

Projet PAP „Personenwagenzentrum Pontpierre – Am Hau“

Commune de Mondercange

Maître d'ouvrage :

L.02 New Calyx Sàrl

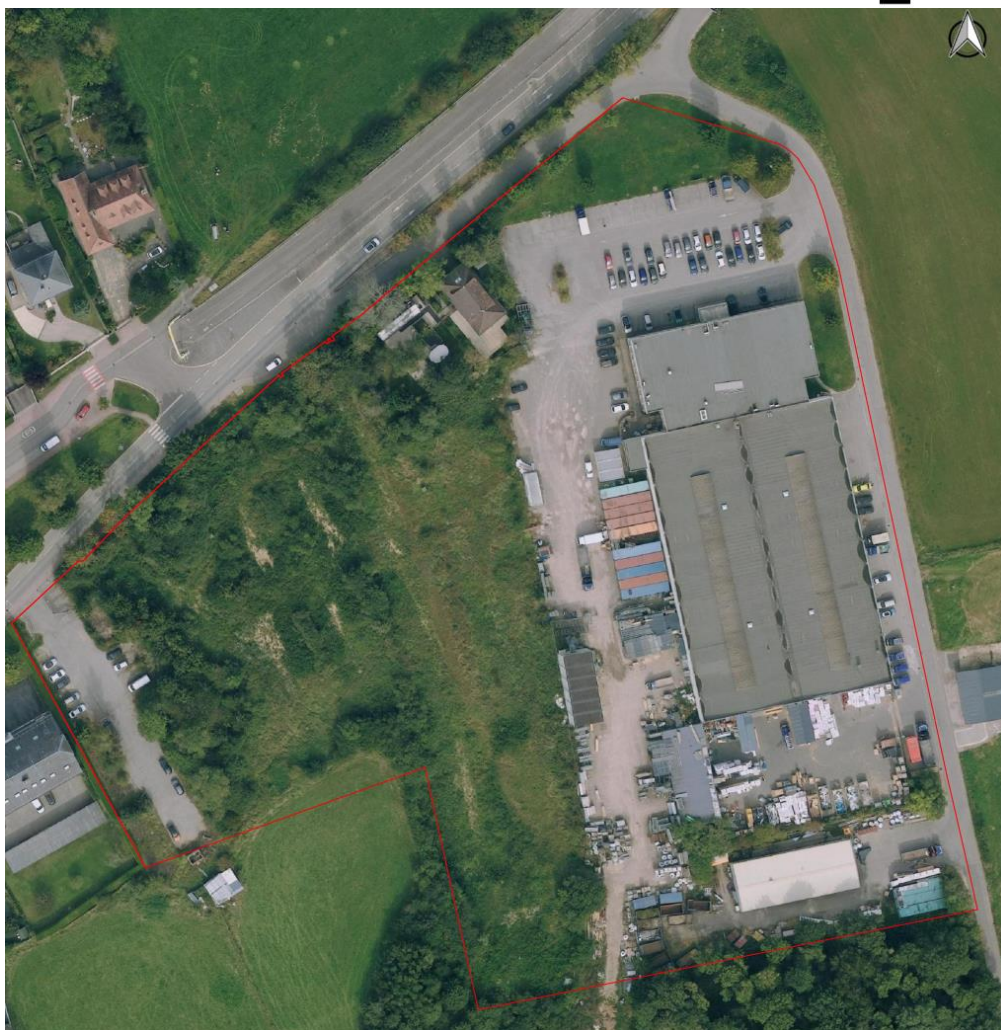
45, rue de Bouillon

L-1248 Luxembourg

Dossier PAP

établi par le bureau

JONAS
ARCHITECTES ASSOCIÉS



Seul le périmètre sur la partie graphique du PAP « Personenwagenzentrum Pontpierre – Am Hau » est obligatoire.

Ettelbruck, Mai 2023

JONAS
ARCHITECTES ASSOCIÉS

Note explicative relative à la procédure (Verfahrensvermerk)

Début du procès

1. Le projet de PAP (dossier complet) a été transmis au collège du bourgmestre et des échevins le / /20 .
2. Le collège des bourgmestre et échevins a **analysé la conformité** du projet de PAP avec le plan / projet d'aménagement général.

Participation

3. Le projet de PAP (dossier complet) a été **transmis à la cellule d'évaluation** par lettre recommandée ou par porteur avec avis de réception le / /20 .
4. **L'Avis de la Cellule d'évaluation** sur la conformité et la compatibilité du projet avec les
- dispositions de la Loi, notamment la compatibilité avec les objectifs
 - les règlements d'exécution
 - les plans et programmes en vertu de la loi modifiée du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire

a été transmis au collège du bourgmestre et des échevins par lettre recommandée ou par porteur avec avis de réception le / /20 .

5. L'Enquête publique

- Le Projet PAP a été déposé à la maison communale dans les 30 jours de la saisine de la Cellule d'évaluation / /20
- Le dépôt à la maison communale a été affiché / /20
- Le dépôt à la maison communale a été publié dans
le / /20
le / /20
le / /20
le / /20

endéans les 3 premiers jours de la publication à la maison communale.

Approbation

6. Le Dossier PAP a été transmis par le collège du bourgmestre et des échevins au **Conseil Communal** avec

- l’avis de la Cellule d’évaluation
 - les éventuelles propositions de modifications p/r à l’avis de la Cellule d’évaluation
 - les réclamations (observations et objections)
 - les éventuelles propositions de modifications p/r aux réclamations
- le / /20 .

7. Le Conseil Communal a adopté le projet le / /20 .

Communication

8. Le Dossier PAP a été transmis au ministre via commissariat de district avec copie des réclamations le / /20 .

Vérification

9. Le ministre a vérifié la conformité du projet PAP avec

- le plan ou projet PAG
 - les dispositions de la Loi, notamment avec les objectifs,
 - les règlements d’exécution
 - les plans et programmes en vertu de la loi modifiée du 21 mai 1999 concernant l’aménagement du territoire
- et approuvé le / /20 .

Publication

10. Le Projet PAP a été publié

- dans le Mémorial le / /20 .
- par voie d’affiche dans la commune le / /20 .
- dans 2 journaux ou au bulletin communal le / /20 .

Le Plan d’Aménagement particulier est entré en vigueur.

Commune de Mondercange, le _____

Le bourgmestre _____

DOKUMENTKOMPONENTEN

INHALTSVERZEICHNIS

PLAN DE REPÉRAGE

PARCELLES CADASTRALES CONCERNÉS

RAPPORT JUSTIFICATIF

PAP – PARTIE ECRITE

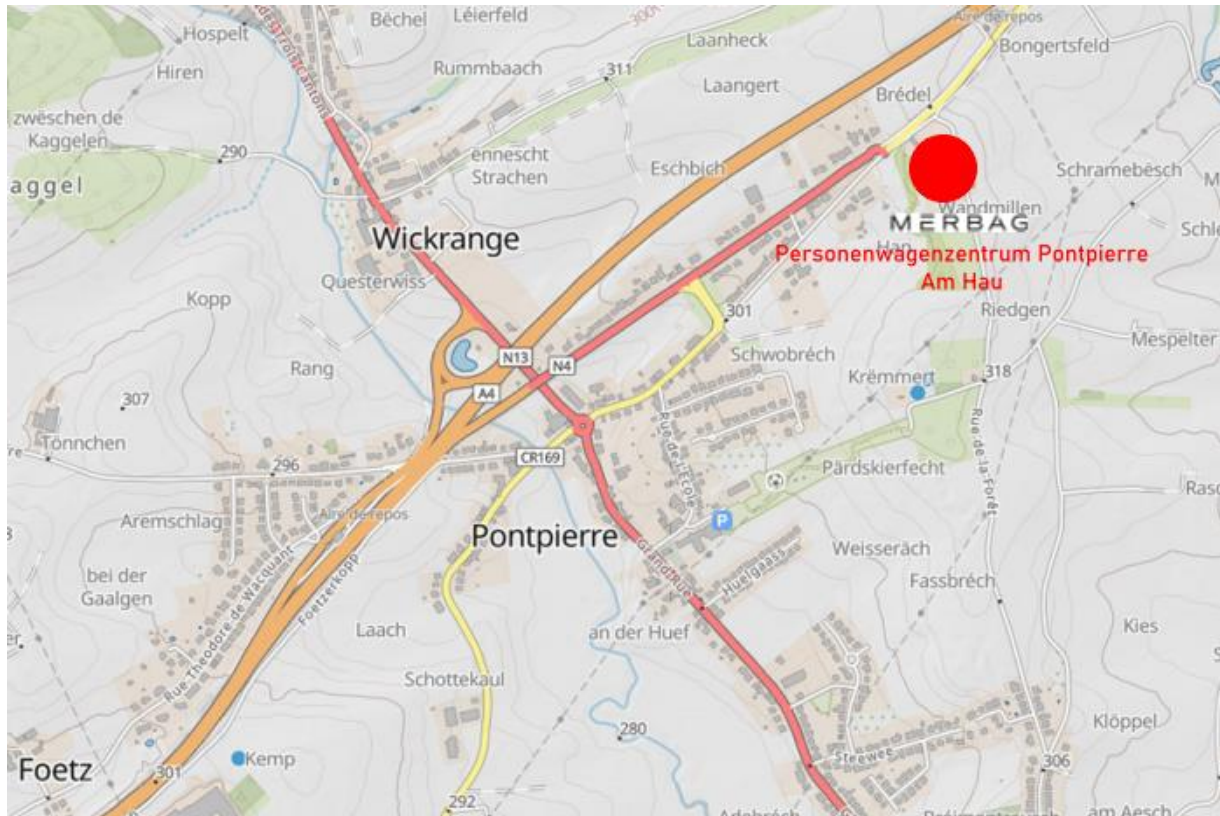
PAP – PARTIE GRAPHIQUE

ANNEXE

INHALTSVERZEICHNIS

<u>RAPPORT JUSTIFICATIF - DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE</u>	<u>15</u>
<u>FICHE DE SYNTHÈSE</u>	<u>29</u>
<u>TABLEAU RÉCAPITULATIF</u>	<u>33</u>
<u>RAPPORT JUSTIFICATIF – ILLUSTRATION DU PROJET</u>	<u>37</u>
<u>PROJET PAP PARTIE ÉCRITE</u>	<u>49</u>
<u>PROJET PAP PARTIE GRAPHIQUE</u>	<u>57</u>
<u>ANNEXE</u>	<u>59</u>

