

MODIFICATION DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« Kummerhéicht » à Mondercange
(réf. 18003/38C du 24/10/2017)

Maître d'ouvrage : **LONGCHAMP s.à r.l.**
14, rue de la Gare
L-7535 Mersch

PARTIE ECRITE – version coordonnée

21 février 2023

Dossier n° 147507-330

Référence:	18003/PA1/38C
Le présent document appartient à ma décision	
du:	23/03/2023
La Ministre de l'Intérieur	
	
Taina Bofferdig	

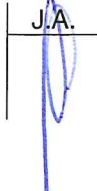


E-CONE S.à r.l.

ARCHITECTES – URBANISTES – INGENIEURS CONSEILS
11 Rue de la Gare L-7535 Mersch
Tél. 263 264 1 | Fax. 263 264 548 | info@e-cone.lu

Validé

J.A.



SOMMAIRE

1.	INTRODUCTION	3
1.1.	PAP approuvé	3
1.2.	Documents graphiques	3
2.	AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE	4
Art. 1	Lot 10	4
Art. 2	Stationnement privé	4
Art. 3	Dépendance	4
Art. 4	Accès piéton.....	4
Art. 5	Installations solaires	4
Art. 6	Abris de jardin et constructions similaires.....	4
Art. 7	Clôtures et murets	5
Art. 8	Remodelage du terrain et murs de soutènement	5
Art. 9	Auvent et installations d'ombrage	5
Art. 10	Niveaux en sous-sols.....	6
Art. 11	Aménagement des espaces verts privés.....	6
Art. 12	Logement intégré	6
Art. 13	Toitures	6
Art. 14	Etage en retrait (volume réduit)	7
3.	AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	8
Art. 15	Cession des fonds au domaine public	8
Art. 16	Aménagement des fonds à céder au domaine public	8
4.	REALISATION DES LOGEMENTS A COUTS MODERES	9

1. INTRODUCTION

1.1. PAP approuvé

La présente partie écrite coordonnée remplace la partie écrite du PAP approuvé « Kummerhéicht » (réf. 18003/38C du 24 octobre 2017).

La présente partie écrite coordonnée précise et exécute les dispositions réglementaires relatives aux zones urbanisées du PAG en vigueur de la Commune de Mondercange et son Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites. Ces dernières restent d'application pour tout ce qui n'est pas spécifier dans la présente partie écrite coordonnée.

1.2. Documents graphiques

La présente partie écrite coordonnée se réfère à la partie graphique composée des plans n° 147507-330 « partie graphique 1 » et n° 147507-331 « partie graphique 2 ». La partie écrite coordonnée et la partie graphique sont complémentaires et indissociables.

2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

Art. 1 Lot 10

Le lot 10 est destiné à accueillir une structure d'accueil de la petite enfance.

Art. 2 Stationnement privé

Les lots dont le recul latéral est égal ou supérieur à 3,00 m, ont la possibilité d'aménager un car-port dans ces reculs.

La réalisation de ces carports ne peut impliquer aucune modification aux infrastructures projetées ou déjà mises en place, ni à tout autre mobilier ou installation public.

Les car-ports de ces lots doivent avoir une toiture plate et une hauteur maximale de 3,00 m. Leur profondeur est de maximum 8,00 m. Leur implantation peut se faire sur la limite latérale.

Les carports sont obligatoirement réalisés en construction légère (bois) et doivent être ouverts sur au moins deux côtés.

Art. 3 Dépendance

Les dépendances pour garages (traits bleus sur la partie graphique relative) doivent avoir une toiture plate et une hauteur maximale à l'acrotère de 3,00 m, hors tout.

Toutes les dépendances pour garages (traits bleus sur la partie graphique), peuvent être réalisées en carports. Les carports sont soumis aux mêmes prescriptions que les dépendances pour garages.

La réalisation d'un ou plusieurs emplacements de stationnement à l'intérieur du volume de la construction principale est autorisée. La largeur maximale de l'entrée au garage est de 5,00 m.

