

Dossier plan d'aménagement particulier (PAP)- partie écrite

1. Gesetzliche Grundlagen

Die vorliegende Partie écrite ist ein gesetzlich vorgeschriebener Bestandteil zum Plan d'aménagement particulier (PAP), geregelt im 'Loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain'.

Eine weitere rechtliche Grundlage bildet die „Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général au lieu-dit 'Am Molter' à Mondercange“, erarbeitet durch das Büro Zeyen&Baumann, genehmigt am 18.06.2012 vom Innenministerium.

Darüber hinaus liegen die folgenden Plangrundlagen der Partie graphique zugrunde:

- Mesurage cadastral – Quelle : BCR s.à.r.l, géomètre officiel, vom 17.07.2012
- Levé topographique mit der Nummer 10/583 – Quelle : Schroeder & Associés, Ingénieurs-Conseils

Die vorliegende Partie écrite übernimmt die Regelungen aus den Kapiteln 1 sowie 4-8 (Chapitre I, IV, V, VI, VII, VIII) des ‚règlement sur les bâtisses‘ des PAG der Gemeinde Mondercange vom November 2000 (mit ‚modifications ponctuelles‘ vom März 2011). Diese Regelungen sind dem Anhang 2 dieser Partie écrite zu entnehmen.

2. Festlegung der Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Modification ponctuelle du PAG wurde für den Bereich dieses PAP eine ‚Zone d'habitation 1‘ (HAB-1) sowie eine ‚Zone de bâtiments et d'aménagements publics‘ definiert. In der Zone HAB-1 ist demnach überwiegend Wohnen in Form von Einfamilienhäusern mit Garten, freistehend oder als Doppel- oder Reihenhäuser zulässig, d.h. mindestens 75% der Wohnungen sollten in dieser Bauweise errichtet werden. Allgemein verboten sind Bauten und Einrichtungen, die von ihrer Art, ihrer Bedeutung, ihrem Umfang und ihrem Volumen sowie ihrer Gestalt nicht vereinbar sind mit der Sicherheit, der Gesundheit, der Annehmlichkeit und der Ruhe eines Wohnquartiers.

Die in der Zone HAB 1 ausgewiesenen Bauten (innerhalb der ‚limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongés‘) dürfen **ausschließlich** zu Wohnzwecken genutzt werden.

Référence: <u>16 798 / 38c</u>
Le présent document fait partie du projet ayant fait l'objet de ma décision d'approbation du: <u>04.06.2013</u> Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région
 Jean-Marie HALSDORF

3. Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der Bauhöhen und der Geschößigkeiten. Gemäß der Partie écrite der Modification ponctuelle du PAG darf der COS einen Maximalwert von 0,4 und der CMU einen Maximalwert von 0,8 nicht überschreiten.

3.1 Bezugshöhen und Maximalhöhen der baulichen Anlagen nach Typologie

Als Bezugshöhe bzw. Referenzniveau für die Höhe der baulichen Anlagen in der Zone HAB-1 gilt die Höhenlage der jeweils angrenzenden Straße zur Baufeldgrenze des jeweiligen Gebäudes, gemessen in einem Winkel von 90° zwischen Gebäudemitte und der Straßenachse.