Plan de repérage

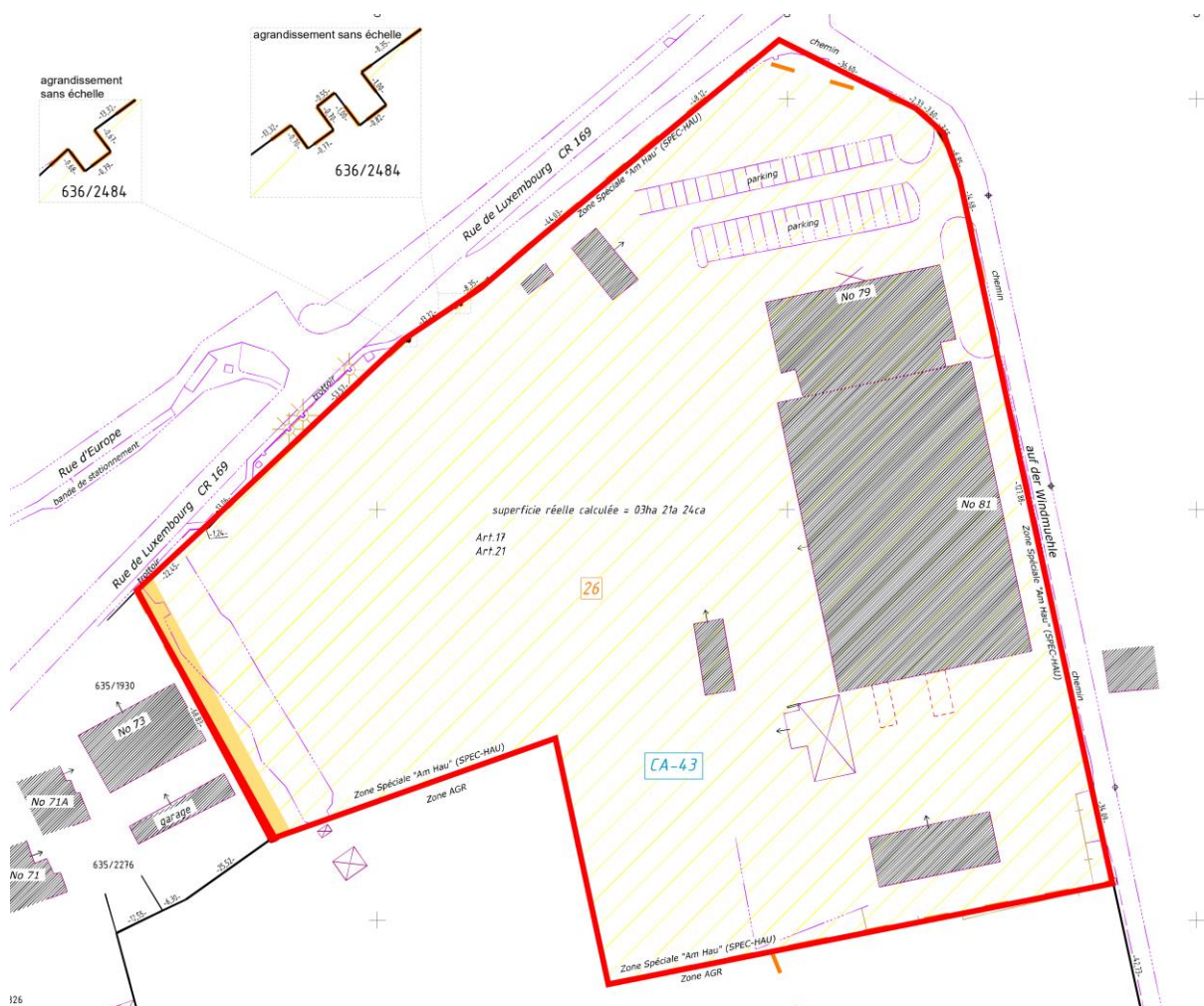


Base: www.geoportail.lu (topographische Karte)
Représentation propre

Parcelle cadastrale concernée

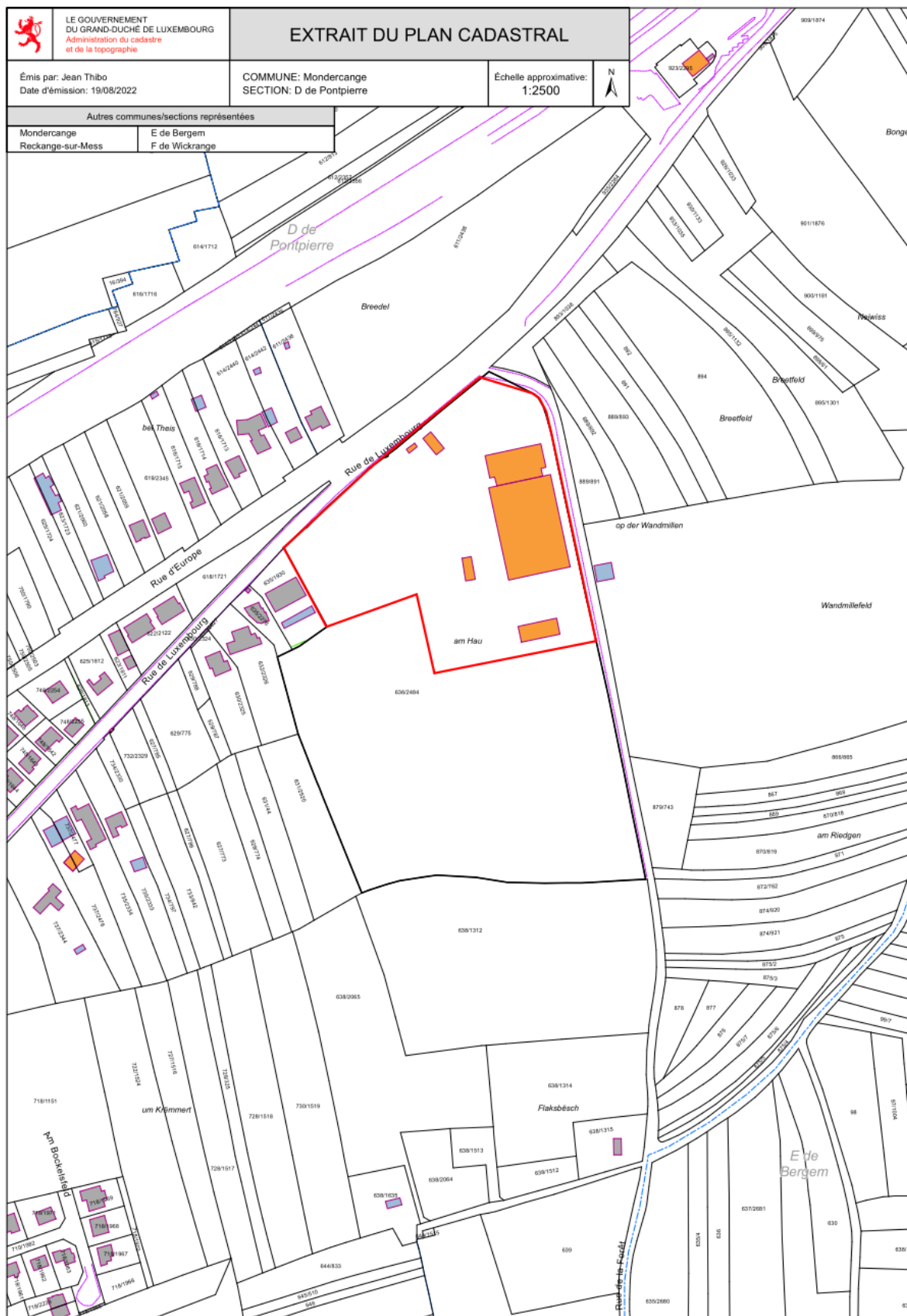
Commune de Mondercange / Section D de Pontpierre

Partie de 636/2484



Eigene Darstellung auf Basis von: BCR – No. 012A du 28.03.2023

Seul le périmètre sur la partie graphique du PAP « Personenwagenzentrum Pontpierre- Am Hau » est obligatoire.



Seul le périmètre sur la partie graphique du PAP « Personenwagenzentrum Pontpierre- Am Hau » est obligatoire.

RAPPORT JUSTIFICATIF - DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE

1 AUSZUG ALLGEMEINER BEBAUUNGSPLAN (EXTRAIT DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL)

Grundlage für den PAP bildet der im August 2021 genehmigte PAG. Dieser sieht für die Flächen „Am Hau“ eine *zone spéciale* vor, die der Realisierung eines Autohandels mit Werkstatt gewidmet ist. Dabei ist die Ausarbeitung eines PAP *nouveau quartier* obligatorisch. Um einen harmonischen Übergang zur südwestlich angrenzenden Wohnbebauung zu gewährleisten, ist eine *Servitude urbanistique* in Form einer *Zone tampon* eingetragen. Desweiteren ist aufgrund der Feststellung von Biotopen gemäß Art. 17 und Art. 21 des Naturschutzgesetzes eine Naturschutzgenehmigung einzuholen.



Commune de Mondercange - PAG approuvé août 2021

Seul le périmètre sur la partie graphique du PAP « Personenwagenzentrum Pontpierre – Am Hau » est obligatoire.

Auszug Partie écrite PAG Mondercange

Art. 15 Zone spéciale « Am Hau » [SPEC-Am Hau]

La zone spéciale « Am Hau » est destinée à accueillir un garage automobile ainsi que les activités complémentaires, ayant un lien direct avec la destination principale de la zone, telles que des surfaces de vente et de services.

Y sont cependant interdits les crèches et structures d'accueil pour la petite enfance, les logements de service ainsi que les stations-service, à l'exception des stations-service à bornes électriques. Des infrastructures de distribution de carburant servant uniquement aux besoins d'une ou de plusieurs entreprises sur place sont autorisées.

Le stockage de marchandise ou de matériaux n'est autorisé qu'en complémentarité de l'activité principale.

Für die Bebauung sind nachfolgende städtebauliche Kennwerte einzuhalten.

P08 „Am Hau“: SPEC-Am Hau					
COS	max.	0,7	CUS	max.	1,5
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,8	DL	max.	0
				min.	-

2 BEGRÜNDUNG (EXPOSÉ DES MOTIFS)

Das Personenwagenzentrum soll als Ersatz für den Firmensitz der MERBAG S.A. am bisherigen Standort „Porte de Hollerich“ aufgebaut werden. Mit den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Luxemburg für die Flächen an der Rue de Bouillon genießt die dortige Betriebsstätte nur noch Bestandschutz. Eine Weiterentwicklung ist somit nicht möglich. Identisch stellt sich die Situation für das Autohaus in Esch dar. Entsprechend besteht dringender Handlungsbedarf einen neuen Standort aufzubauen.

In Pontpierre soll ein Mercedes Servicezentrum (Ausstellungs- und Verkaufsflächen, Werkstatt) mit einer Kapazität von ca. 200 Arbeitsplätzen entstehen. Mit der Herstellung einer komplett neuen Struktur können gleichzeitig Prozesse optimiert werden. Die Nähe der Autobahn-Anschlußstelle Pontpierre begünstigt die Erreichbarkeit.

3 VORGEHENSWEISE (ILLUSTRATION DE LA DÉMARCHE)

Die Entwicklung des Personenwagenzentrums Pontpierre erfolgt auf einem bereits zum Teil gewerblich genutzten Gelände. Zur Vorbereitung der Umnutzung wurde bereits im Juli 2022 ein Antrag auf naturschutzrechtliche Genehmigung (1. Teil - Anfrage CEF-Konzept) vorgelegt. Parallel dazu wurde das Screening-Dossier zur Umweltverträglichkeitsstudie eingereicht. Mit Schreiben vom 14.10.22 teilte das Umweltministerium mit, dass nach Vorprüfung kein „rapport d'évaluation“ auszuarbeiten ist.