Art. 4 Accès piéton

En dehors de l'accès carrossable, un accès piéton de maximum 1,50 m de large et par unité d'habitation est admis.

Art. 5 Installations solaires

Tous les lots sont susceptibles d'accueillir des installations solaires (thermiques et photovoltaïques).

Les panneaux solaires, installés sur des toitures plates, doivent être placés à une hauteur maximale de 1,00 m par rapport au niveau fini de la toiture et accuser un recul minimal de 1,00 m par rapport au plan de la façade.

Les panneaux solaires, installés sur des toitures à deux pans (lot 39), doivent être placés parallèlement au pan de toiture respectif.

Art. 6 Abris de jardin et constructions similaires

~~L'emprise au sol maximale par abri de jardin est de 12,00 m² avec un côté de longueur maximale de 4,00 m.~~

~~Pour les habitations bifamiliales, la réalisation de deux abris de jardin est autorisée (emplacement suivant partie graphique). La surface cumulée pour les deux abris de jardin ne peut excéder 6,00 m² par unité d'habitation.~~

~~La hauteur de la corniche ne doit pas dépasser 2,50 m, la hauteur du faîtage ne doit pas dépasser 3,50 m.~~

~~Pour les abris de jardin à toiture plate, la hauteur finie ne doit pas dépasser 2,50 m.~~

~~Les abris de jardin ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, de garage ou à l'exercice d'une activité professionnelle.~~

~~Sur l'ensemble du présent projet, les abris de jardin jumelés doivent témoigner d'une certaine harmonie concernant l'apparence extérieure et le type de la toiture.~~

- a) Deux abris de jardin ou constructions similaires peuvent être autorisés dans les reculs de la construction principale au maximum. La somme de la surface d'emprise au sol des abris de jardin ou constructions similaires ne peut pas dépasser 30 m² par parcelle.

Ces constructions doivent avoir un recul d'au moins 3,00 mètres sur les limites de la parcelle.

- b) Pour une construction avec une superficie de moins de 20 m² un recul d'au moins 1,00 m est à prévoir, sauf pour les abris de jardin jumelés. Ils doivent être installés sur la limite de propriété, sous réserve de témoigner d'une certaine harmonie au niveau de la toiture et de l'apparence extérieure.

Pour une construction avec une superficie de plus de 20 m² un recul d'au moins 3,00 m est à prévoir.

La hauteur maximale est de 3,50 mètres. Cette hauteur est à mesurer par rapport au terrain naturel.

- c) Les constructions visées par le présent article ne peuvent en aucun cas servir au séjour prolongé ou au stationnement de voitures. La forme de la toiture est libre, toutefois l'aménagement d'une toiture terrasse est interdit.

Art. 7 Clôtures et murets

En cas de mise en place d'une clôture, le choix doit être fait parmi les types de grillages soudés en combinaison avec des plantes grimpantes.

Les domaines privés, entre les alignements de façades et les alignements de la voie, pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur maximale de 0,80 m, par des haies vives ou par des grillages. ~~La hauteur totale de ces clôtures ne pourra dépasser 1 mètre.~~

Les limites de propriétés latérales et postérieures pourront être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur maximale de 0,80 m, par des haies vives ou par des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra dépasser 2 mètres.

Les murs de clôture accolés à la façade postérieure entre deux constructions jumelées ou groupées, auront une hauteur maximale de 2,00 m et une longueur maximale de 3,00 m.

Art. 8 Remodelage du terrain et murs de soutènement

Un remodelage ponctuel est autorisé uniquement sur les « espaces extérieurs pouvant être scellés et remodelés », tels qu'indiqués sur la partie graphique relative. Suivant les conditions techniques d'exécution du présent projet, les modelages du terrain naturel, tels que projetés dans ces surfaces, peuvent accuser des ajustements supplémentaires de maximum 50 cm vers le haut ou vers le bas. Le remodelage doit être réalisé en accord avec l'Administration Communale de Mondercange.

