des marquises, des lamelles inclinées ou des dispositifs similaires sont admis en dehors du gabarit pour « constructions destinées au séjour prolongé » représenté dans la partie graphique.

## **2.9. Plantations**

Seules les plantations non invasives et adaptées au site sont admises.

## **2.10. Emplacements de stationnement**

Le nombre minimum d'emplacement de stationnement est défini comme suit :

- Maison plurifamiliale 1,5 place par unité de logement ;
- Bureaux, administrations, commerces, professions libérales, cafés, restaurants, bars ou établissements similaires : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface construite brute ;
- Crèche : 1 place par 90 m<sup>2</sup> de surface construite brute, et 2 places en « dépose-minute »
- Hôtel, co-living ou similaire : 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface construite brute ;

Les emplacements de stationnement destinés aux unités de logement sont aménagés et affectés sur le lot 1.

Les emplacements de stationnement destinés aux activités autres que le logement, sont aménagés et affectés sur le lot 1 ou dans le parking public situé au nord-est du PAP.

## **2.11. Abri vélos**

En dehors du gabarit autorisé pour la construction destinée au séjour prolongé, sans préjudice d'autres dispositions légales en matière, un abri pour vélos est admis dans la cour intérieure, en respectant les conditions suivantes :

- Superficie : maximum 1/3 de la surface nécessaire avec au maximum 70 m<sup>2</sup> ;
- Hauteur maximum : 3,5 mètres ;

## **2.12. Clôtures, murs et murs de soutènement**

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2,00 mètres et sont constituées de haies ou de grillages, avec éventuellement, à la base, un muret de 0,50 mètre de hauteur maximum.

Des murs soutènement d'une hauteur maximale de 1 mètre sont admis.

## **2.13. Espace extérieur à scellement limité**

Les espaces extérieurs à scellement limité définis dans la partie graphique peuvent être aménagés en chemin piéton, terrasse, escalier et espace vert.

Au minimum 50 % de cette zone doit être aménagée en espace vert (jardin, toiture verte du sous-sol, ...).

## **2.14. Travaux de déblai et de remblai**

Un remblai de terre jusqu'à 0,3 mètre au-dessus ou un déblai jusqu'à 0,3 mètre en-dessous du terrain remodelé tel que défini dans la partie graphique du PAP est admis.

---

### **3. Aménagement du domaine public**

---

#### **3.1. Cession de terrain**

Le présent projet prévoit la cession de 0,92 are du terrain privé au domaine public communal, ce qui correspond à 1,73 % de la surface totale du PAP.

#### **3.2. Plantations**

Seules les plantations non invasives et adaptées au site sont admises.

#### **3.3. Gestion des eaux usées et pluviales**

L'évacuation des eaux usées et pluviales se fera en système séparatif :

L'emplacement des canalisations eaux usées et pluviales renseignées dans la partie graphique du présent PAP peut être modifié pour des raisons techniques ou architecturales.

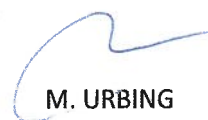
Senningerberg, le 1er mars 2023

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



T. MOCCIA



M. URBING