Mit Vorliegen der relevanten Genehmigungen werden zunächst die CEF-Maßnahmen umgesetzt. Vor dem Hintergrund saisonaler Beschränkungen sind der Abbruch der bestehenden Anlagen sowie die notwendigen Rodungsmaßnahmen für Herbst / Winter 2023 / 24 vorgesehen.

Die Realisierung des Projektes ist ab 2025 geplant.

4 STÄDTEBAULICHES UND NATÜRLICHE RAHMENBEDINGUNGEN (DESCRIPTION URBANISTIQUE ET DU MILIEU ENVIRONNANT)

Das Projektgebiet (321 ar) liegt, erschlossen durch die Rue de Luxembourg und den Feldweg „Auf der Windmuehle“, am nordöstlichen Siedlungsrand der Ortslage Pontpierre. Während der zur Offenlandschaft reichende Bereich bereits eine Vornutzung durch einen Gewerbebetrieb erfahren hat (Gebäude, Lagerflächen, Parkplätze), besteht zwischen der südlich angrenzenden Bebauung und dem Betrieb eine Biotopfläche. Nach Südosten schließt eine Waldfläche an (hors périmètre).



Représentation propre sur base: geoportail.lu

Seul le périmètre sur la partie graphique du PAP « Personenwagenzentrum
Pontpierre – Am Hau » est obligatoire.

Mit dem Vorhaben des Personenwagenzentrums wird das Gebiet neu überplant. Die vorhandenen Gebäulichkeiten werden entfernt und die Fläche entsprechend den Bedürfnissen der MERBAG S.A. neu entwickelt. Aufgrund der Lage zwischen Wohngebiet (HAB 1) und freier Landschaft werden ein ausreichender Abstand zur Wohnnutzung, eine Einbindung in das bauliche Gefüge sowie die Topographie in besonderem Maße berücksichtigt.

Nutzung (Affectation)

Das Gebiet dient der Realisierung eines neuen Firmenstandortes der MERBAG S.A. und fungiert damit als Betriebsstätte eines einzelnen Unternehmens. Das Betriebsgelände umfasst Gebäude und Freiflächen für diverse, im Zusammenhang mit dem Verkauf, dem Unterhalt und der Reparatur von Fahrzeugen stehende Tätigkeiten: Showroom, Verwaltungs-, Sozial- und Sanitärräume, Werkstätten, Waschanlage, Magazine, Gebrauchtwagenzentrum sowie dazugehörige Freiflächen. Für die Fahrzeuge von Kunden und Mitarbeitenden sowie zur Zwischenlagerung von Neu- und Gebrauchtwagen gibt es integrierte Parkflächen.

Gestalt (Forme)

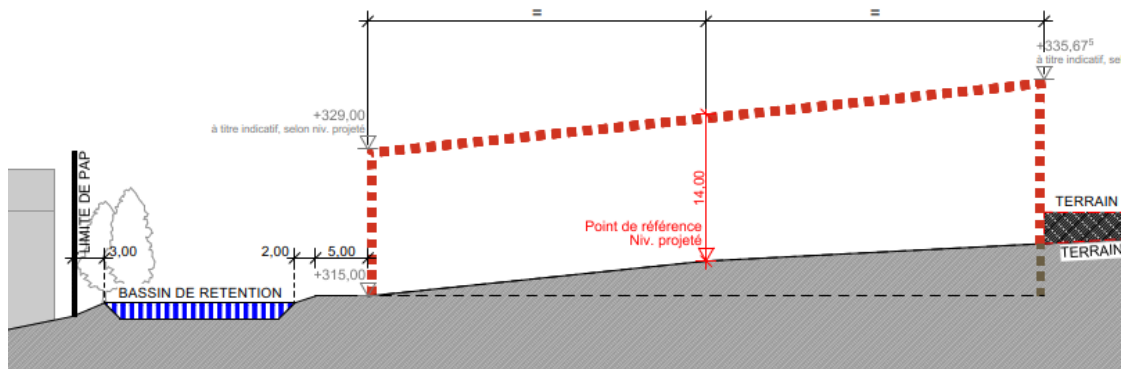
Die Realisierung des Gewerbekomplexes am Standort Pontpierre birgt im Hinblick auf die Integration in das Orts- und Landschaftsbild besondere Herausforderungen. Folglich sucht der Entwurf den Spagat zwischen der Kleinteiligkeit der umgebenden Wohnbebauung sowie der Sensibilität der offenen Lage einerseits und funktional tragbaren Strukturen für einen modernen Autohandels- und werkstattbetrieb andererseits. Das Autohaus soll zwar wahrnehmbar sein, aufgrund seiner Alleinstellung aber weder Quartier noch Landschaft dominieren.

Hierfür setzt der PAP einen klaren Rahmen, ohne ein detailliertes Architekturprojekt zu formulieren. Zusammen mit der Gemeinde Mondercange wurden Eckpunkte definiert, die das Projekt dimensionell eingrenzen, jedoch noch Gestaltungsspielräume für entwicklerische Unwägbarkeiten des Projektes lassen.

Rahmengebend sind:

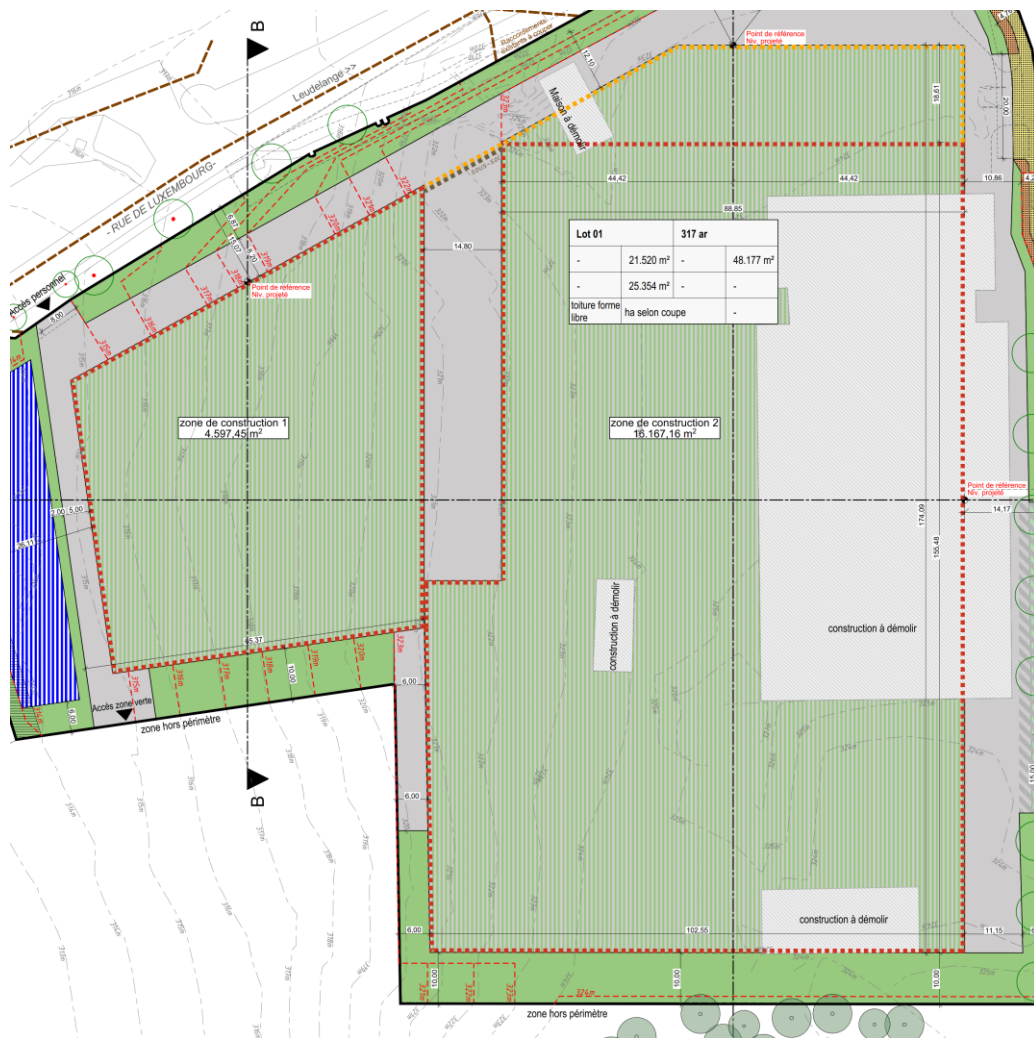
- die Einrichtung einer unbebaubaren *zone tampon*, die eine begrünte Abstandsfläche mit naturnahem Rückhaltebecken zur angrenzenden Wohnbebauung gewährleistet > der Abstand zwischen der Außenmauer des Mehrfamilienhauses und der Baugrenze des Neubaus beträgt an der kürzesten Stelle 27,5 m.
- die Festsetzung eines 10 m breiten Grünstreifens zwischen der Baugrenze und der bewaldeten Grundstücksgrenze im Süden
- die generelle Begrenzung der Gebäudehöhe auf 14 m (relativ zu den genannten Referenzpunkten)
- die Festsetzung eines Referenzpunktes im Bereich des westlichen Gebäudekomplexes (nicht Mitte der gesamten Straßenfront), um die Gebäudehöhe in diesem Bereich auf 14 m zu limitieren: Orientierung der Gebäudehöhe an der Traufhöhe der benachbarten Residenz in der Rue de Luxembourg

- im Bereich der „zone de construction 1“: Orientierung des Gabaritverlaufs am gemittelten Verlauf der Höhenlinie mit „schrägem“ statt rechteckigem Verlauf



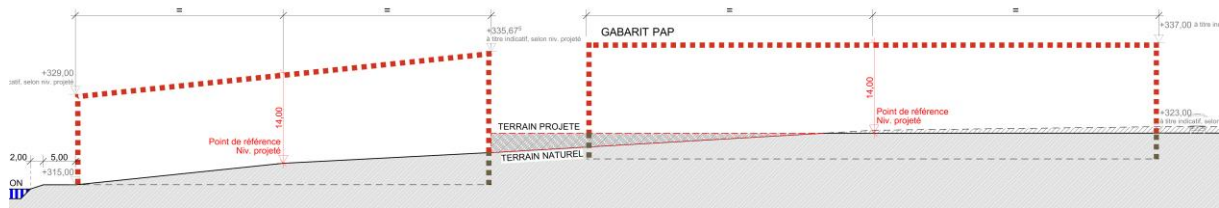
Extrait de la partie graphique

- Zur Vermeidung einer überlangen Fassadenfront längs der Haupteinschließung: Bildung zwei getrennter Kernbaufelder „zone de construction 1 & 2“, die aus funktionalen Gründen im hinteren Bereich aneinanderstoßen.