~~Un remodelage du terrain (remblai ou déblai) d'un maximum 1,00 m de hauteur est autorisé avec un recul de 1,50 mètre des limites latérales et postérieures.~~

Un remodelage du terrain, remblai d'un maximum de 0,70 mètre au-dessus ou un déblai jusqu'à 0,70 mètre en dessous du terrain naturel est autorisé, sur les limites de propriété.

Un remodelage du terrain (remblai ou un déblai) de maximum 1,50 m est autorisé avec un recul de 3,00 m des limites latérales et postérieures, ~~sauf convention réciproque entre propriétaires voisins et en accord avec la Commune.~~

Les murs de soutènement des terrasses aménagées aux abords des constructions implantées sur des terrains en pente ne peuvent dépasser une hauteur de 1,50 m.

Art. 9 Auvent et installations d'ombrage

Il est autorisé d'aménager au-dessus de la terrasse une protection solaire en toile ou une pergola.

La hauteur autorisée est de maximum 3,00 mètres, mesurée par rapport au niveau fini de la terrasse. La profondeur maximale est limitée à 3,50 mètres, mesurée depuis le plan de façade relatif. La largeur ne doit pas dépasser celle de l'habitation.

Le cadre et la structure portante des protections solaires en toile peuvent être en métal ou en bois. La palette de couleurs autorisées pour les toiles s'étend du blanc au gris foncé.

Art. 10 Niveaux en sous-sols

En cas de réalisation de sous-sols pour les lots 11 et 70 à 74, ceux-ci sont à réaliser en cuve étanche.

Art. 11 Aménagement des espaces verts privés

Les espaces verts privés sont à aménager en jardin. Aucune construction n'y est permise mis à part les abris de jardin autorisés.

Art. 12 Logement intégré

Un seul logement intégré par maison unifamiliale est autorisé. Le logement intégré aura une surface exploitable nette maximum équivalente à un tiers de la surface exploitable nette de la maison unifamiliale, mais au moins 35 mètres carrés.

Les lots pouvant comporter un logement intégré sont les suivants :

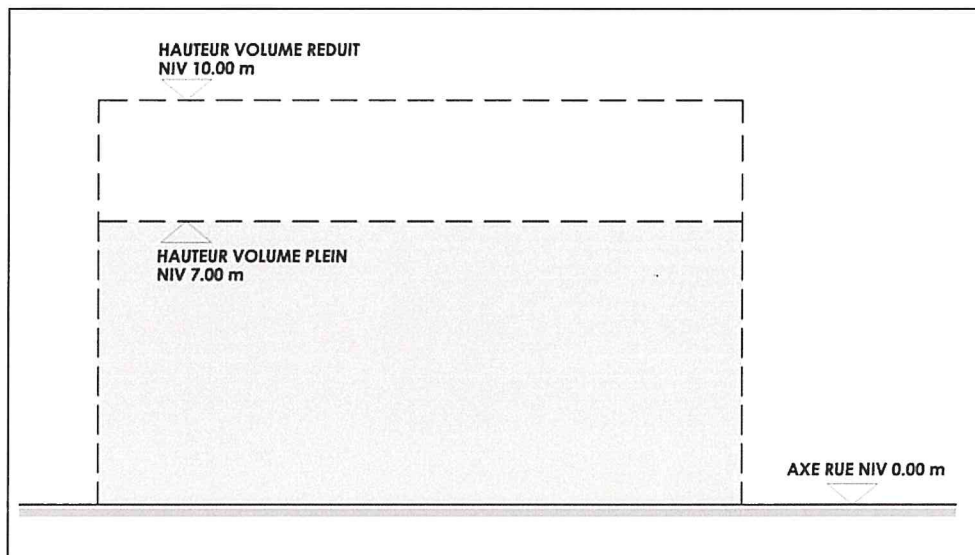
- Lots 15 et 16 ;
- Lots 21 à 24
- Lot 28 ;
- Lots 35 à 37 ;
- Lots 40 et 41 ;
- Lots 43 et 44 ;
- Lots 48 et 49 ;
- Lots 57 ;
- Lots 70 à 73 ;
- Lots 77 à 79 ;
- Lots 82 à 86 ;
- Lots 94 à 96 ;
- Lots 100 à 102 ;
- Lot 107 ;
- Lots 110 et 111 ;
- Lots 117 à 125 ;
- Lots 128 à 131 ;
- Lots 146 à 149 ;
- Lots 152 et 153.

