

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

COMMUNE DE MONDERCANGE

PAP PARTIE ECRITE

Octobre 2023

PARTIE ÉCRITE PAP,, PERSONENWAGENZENTRUM PONTPIERRE – AM HAU “

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..

2 Délimitation et contenance des lots ou parcelles

- 2.1. Le périmètre du PAP couvre une superficie totale d'environ 321,2 ares.
- 2.2. Un seul lot va être établi.

3 Mode d'utilistation du sol

- 3.1. Le présent PAP est situé dans la zone spéciale « Am Hau » (SPEC-Am Hau).
- 3.2. 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.

4 Fonds nécessaires à la viabilisation

- 4.1. 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 Coefficients de densité

- 5.1. Les surfaces des parkings à étages ouverts ne sont pas à considérer dans le calcul du coefficient d'utilisation de sol (coefficient CUS).
- 5.2. Les toitures végétalisées extensivement sont comptabilisées à 50% dans le calcul des surfaces scellées (coefficient CSS).
- 5.3. En cas de modification du taux de cession des fonds nécessaires à la viabilisation les coefficients de densité respectifs doivent être adaptées et inscrites dans la convention.

Aménagement du domaine privé

6 Terrain remodelé + Déblai / Remblai

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

7 Limite des surfaces constructibles et marges de reculement

- 7.1. Les surfaces constructibles sont délimitées par les limites maxima. Les constructions ne peuvent pas être implantées hors de ces zones constructibles.
- 7.2. 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.
- 7.3. Les limites maxima des constructions sous-terraines correspondent aux limites des surfaces constructibles des niveaux situés au rez-de-chaussée. La « zone de séparation » entre la zone de construction 1 et la zone de construction 2 peut être pourvue d'un sous-sol.
- 7.4. 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.
- 7.5. 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.

8 Gabarit

- 8.1. La profondeur des bâtiments est limitée par les limites des surfaces constructibles.
- 8.2. 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.
- 8.3. La hauteur maximale peut être dépassée par les superstructures techniques qui doivent être installées en toiture (voir article « Toiture »), les rampes, les cages d'escalier et d'ascenseur selon des fonctions de la construction envisagée.
- 8.4. Les superstructures techniques doivent respecter une distance minimale de 2 m par rapport à l'acrotère.

Les superstructures techniques ne doivent pas dépasser la hauteur maximale du gabarit de plus de 4,5 m. Les gaines d'extraction des cabines de peinture, les gaines et centrales de ventilation, les équipements de conditionnement d'air et les cheminées peuvent dépasser le gabarit de plus de 4,5 m.

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

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

9 Toiture

- 9.1. Les toitures sont à traiter avec le même soin que les façades.
- 9.2. La forme des toitures est libre.
- 9.3. La végétalisation des toitures est obligatoire dans la mesure où elle est, en combinaison avec toutes les surfaces non-scellées à l'intérieur du terrain à bâtir net, nécessaire pour respecter le coefficient du scellement du sol. Au moins autant de surfaces de toitures doivent être végétalisées de manière que 20 % du terrain à bâtir net soient végétalisés.
- 9.4. 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.
- 9.5. Les installations techniques sont à intégrer 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 (voir article « Gabarit »). Ils sont à peindre de couleur sobre ou des protections pare-vue sont à prévoir.

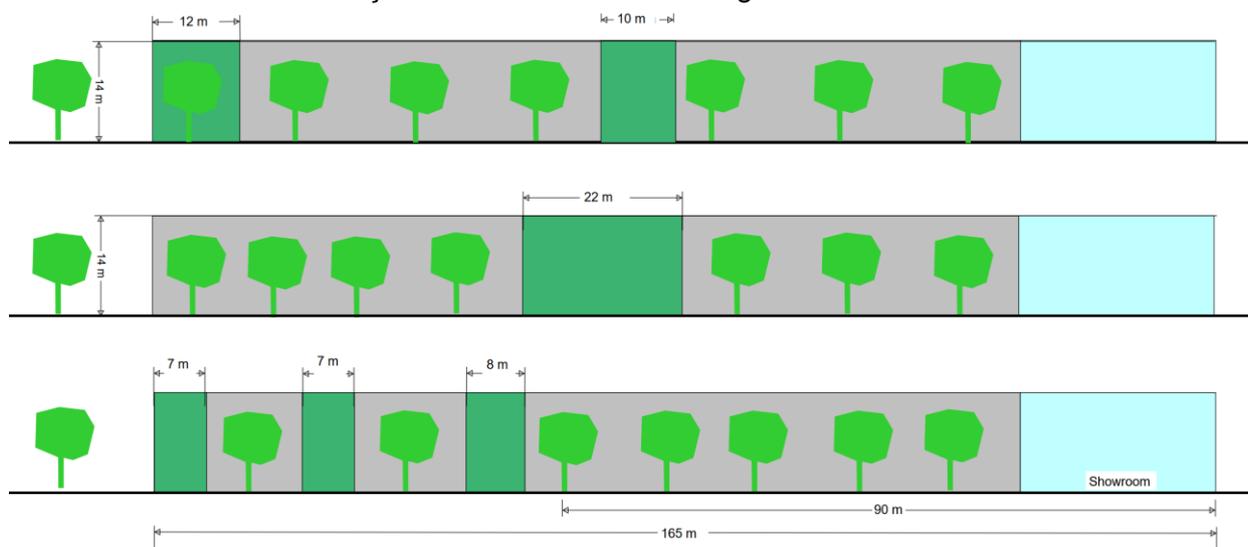
10 Façade

- 10.1. Il importe de doter les façades de couleurs sobres.

10.2. La conception des façades est à planifier en respectant la topographie projetée afin d'éviter des socles dépassant 1 mètre d' hauteur.

10.3. 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.

10.4. Lorsque la longueur de façade dépasse 90 m, des éléments d'aménagement supplémentaires sous forme de végétalisation de façade enracinée dans le sol sont à utiliser. 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 – à titre indicatif - (coté Rue de Windmuehle
– avec arbres prévues dans l'espace vert privé le long de la rue)

11 Panneaux solaires

11.1. 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.

11.2. 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°.

11.3. 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.

12 Aménagement de l'espace extérieur privé

12.1. 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.

12.2. Les surfaces couvertes par un revêtement de sol minéral, 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.

12.3. Les jardins rocheux sont interdits.

12.4. Un minimum de 8 arbres non-invasifs et adaptés aux lieux 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).

13 Accès livraison

13.1. 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.

14 Emplacements de stationnement

14.1. Les prescriptions du PAG en vigueur disposant sur le nombre d'emplacements de stationnement sont à respecter.

15 Rétention des eaux pluviales

15.1. 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.

Ettelbruck, le 19.10.2023

N.B. : Le plan d'aménagement particulier reste soumis au plan d'aménagement général ainsi qu'au règlement sur les bâtisses de la Commune de Mondercange.