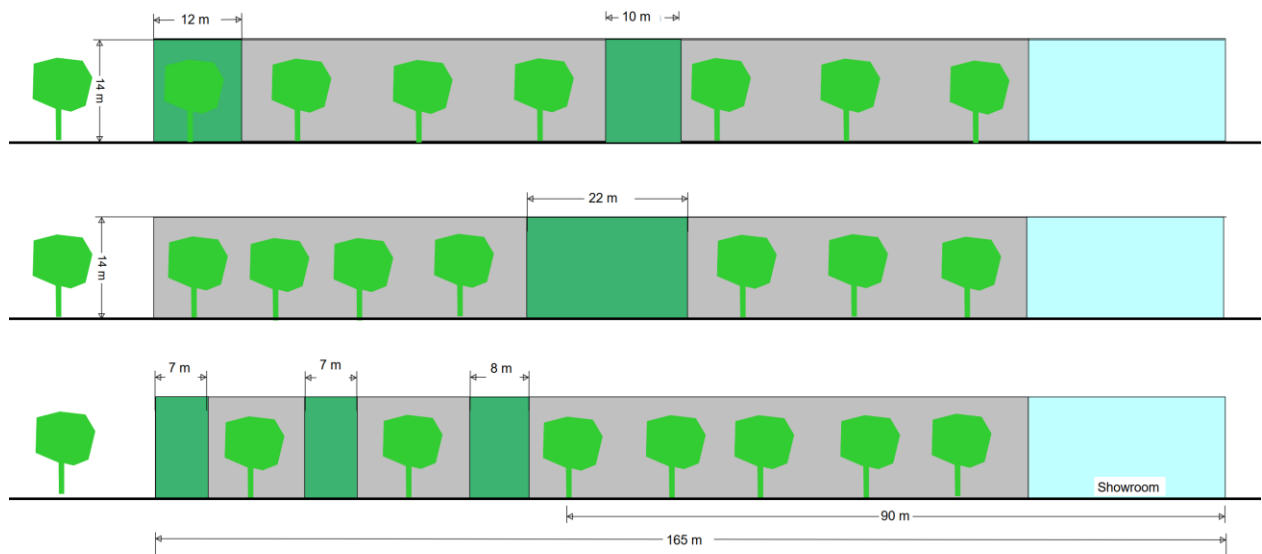
Extrait de la partie graphique

- Gepaart mit dem im Bereich der Zäsur gegebenen Geländeverlauf ergibt sich eine wohltuende Gliederung des Gesamtbaukörpers.



Extrait de la partie graphique

- Die Fassadenlänge der Bebauung innerhalb der „zone de construction 2“ darf maximal 146,5 m betragen.
- Ein weiteres wichtiges Element ist die Strukturierung der Fassaden. Aufgrund ihrer Länge gilt dies für die Ost- und Westfassade der „zone de construction 2“. Diese Fassaden sind optisch zum einen basierend auf den sich „dahinter verbergenden“ Funktionen (Ausstellung, Werkstatt, Büro) zu gliedern. Zum anderen sollen für diese Fassaden ab einer Länge von 90 m Maßnahmen zur Fassadenbegrünung ergriffen werden: Unter Berücksichtigung notwendiger Öffnungen sind dann mind. 15 % der Gesamtfläche der Fassade zu begrünen.



Umsetzungsbeispiele der reglementarischen Festsetzungen zur Fassadenbegrünung (hier Ostfassade mit Baumpflanzungen innerhalb des espace vert privé längs der Straße - eigene Darstellung)

Darüber hinaus tragen die Dimensionierungsvorgaben für Betriebsstätten der ITM und zum Brandschutz dazu bei, dass die Baukörper nicht zu massiv werden.

Da die notwendigen Geländeanpassungen im direkten Zusammenhang mit dem konkreten Bauprojekt stehen, ist das „terrain remodelé définitif“ im Rahmen des projet d'exécution abzustimmen.

Weiter kommen dem Standort die gehobenen Ansprüche des Eigentümers zur Außendarstellung zugute. Durch den repräsentativen Anspruch der Handelsvertretung unterscheidet sich das Erscheinungsbild deutlich von z.B. einer Standard-Gewerbehalle.

Der erwünschte Wiedererkennungswert impaktiert die Einhaltung eines mehrbändigen Corporate Identity Kataloges an Ausstattungs- und Gestaltungselementen. Die Konzessionäre müssen strikten Vorgaben zur Architektur, einzusetzenden Materialien, Farben, Medien, Licht- und Werbeelementen folgen (siehe Auszug in Annexe), die im Rahmen eines Audits bewertet werden.

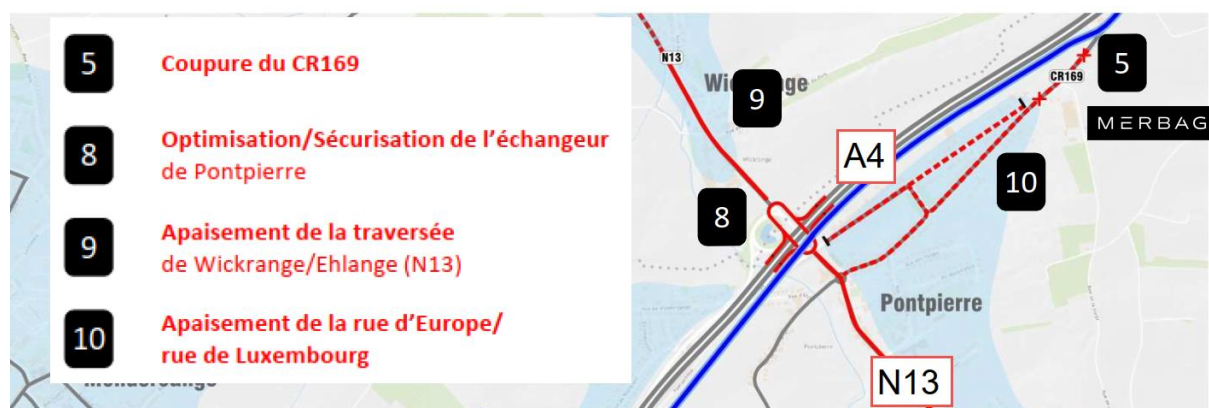
Konsequenterweise wird den Proportionen der Werbeelemente in Relation zur Gebäudedimension große Bedeutung zugemessen, um ein harmonisches Gesamtkonzept von Architektur und Werbeelementen zu erzielen. Das Erscheinungsbild des Autohauses ist Teil der Marke selbst und soll entsprechend wahrnehm- und sichtbar sein. Für den Standort Pontpierre gilt dies in besonderem Maße im Bezug auf die A 4 sowie den geplanten „tram-rapide“.

Verkehr (Traffic & Mobilité)

Aufgrund der Nähe zur Anschlussstelle 3 „Wickrange“ der A 4 besitzt der Standort für das Personenwagenzentrum eine besondere Attraktivität.

Mit dem Umbau des *Echangeurs Wickrange* sowie den Planungen für den *Tram rapide* wird der Verkehr durch die Kappung des C.R. 169 für die *Rue de Luxembourg* und die *Rue de l'Europe* reorganisiert.

Die Zuwegung zur *Zone spéciale Am Hau* wird zukünftig ausschließlich über die Rue de Luxembourg möglich sein. Die Rue de l'Europe wird in ihrer nördlichen und südlichen Anbindung gekappt, sodass eine reine Anlieger(sack)straße entsteht. Auch in der Rue de Luxembourg wird sich das Verkehrsaufkommen auf die Anlieger sowie Mitarbeitenden und Kunden des Personenwagenzentrums reduzieren.



Verkehrsreorganisation Pontpierre (Présentation Roadshow Tram rapide 09.10.2020 / MMTP)

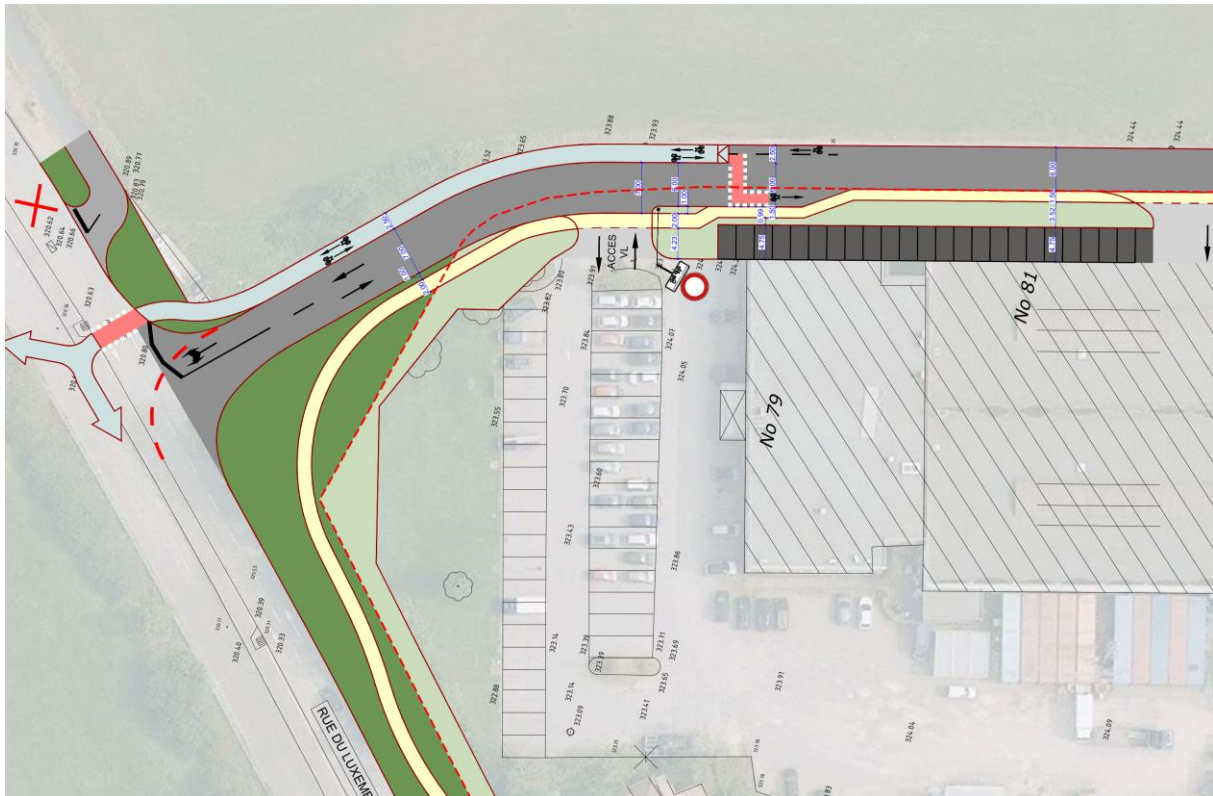
In Relation zu der bisher gegebenen Belastung von +/- 10.000 Fhzg/24 h prognostiziert das Ministère de la Mobilité et des Travaux publics einen Rückgang von +/- 90 % für den Bereich der Rue de Luxembourg.