Art. 13 Toitures

Les toitures vertes doivent être végétalisées à minimum 50% de leur surface totale.

Art. 14 Etage en retrait (volume réduit)

Le volume réduit est situé entre 7,00 m et 10,00 m de hauteur et le niveau de référence 0,00 m à prendre, correspond au niveau de l'axe de la rue. Le volume réduit a au maximum 60% du volume plein théorique et peut couvrir au maximum 80% de la surface au sol du volume plein. Le volume constructible prend en compte le volume principal et tous les volumes secondaires tel que les dépassements de toiture, des corniches, des acrotères, des murets, des éléments décoratifs etc. Un calcul détaillé est à fournir.



3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

Art. 15 Cession des fonds au domaine public

Dans le cadre du présent projet, les fonds destinés à être cédés au domaine public de l'Administration Communale de Mondercange s'élèvent à environ ~~02 ha 57 a 83 ca, soit +/- 25,56%~~ **02 ha 60 a 00 ca, soit +/- 25,78%** de la surface totale du PAP.

Ces surfaces sont réparties comme suit :

- délimitation du PAP : +/- 100 865 m² (+/- 100,00%) ;
- fonds à céder au domaine public : ~~+/- 25 783,00 m² (+/- 25,56%)~~ **+/- 26 000 m² (+/- 25,78%)** :
 - rues, trottoirs, stationnements, chemins : ~~+/- 16 106 m² (+/- 15,97%)~~ **+/- 17 683 m² (+/- 17,53%)**,
 - espaces verts, aires de jeux : ~~+/- 9 677 m² (+/- 9,59%)~~ **+/- 8 317 m² (+/- 8,25%)**,
- domaine privé : ~~+/- 75 082,00 m² (+/- 74,44%)~~ **+/- 74 865 m² (+/- 74,22%)**.

Art. 16 Aménagement des fonds à céder au domaine public

La réalisation d'une aire de jeux à l'intérieur de l'espace vert central est obligatoire. L'emplacement et les dimensions de l'aire de jeux tels qu'indiqués sur la partie graphique relative ne sont donnés qu'à titre indicatif et peuvent être modifiés. Les éventuelles modifications (de toute nature) de l'aire de jeux sont soumises à l'accord de l'Administration Communale de Mondercange.

L'aménagement du domaine public (choix de mobilier urbain, d'éclairage public) doit se faire suivant les doléances de l'Administration Communale de Mondercange.

La plantation d'arbres et d'arbustes sur le domaine public telle qu'indiquée sur la partie graphique est obligatoire. Leur emplacement peut varier en fonction du projet d'exécution du présent PAP.

Le choix d'arbres et d'arbustes doit être fait parmi les essences locales et validé par l'Administration Communale de Mondercange.

Les emplacements de stationnement public sont à réaliser en matériaux drainants dont le choix de modèle et d'exécution appartient à l'Administration Communale de Mondercange.

4. REALISATION DES LOGEMENTS A COUTS MODERES

Suivant l'article 24 de la loi du 03 mars 2017 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « *pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 10 pour cent de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement* ».

Concernant le présent projet comptant 161 UH, 21 unités sont destinées à la réalisation de logements à coûts modérés, ce qui représente environ 6706,75 m², soit plus de 10% de la surface constructible brute totale projetée.

Les constructions soumises à l'application de l'article précité et à reprendre dans la convention entre le promoteur du présent projet et l'Administration Communale de Mondercange sont celles des lots suivants :

- lots 50 à 56,
- lot 61,
- lots 97 à 99,
- lots 105 et 106,
- lots 132 à 139a.