Zwar induziert die MERBAG-Niederlassung Ziel- und Quellverkehr. Gemessen an der bisherigen Verkehrsbelastung einerseits sowie alternativen Möglichkeiten der Flächennutzung am Standort „Am Hau“ andererseits, stellen die geschätzten 750 Verkehrsbewegungen / Tag von Pkw (Mitarbeitende und Kunden) sowie 10 - 16 LKW-Bewegungen / Tag eine vertretbare Belastung dar. In diesem Zusammenhang ist zu bedenken, dass sich die Zu- und Abfahrten auf das Zeitfenster der Betriebs- / Öffnungszeiten beschränken werden (mit Spitzen am Morgen und Abend).

Für eine gute innerbetriebliche Organisation besteht die Möglichkeit, das Grundstück über 3 Zufahrten zu erschließen um die Verkehrsflüsse von Mitarbeitenden, Besuchenden und Liefernden zu trennen und zu sichern. In der entsprechenden Logik erfolgt eine verteilte Anordnung von Stellplätzen im Plangebiet. Gerechnet wird mit rund 175 Mitarbeiterstellplätzen, 110 Kundenparkplätzen, 60 Stellplätzen für das Gebrauchtwagenzentrum sowie 220 Plätzen in der Einstellhalle der Werkstatt. Die Parkplätze können gleichermaßen auf Freiflächen wie in Tiefgaragen- oder Parkhausform organisiert werden. Die genaue Anordnung wird in der Objektplanung den betrieblichen Erfordernissen folgen.

Um den zu erwartenden Verkehrsbegegnungen im Zuge der Ansiedlung der Mercedes-Benz Niederlassung gerecht zu werden, wird der Feldweg „Auf der Windmuehle“ auf den ersten ~ 200 m ausgebaut. Zudem wird die Einmündung direkt und senkrecht auf die Rue de Luxembourg geführt. Die momentan bestehende Parallelerschließung wird zurückgebaut. Ein Fußweg verläuft zunächst durch die neu entstehende Grünfläche parallel zur Rue de Luxembourg bevor er dann in ein straßenbegleitendes Trottoir im Bereich „Auf der Windmuehle“ übergeht, welches das Betriebsgelände bis zum hinteren „Accès poids lourds“ flankiert.

Im Hinblick auf den geplanten Radschnellweg und die erhoffte Zunahme der Radverkehrsbewegungen wird der Sicherheit von Radfahren Rechnung getragen, indem ein selbständiger Fahrradstreifen ab der Kundenzufahrt angelegt wird.



Änderung der Einfahrtssituation
Quelle : (Schroeder&Associés)

Im Rahmen des Ausbaus des Zugangs "auf der Windmühle" zum künftigen Merbag Standort wird das Niveau der bestehenden Straßen abgesenkt. Entsprechend werden auch die beiden Trinkwasserleitungen und die SES-Leitung im Kreuzungsbereich der Route de Luxembourg und des Zugangsweges "Auf der Windmühle" abgesenkt, um die vorgeschriebene Überdeckung zwischen der Oberkante der Leitungen und dem fertigen Niveau der künftigen Fahrbahn einzuhalten.

Die nächstliegende Bushaltestelle „Pontpierre – Leideleng“ befindet sich in 200 m Entfernung. Sie wird im Halbstundentakt - durch die Buslinien 611 (Luxembourg – Noertzange) und 612 (Luxembourg – Schifflange) bedient, über die auch ein Anschluss an das Schienennetz besteht (Schifflange resp. Dippach).

Sofern in der Gemeinde resp. der Region ein Radleihsystem aufgebaut wird, ist denkbar, eine Leihstation im Bereich des MERBAG Standortes anzusiedeln.

Grünräume (Espaces verts)

Das Projekt beansprucht zwei sehr unterschiedlich strukturierte Bereiche. Auf der einen Seite gibt es einen baulich vorgenutzten, vollversiegelten Bereich, auf der anderen Seite unterliegen Teilbereiche den Art. 17 und 21 Naturschutzgesetz. Vor diesem Hintergrund sollen in unmittelbarem Anschluss an das Projektgebiet – auf dem (außerhalb des Perimeters liegenden) Grundstücksteil des Eigentümers – CEF-Maßnahmen entstehen. Der Antrag auf eine entsprechenden Naturschutzgenehmigung wurde

im Juli 2022 durch LUXPLAN S.A. dem Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement Durable zur Genehmigung vorgelegt und im Februar 2023 genehmigt.



Vorgeschlagene CEF-Maßnahmen gem. Antrag MECDD (angrenzend an Projektgebiet) – LUXPLAN S.A. Juli 2022

Basierend auf dem EIE Screening kam das MECDD zu dem Ergebnis, dass kein „Rapport d'évaluation“ auszuarbeiten ist.

Darüber hinaus

- werden 10 % der innerhalb des Bauperimeters liegenden Fläche begrünt,
- wird das Grundstück gleichmäßig umlaufend von einem mind. 2 m breiten Grünstreifen eingefasst – am südlichen Rand (im Übergang zur Wald- und Biotopfläche) beträgt die Breite 10 m,
- werden die Dachflächen > 20 m² soweit dies funktional und statisch machbar ist, begrünt
- wird das Retentionsbecken am westlichen Gebietsrand naturnah gestaltet und
- kommen, soweit mit der Funktion vereinbar, im Bereich von Stellplätzen und Ausstellungsflächen versickerungsfähige Beläge zum Einsatz,

um eine für ein Gewerbeobjekt angemessene Ein- und Begrünung zu gewährleisten.

Korrespondierend zum Schéma Directeur werden 4 Straßenbäume im Bereich der Hauptstraße als „élément identitaire“ erhalten und durch zwei weitere Bäume ergänzt (siehe Plandarstellung > die Bäume liegen außerhalb des Perimeters des PAP). Darüber hinaus werden für eine bessere landschaftliche Integration Baumpflanzungen im Bereich des “espace vert privé” längs der „Rue de Windmuehle“ vorgenommen.

Technische Infrastruktur

Die spezifisch notwendige technische Ausrüstung wird im Projet d'exécution definiert.

Im Hinblick auf die Kapazitäten des Abwassernetzes muss die Realisierung der an die Kanalisation anzuschließenden PAP Nouveau quartier aufeinander abgestimmt werden. Die Dimensionierung des Netzes ist zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.

FICHE DE SYNTHÈSE

Annexe : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Projet initié par <u>L.02 New Calyx Sàrl</u> élaboré par <u>Jonas Architectes Associés</u>		N° de référence (à remplir par le ministère) _____ Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____																																																								
Situation géographique Commune <u>Mondercange</u> Localité <u>Pontpierre</u> Lieu-dit <u>Am Hau</u> Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier <u>Ecole primaire, Maison relais, Crèches, Eglise</u>		Organisation territoriale CDA ☐ Commune prioritaire pour le développement de l'habitat ☒ Espace prioritaire d'urbanisation ☐																																																								
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG <u>38C/020/2019</u> Zone(s) concernée(s) <u>zone spéciale</u> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COS</td> <td></td> <td>0.70</td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td></td> <td>1.50</td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td></td> <td>0.80</td> </tr> <tr> <td>DL</td> <td></td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>Emplacements de stationnement</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	COS		0.70	CUS		1.50	CSS		0.80	DL		0.00	Emplacements de stationnement			Servitudes découlant d'autres dispositions légales <u>Environnement</u> Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha ☒ Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire _____ m Présence de biotope(s) ☒ Zone de bruit ☒ <u>Voirie nationale</u> (permission de voirie) ☒ <u>Gestion de l'Eau</u> (zones inondables) ☐ <u>Sites et Monuments</u> Inventaire suppl. ☐ Monument national ☐ <u>Zone SEVESO</u> ☐ <u>Autres</u> _____																																						
	minimum	maximum																																																								
COS		0.70																																																								
CUS		1.50																																																								
CSS		0.80																																																								
DL		0.00																																																								
Emplacements de stationnement																																																										
Terrain <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Surface brute</td> <td>3.2124 ha</td> <td>100 %</td> <td>Surface cédée au domaine public communal</td> <td>0.0425 ha</td> </tr> <tr> <td>Surface nette</td> <td>3.1699 ha</td> <td>98.68 %</td> <td>Taux de cession</td> <td>1.32 %</td> </tr> <tr> <td>Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)</td> <td></td> <td></td> <td>0.0425 ha</td> <td>1.32 %</td> </tr> <tr> <td>Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)</td> <td></td> <td></td> <td>0.0000 ha</td> <td>0.00 %</td> </tr> <tr> <td>Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)</td> <td></td> <td></td> <td>0.0000 ha</td> <td>0.00 %</td> </tr> <tr> <td>Surface destinée au stationnement public</td> <td></td> <td></td> <td>0.0000 ha</td> <td>0.00 %</td> </tr> <tr> <td>Surface destinée à l'espace vert public</td> <td></td> <td></td> <td>0.0000 ha</td> <td>0.00 %</td> </tr> <tr> <td>Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public</td> <td></td> <td></td> <td>0.0000 ha</td> <td>0.00 %</td> </tr> <tr> <td>Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation</td> <td></td> <td></td> <td>0.0425 ha</td> <td>1.32 %</td> </tr> <tr> <td>Scellement maximal du sol (terrain net)</td> <td>2.5354 ha</td> <td></td> <td>Nombre de lots / parcelles / d'îlots</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td></td> <td>79.98 %</td> <td></td> <td>Taille moyenne des lots / parcelles / îlots</td> <td>316.99 a.</td> </tr> </tbody> </table>				Surface brute	3.2124 ha	100 %	Surface cédée au domaine public communal	0.0425 ha	Surface nette	3.1699 ha	98.68 %	Taux de cession	1.32 %	Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)			0.0425 ha	1.32 %	Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)			0.0000 ha	0.00 %	Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)			0.0000 ha	0.00 %	Surface destinée au stationnement public			0.0000 ha	0.00 %	Surface destinée à l'espace vert public			0.0000 ha	0.00 %	Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public			0.0000 ha	0.00 %	Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation			0.0425 ha	1.32 %	Scellement maximal du sol (terrain net)	2.5354 ha		Nombre de lots / parcelles / d'îlots	1		79.98 %		Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	316.99 a.
Surface brute	3.2124 ha	100 %	Surface cédée au domaine public communal	0.0425 ha																																																						
Surface nette	3.1699 ha	98.68 %	Taux de cession	1.32 %																																																						
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)			0.0425 ha	1.32 %																																																						
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)			0.0000 ha	0.00 %																																																						
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)			0.0000 ha	0.00 %																																																						
Surface destinée au stationnement public			0.0000 ha	0.00 %																																																						
Surface destinée à l'espace vert public			0.0000 ha	0.00 %																																																						
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public			0.0000 ha	0.00 %																																																						
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation			0.0425 ha	1.32 %																																																						
Scellement maximal du sol (terrain net)	2.5354 ha		Nombre de lots / parcelles / d'îlots	1																																																						
	79.98 %		Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	316.99 a.																																																						
Constructions <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Surface constructible brute</td> <td>0</td> <td>48 177 m²</td> </tr> <tr> <td>Emprise au sol</td> <td>0</td> <td>21 520 m²</td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Densité de logements / hectare brut</td> <td>0.00</td> <td>0.00 u./ha</td> </tr> <tr> <td>Personnes estimées / logement</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>Nombre d'habitants</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> Mixte entre atelier, exposition, commerce, stockage et bureau sans fixation de surfaces min. / max.					minimum	maximum	Surface constructible brute	0	48 177 m ²	Emprise au sol	0	21 520 m ²	Nombre de logements	0	0	Densité de logements / hectare brut	0.00	0.00 u./ha	Personnes estimées / logement	0.00	0.00	Nombre d'habitants	0	0																																		
	minimum	maximum																																																								
Surface constructible brute	0	48 177 m ²																																																								
Emprise au sol	0	21 520 m ²																																																								
Nombre de logements	0	0																																																								
Densité de logements / hectare brut	0.00	0.00 u./ha																																																								
Personnes estimées / logement	0.00	0.00																																																								
Nombre d'habitants	0	0																																																								
Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nombre de logements de type:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>unifamilial</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>bifamilial</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>collectif (>2 log/bât.)</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Nbre de log. à coût modéré</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> Surface brute de bureaux maximale _____ m ²					minimum	maximum	Nombre de logements de type:			unifamilial	0	0	bifamilial	0	0	collectif (>2 log/bât.)	0	0	Nbre de log. à coût modéré	0	0																																					
	minimum	maximum																																																								
Nombre de logements de type:																																																										
unifamilial	0	0																																																								
bifamilial	0	0																																																								
collectif (>2 log/bât.)	0	0																																																								
Nbre de log. à coût modéré	0	0																																																								
Axe(s) de desserte <u>*Classement C.R.169 en cours de suppression</u> (si disponibles et selon prévision P&CH) Route Nationale _____ vhf Chemin Repris <u>169 *</u> _____ vhf Chemin communal _____																																																										
Emplacements de stationnement <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>activités</th> <th>habitat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>publics</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>privés (min.)</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>privés (max.)</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>total (max.)</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> Réalisation conforme aux exigences du PAG en fonction du projet définitif					activités	habitat	publics	0	0	privés (min.)		0	privés (max.)		0	total (max.)	0	0																																								
	activités	habitat																																																								
publics	0	0																																																								
privés (min.)		0																																																								
privés (max.)		0																																																								
total (max.)	0	0																																																								
Offre de transports en commun Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche _____ 200 m (distance parcourue) Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer _____ 6 000 m (distance parcourue)																																																										
Infrastructures techniques <u>Raccordement au réseau existant dans la Rue de Luxembourg / Nouvelle canalisation d'eau pluviale - Le bassin de rétention n'est pas cédé.</u> Longueur totale de canalisation pour eaux usées _____ m Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales _____ m Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ m ² Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ m ²																																																										

TABLEAU RECAPITULATIF

Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol ⁽¹⁾:

Zone spéciale

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée

		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		maximum
Coefficients du PAG "mouture 2011"	DL		/ 0	CUS		/ 1,50	COS		/ 0,70	CSS	0,80
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		3,21	ha								

Fiche 1 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2011" & "mouture 2017"

Lot	surface à bâtir nette ⁽²⁾	nombre de logements ⁽²⁾		u.	surface construite brute ⁽²⁾		m ²	surface d'emprise au sol ⁽²⁾		m ²	surface de sol scellée ⁽²⁾		m ²	
		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		maximum			
1	31.699,00 m ²		/	0		/	48.177,00 m ²		/	21.520,00 m ²		/	25.354,00 m ²	
2	m ²		/			/	m ²		/	m ²		/	m ²	
3	m ²		/			/	m ²		/	m ²		/	m ²	
4	m ²		/			/	m ²		/	m ²		/	m ²	
5	m ²		/			/	m ²		/	m ²		/	m ²	
6	m ²		/			/	m ²		/	m ²		/	m ²	
7	m ²		/			/	m ²		/	m ²		/	m ²	
8	m ²		/			/	m ²		/	m ²		/	m ²	
9	m ²		/			/	m ²		/	m ²		/	m ²	
10	m ²		/			/	m ²		/	m ²		/	m ²	
11	m ²		/			/	m ²		/	m ²		/	m ²	
12	m ²		/			/	m ²		/	m ²		/	m ²	
13	m ²		/			/	m ²		/	m ²		/	m ²	
14	m ²		/			/	m ²		/	m ²		/	m ²	
15	m ²		/			/	m ²		/	m ²		/	m ²	
16	m ²		/			/	m ²		/	m ²		/	m ²	
17	m ²		/			/	m ²		/	m ²		/	m ²	
18	m ²		/			/	m ²		/	m ²		/	m ²	
19	m ²		/			/	m ²		/	m ²		/	m ²	
20	m ²		/			/	m ²		/	m ²		/	m ²	
21	m ²		/			/	m ²		/	m ²		/	m ²	
22	m ²		/			/	m ²		/	m ²		/	m ²	
23	m ²		/			/	m ²		/	m ²		/	m ²	
24	m ²		/			/	m ²		/	m ²		/	m ²	
25	m ²		/			/	m ²		/	m ²		/	m ²	
26	m ²		/			/	m ²		/	m ²		/	m ²	
27	m ²		/			/	m ²		/	m ²		/	m ²	
28	m ²		/			/	m ²		/	m ²		/	m ²	
29	m ²		/			/	m ²		/	m ²		/	m ²	
30	m ²		/			/	m ²		/	m ²		/	m ²	
31	m ²		/			/	m ²		/	m ²		/	m ²	
32	m ²		/			/	m ²		/	m ²		/	m ²	
33	m ²		/			/	m ²		/	m ²		/	m ²	
34	m ²		/			/	m ²		/	m ²		/	m ²	
35	m ²		/			/	m ²		/	m ²		/	m ²	
36	m ²		/			/	m ²		/	m ²		/	m ²	
37	m ²		/			/	m ²		/	m ²		/	m ²	
38	m ²		/			/	m ²		/	m ²		/	m ²	
39	m ²		/			/	m ²		/	m ²		/	m ²	
40	m ²		/			/	m ²		/	m ²		/	m ²	
Total	31.699,00 m ²	0	/	0	u.	0,00	/ 48.177,00 m ²	m ²	0,00	/ 21.520,00 m ²	m ²	25.354,00 m ²		
		minimum		maximum		minimum		maximum	minimum		maximum		maximum	
Coefficients résultant du PAP	DL ⁽²⁾	0,000	/	0,000	CUS ⁽²⁾	0,000	/	1,500	COS ⁽²⁾	0,000	/	0,679	CSS ⁽²⁾	0,800

(1) Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le plan d'aménagement général

(2) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 29 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, respectivement au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

RAPPORT JUSTIFICATIF – ILLUSTRATION DU PROJET

LIMITES CADASTRALES EXISTANTES ET PROJETÉES

JONCTIONS FONCTIONNELLES AVEC MILIEU ENVIRONNEMENTAL

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET PROJETÉES

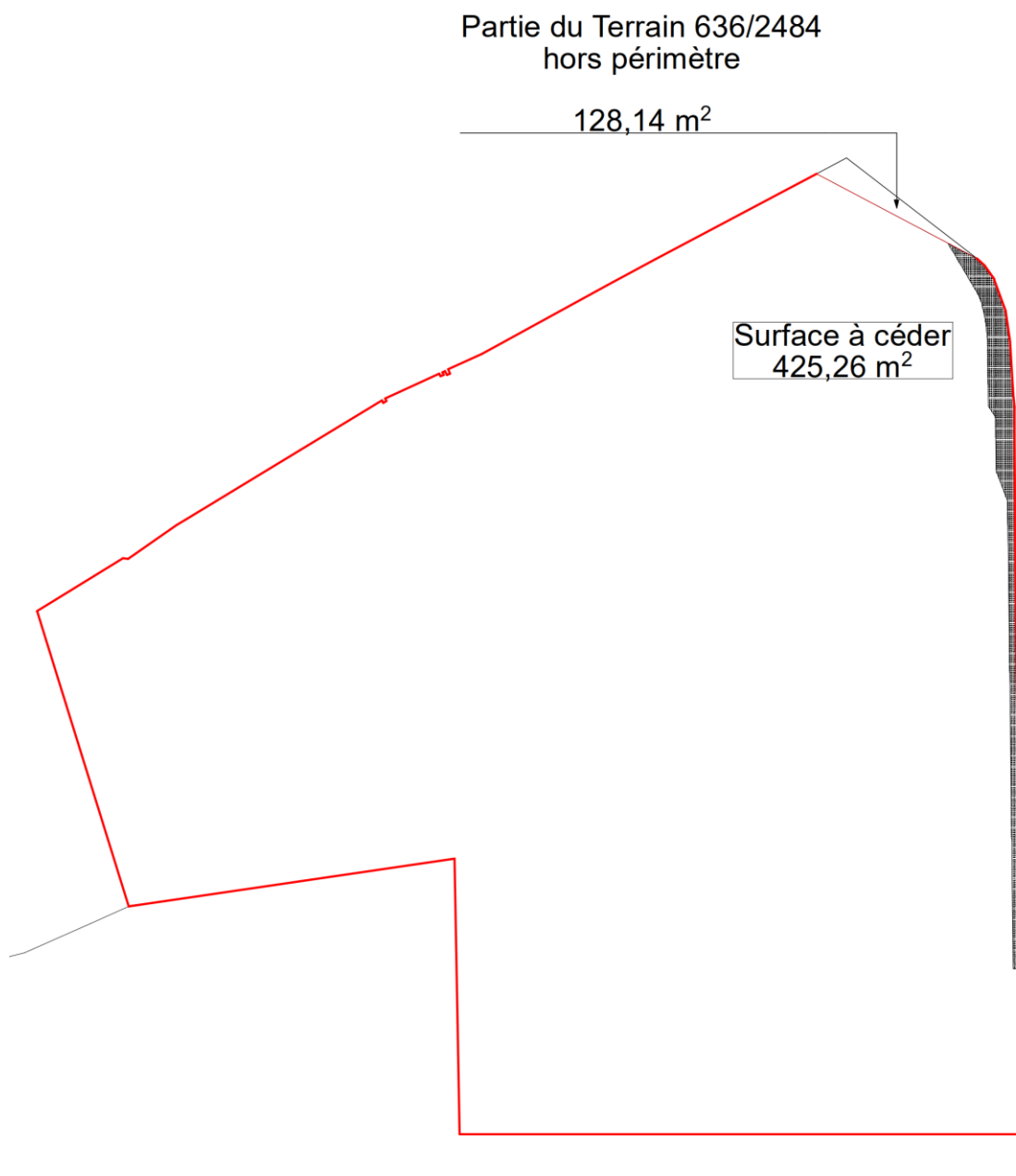
AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

PROJEKTIERTE KATASTERGRENZEN (LIMITES CADASTRALES PROJETÉES)

Terrain à bâtir brut : 32.124 m²

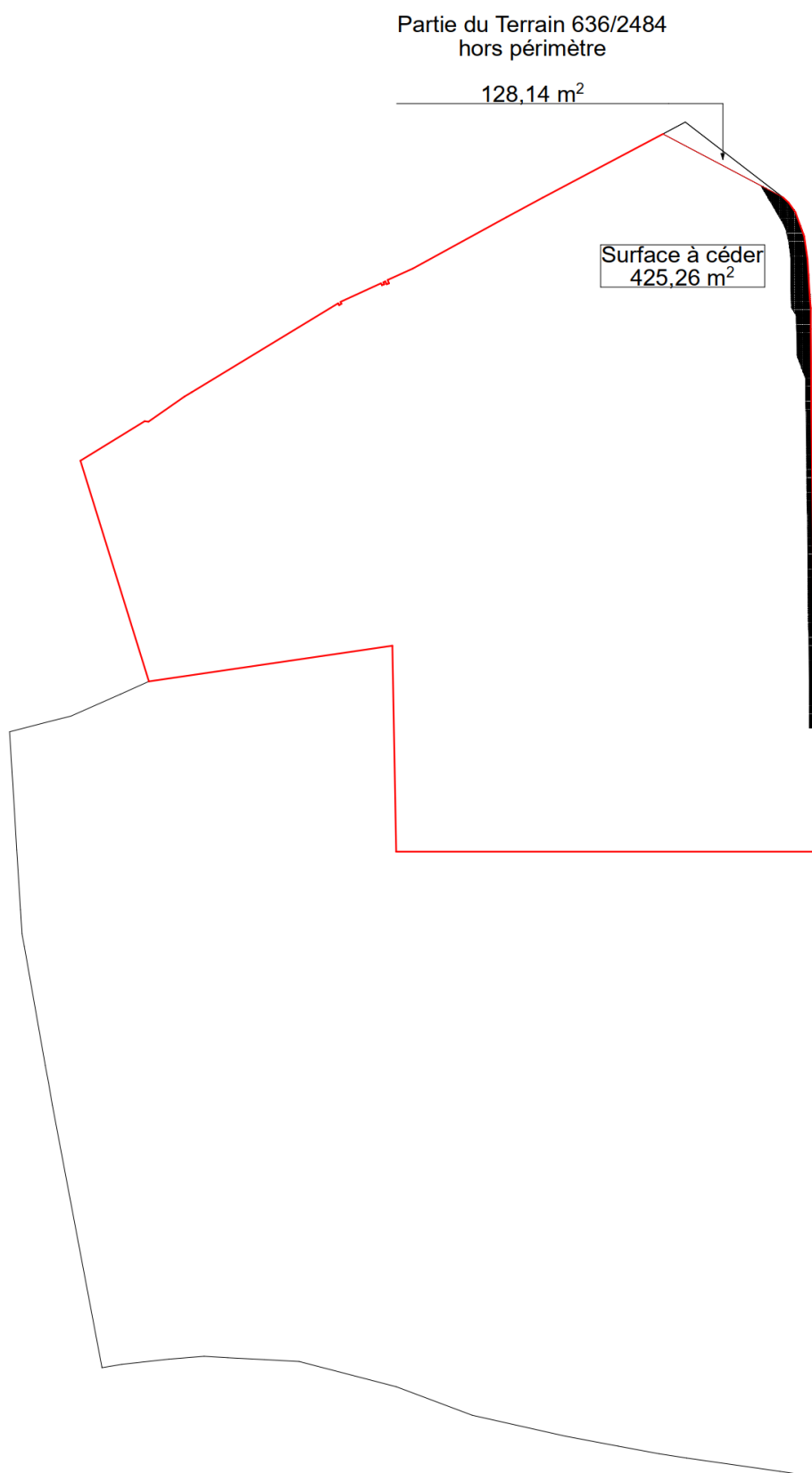
Terrain à bâtir net : 31.699 m²

Surface à céder : 425,26 m² (= 1,3 %)



Partie de la parcelle 636/2484 sous PAP NQ

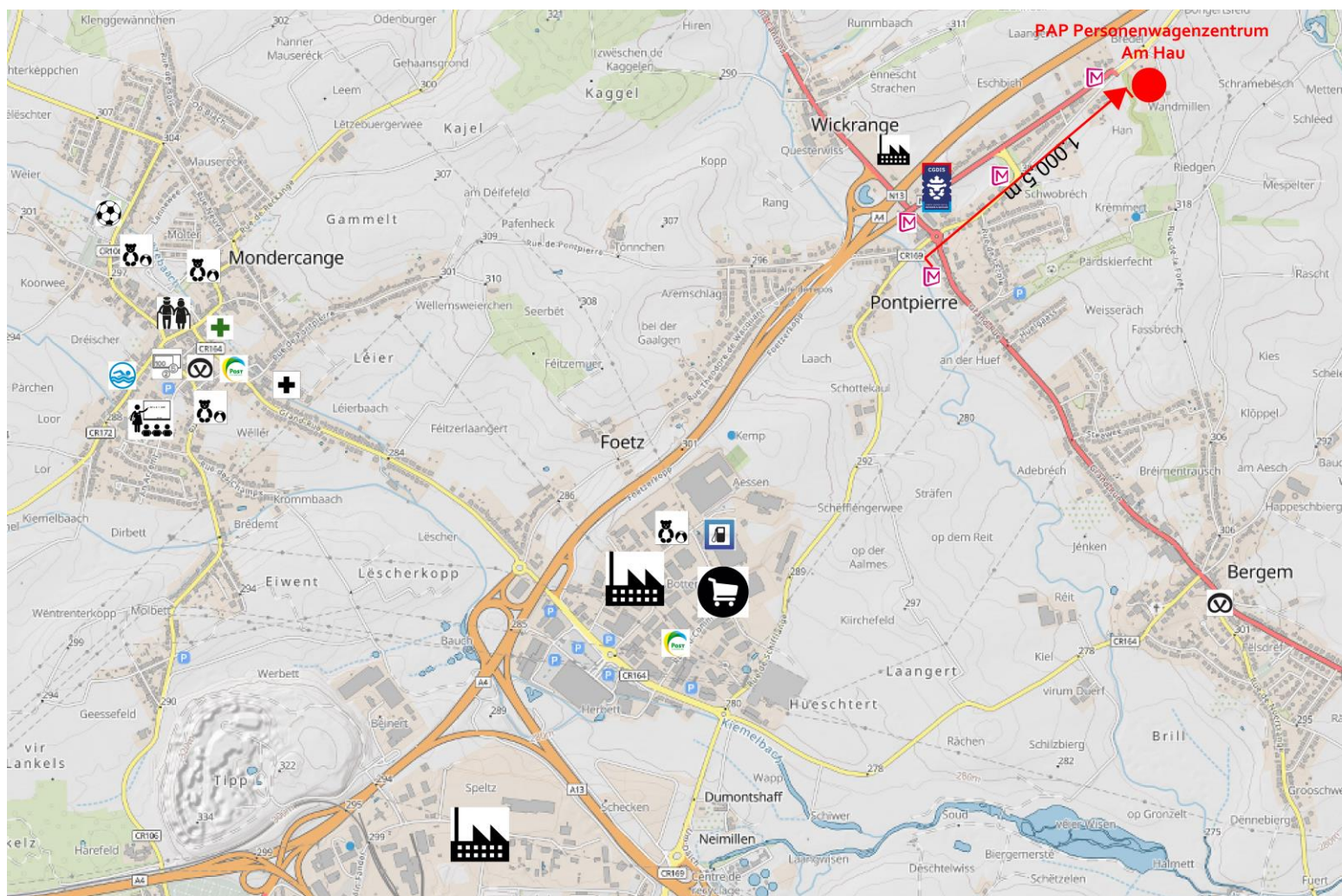
Seul le périmètre sur la partie graphique du PAP « Personenwagenzentrum Pontpierre – Am Hau » est obligatoire.



Parcelle 636/2484 entier avec limite PAP et surface à céder

Seul le périmètre sur la partie graphique du PAP « Personenwagenzentrum Pontpierre – Am Hau » est obligatoire.

ÜBERÖRTLICHE EINBINDUNG (JONCTIONS FONCTIONELLES AVEC MILIEU ENVIRONNEMENTAL)



Base: geoportail.lu
Représentation propre

STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG IN DIE UMGEBUNG (IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET PROJET EXEMPLAIRE)



Base: geoportail.lu
Réalisation possible du projet - sans effet contraignant (Représentation propre)

ÖFFENTLICHE FREIFLÄCHEN (AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS)

>> Da es sich um die reine Entwicklung eines privaten Betriebsgeländes handelt, entfällt dieser Aspekt.

PROJET PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
„ PERSONENWAGENZENTRUM PONTPIERRE – AM HAU"

COMMUNE DE MONDERCANGE

PROJET PAP PARTIE ECRITE

5 PARTIE ÉCRITE PROJET PAP,, PERSONENWAGENZENTRUM PONTPIERRE – AM HAU “

L'application de la partie réglementaire du plan d'aménagement particulier ne peut porter préjudice aux lois et règlements en vigueur. Dans tous les cas, les textes légaux applicables prévalent.

Le plan d'aménagement particulier reste soumis au plan d'aménagement général ainsi qu'au règlement sur les bâtisses de la Commune de Mondercange notamment pour tout ce qui n'est pas régi par la présente partie réglementaire.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique du projet d'aménagement particulier (plan n° P-0717-503).

Les indications concernant les niveaux du terrain se basent sur les coordonnées du levé N°008 en date du 15.09.2021, réalisé par BCR S.à r.l..

5.1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

5.1.1 Le PAP „Personenwagenzentrum Pontpierre Am Hau“ couvre la parcelle n° 636/2484, Section D de Pontpierre.

5.1.2 Le périmètre du PAP couvre une superficie totale d'environ 321,2 ares.

5.1.3 Un seul lot va être établi.

5.2. Fonds nécessaires à la viabilisation

5.2.1 Le projet prévoit une cession d'une surface d'environ 4,25 ares, soit 1,3 % de la surface totale du PAP pour l'aménagement d'une partie du domaine public. Afin de garantir la viabilisation du site, le projet nécessite un réaménagement du chemin adjacent au projet du côté est, y inclus le raccordement à la « Rue de Luxembourg -CR169». Une convention reprendra les modalités exactes de la cession et des aménagements qui seront définis dans le projet d'exécution.

5.3. Coefficients de densité

5.3.1 Les surfaces des parkings à étages ouverts ne sont pas à considérer dans le calcul du coefficient d'utilisation de sol (coefficient CUS).

5.3.2 Les toitures végétalisées extensivement sont comptabilisées à 50% dans le calcul des surfaces scellées (coefficient CSS).

- 5.3.3 En cas de modification du taux de cession des fonds nécessaires à la viabilisation selon art. 5.2.1 les coefficients de densité respectifs doivent être adaptées et inscrites dans la convention.

Aménagement du domaine privé

5.4. Affectation

- 5.4.1 La zone spéciale « Am Hau » est destinée à accueillir un garage automobile ainsi que les activités complémentaires, ayant un lien direct avec la destination principale de la zone, telles que des surfaces de vente et de services.

Y sont cependant interdits les crèches et structures d'accueil pour la petite enfance, les logements de service ainsi que les stations-service, à l'exception des stations-service à bornes électriques. Des infrastructures de distribution de carburant servant uniquement aux besoins d'une ou de plusieurs entreprises sur place sont autorisées.

Le stockage de marchandises ou de matériaux n'est autorisé qu'en complémentarité de l'activité principale.

5.5. Déblai / Remblai

- 5.5.1 Le terrain naturel est à préserver dans la mesure du possible.
- 5.5.2 Des rehausses de + 1,0 m des courbes de niveau du terrain remodelé indiquées dans la partie graphique sont possibles.
- 5.5.3 Les remblais et déblais par rapport aux terrains voisins peuvent atteindre un maximum de 0,7 m sur les limites de propriété.
- 5.5.4 Des murs de soutènement dépassant une hauteur de 2,0 m sont à végétaliser par exemple par des haies, des plantes grimpantes etc..
- 5.5.5 Le terrain remodelé définitif est à préciser lors du projet d'exécution.

5.6. Limite des surfaces constructibles et marges de reculement

- 5.6.1 Les surfaces constructibles sont délimitées par les limites maxima. Les constructions ne peuvent pas être implantées hors de ces zones constructibles.
- 5.6.2 Une construction annexe servant à l'approvisionnement en électricité, gaz, chaleur et eau est autorisée à l'intérieur et à l'extérieur des surfaces constructibles.

- 5.6.3 Les limites maxima des constructions sous-terraines correspondent aux limites des surfaces constructibles des niveaux situés au rez-de-chaussée.
- 5.6.4 La distance entre les bâtiments hors sol, mesurée à l'endroit le plus étroit, est d'au moins 5 m. Il en va de même pour la zone où les « zones de construction » se rejoignent. Les sous-sols ne sont pas touchés par cette règle mais ils ne peuvent pas dépasser le terrain remodelé de 2 mètres de hauteur au maximum.
- 5.6.5 Des dépendances non-aménageables de type « jonction » (p.ex. passerelle) non représentée dans la partie graphique avec une largeur maximale de 10 m sont admises entre deux constructions. Il en va de même pour la « zone de séparation » non-constructible entre les deux « zones de constructions » – avec un retrait minimal de 20 m par rapport du trait « auvent » (> partie graphique) mesuré au milieu de l'alignement de la façade.

5.7. Gabarit

5.7.1 Profondeur

La profondeur des bâtiments est limitée par les limites des surfaces constructibles.

5.7.2 Hauteur

La hauteur maximale totale des constructions est de 14,00 m mesuré à partir du point de référence indiqué au plan n° P-0717-503 du terrain définitif.

La hauteur maximale peut être dépassée par les superstructures techniques, les rampes, les cages d'escalier et d'ascenseur selon des fonctions de la construction envisagée.

Les superstructures techniques doivent respecter une distance minimale de 2 m par rapport à l'acrotère.

Les garde-corps peuvent dépasser le gabarit de 1,5 m au maximum.

L'emprise de tous les éléments dépassant la hauteur maximale du gabarit ne doit pas dépasser 20 % du toit concerné.

5.8. Toiture

5.8.1 La forme des toitures est libre.

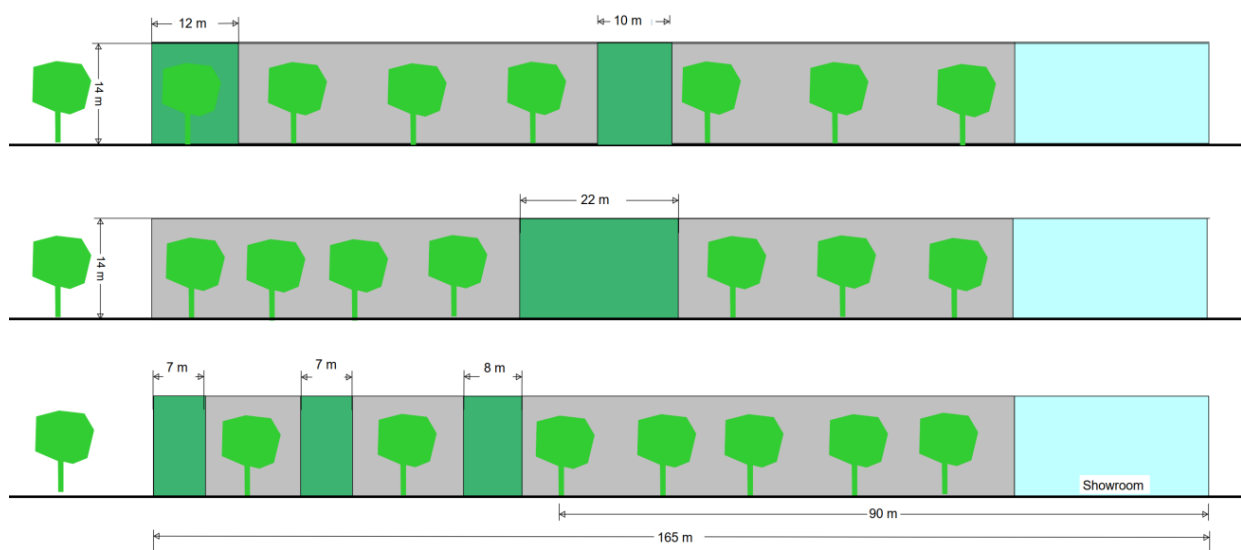
5.8.2 Les toitures avec une surface supérieure à 20 m² sont à végétaliser dans la mesure du possible. La décision de végétalisation des toits peut être prise en accord avec différents intérêts (p.ex. besoins fonctionnels, statique, installation des panneaux solaires). La renoncia-

tion à la végétalisation de la toiture n'est possible que dans la mesure où le CSS est respecté.

- 5.8.3 Une combinaison de toiture verte et de panneaux photovoltaïques est autorisée et ne diminue pas la prise en compte des surfaces de rétention au sein du coefficient du scellement du sol.
- 5.8.4 Les installations techniques sont à intégrer prioritairement dans le sous-sol du bâtiment. Les installations techniques et les superstructures qui doivent être installées en toiture pour des raisons techniques peuvent y être aménagées et sont à intégrer dans le concept architectural.

5.9. Façade

- 5.9.1 La conception des façades est à planifier en respectant la topographie projetée afin d'éviter des socles dépassant 1 mètre d' hauteur. Une structuration des façades est obligatoire. En raison de leur longueur cela vaut pour les façades est et ouest de la "zone de construction 2". Les constructions situées à l'intérieur de la « zone de construction 2 » ne doivent pas dépasser 146,5 m de longueur.
- 5.9.2 La structuration des façades résulte des fonctions propres de l'entreprise (exposition, atelier, bureaux,...).
- 5.9.3 Lorsque la longueur de façade dépasse 90 m, il convient d'utiliser des éléments d'aménagement supplémentaires sous forme de végétalisation de façade enracinée dans le sol. En tenant compte des ouvertures nécessaires du bâtiment, minimum 15 % de la surface totale de la façade sont à couvrir d'une végétation.



Options de végétalisation de la façade (coté Rue de Windmuehle – avec arbres prévues dans l'espace vert privé le long de la rue)

5.10. Panneaux solaires

- 5.10.1 Les panneaux solaires (photothermiques et/ou photovoltaïques) installés sur un versant incliné d'une toiture doivent être posés parallèlement à la pente du versant de la toiture et être le plus proche possible de la couverture de la toiture ou être intégrés dans celle-ci.
- 5.10.2 Dans le cas d'une toiture plate, les panneaux solaires ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,0 mètre et une pente maximale de 35°.
- 5.10.3 Les panneaux solaires installés sur le ou les versant(s) de la façade principale, doivent former un ensemble harmonieux quant au type, à la forme et à l'épaisseur.

5.11. Aménagement de l'espace extérieur privé

- 5.11.1 Une superficie égale à au moins 10% de la superficie de la parcelle doit être aménagée en tant qu'espace vert non scellé. Ces surfaces sont localisées à proximité des limites de propriété et leur profondeur minimale est de 2,00 mètres. Elles ne peuvent en aucun cas être utilisées comme dépôts de matériaux, ni comme emplacement de stationnement. Les bassins de rétention des eaux pluviales de type ouvert et naturel (« naturnahes Retentionsbecken ») sont comptabilisés comme espace vert non scellé.
- 5.11.2 Les surfaces couvertes par un revêtement de sol minéral, y inclus les jardins rocheux, les dalles de gazon, pavés etc. ainsi que toute surface utilisée pour le stationnement de véhicules ne sont pas considérés en tant qu'espace vert non scellé dans le sens du présent article.
- 5.11.3 En vue d'une meilleure intégration paysagère 8 arbres indigènes doivent être réalisées dans l'espace vert privé le long de la rue "Auf der Windmuehle", en commençant derrière les parties représentatives de la façade (showroom).
- 5.11.4 L'éclairage extérieur est à réaliser dans l'esprit des recommandations du guide « Gutes Licht im Außenraum » (MDDI 2018).

5.12. Accès livraison

- 5.12.1 L'accès livraison peut être aménagé librement dans la zone dénommé « accès livraisons poids lourds » indiquée sur le plan, avec une largeur maximale de 15 mètres.

5.13. Rétention des eaux pluviales

- 5.13.1 La rétention des eaux pluviales est effectuée dans l'espace vert privé conformément aux prescriptions définies dans l'autorisation selon la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau établie sur base du projet d'exécution.

PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
„PERSONENWAGENZENTRUM PONTPIERRE – AM HAU“

COMMUNE DE MONDERCANGE

PROJET PAP PARTIE GRAPHIQUE

ANNEXE

Situation de droit

Extrait cadastral et relevé parcellaire

PAG en vigueur

Règlement sur les bâtisses , les voies et les sites

Plan de Mesurage von BCR (28.03.23 – N ° projet : 21/8131)

Levé topographique (15.09.2021 - N ° projet : 21/8131)

Mémoire technique

Demande Accord de Principe AGE

Accord de Principe AGE

Avis technique réseau canalisation

Demande Accord de Principe PCH

Modification de l'embouchure Rte de Luxembourg
et réaménagement de la rue « Op der Wandmillen »

Plan de situation – canalisation accès site

Prise de Position CGDIS

en cours de traitement > accusé de réception 09.11.22

**Autorisation dans le cadre de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection
de la nature et des ressources naturelles**

EIE – Avis / Ministère de l’Environnement, du Climat et du Développement durable

Avis suite au résultat des sondages de diagnostic archéologique CNRA / INRA (16.10.20)

Extrait Guideline « Corporate Identity » Mercedes Benz –Volume 2 (partie)

PAP Personen

Documentation photo – situation existante

Certificat OAI

Lettre de Mandat

USB-Stick