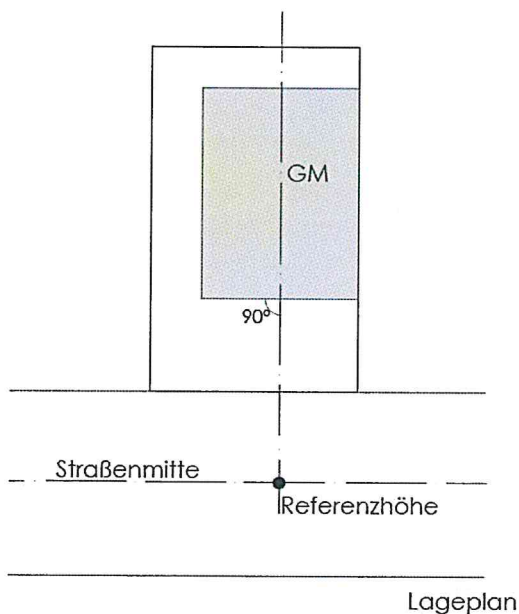


Abb. 1: Schema zur Ermittlung des Referenzniveaus

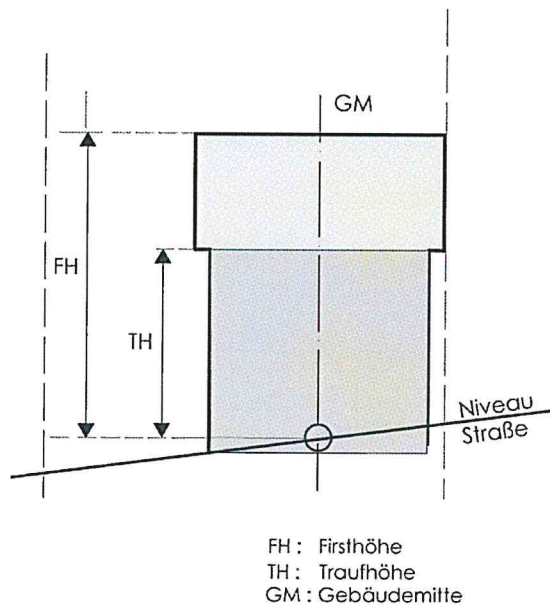


Abb. 3: Schema zur Bemessung der allgemeinen Trauf- und Firsthöhen in Bezug zum Referenzniveau (Straßenachse)

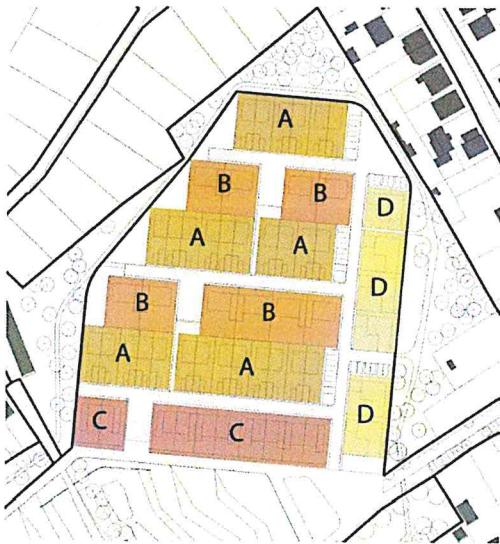


Abb. 2: Übersicht der verschiedenen Typologien

Bereich	Max. Traufhöhe*	Max. Firsthöhe*
Typologie A	7,00 m	11,00 m
Typologie B	6,50 m	10,00 m
Typologie C	6,50 m	10,50 m
Typologie D	6,50 m	10,00 m

* bezogen auf das jeweilige Referenzniveau

Die Trauf- und Firsthöhen der geplanten Bebauung unterscheiden sich nach den in der Übersicht dargestellten Typologien.

Typologie A

Als Bezugshöhe bzw. Referenzniveau für die Höhe der baulichen Anlagen im Bereich dieser Typologie gilt die Höhenlage der jeweils südlich angrenzenden Straße zur Baufeldgrenze des jeweiligen Gebäudes, gemessen in einem Winkel von 90° zwischen Gebäudemitte und der Straßenachse.

Die maximale Traufhöhe der Gebäude für diesen Bereich im Bezug zum Referenzniveau der Straße beträgt 7 m, die maximale Firsthöhe in Bezug zum Referenzniveau darf 11,00 m nicht überschreiten.

Typologie B

Als Bezugshöhe bzw. Referenzniveau für die Höhe der baulichen Anlagen im Bereich dieser Typologie gilt die Höhenlage der jeweils nördlich angrenzenden Straße zur Baufeldgrenze des jeweiligen Gebäudes, gemessen in einem Winkel von 90° zwischen Gebäudemitte und Straßenachse. Die maximale Traufhöhe der Gebäude für diesen Bereich im Bezug zum Referenzniveau der Straße beträgt 6,50 m, die maximale Firsthöhe in Bezug zum Referenzniveau darf 10,00 m nicht überschreiten.

Typologie C

Als Bezugshöhe bzw. Referenzniveau für die Höhe der baulichen Anlagen im Bereich dieser Typologie gilt die Höhenlage der jeweils nördlich angrenzenden Straße zur Baufeldgrenze des jeweiligen Gebäudes, gemessen in einem Winkel von 90° zwischen Gebäudemitte und Straßenachse. Die maximale Traufhöhe der Gebäude für diesen Bereich im Bezug zum Referenzniveau der Straße beträgt 6,50 m, die maximale Firsthöhe in Bezug zum Referenzniveau darf 10,50 m nicht überschreiten.

Typologie D

Als Bezugshöhe bzw. Referenzniveau für die Höhe der baulichen Anlagen im Bereich dieser Typologie gilt die Höhenlage der jeweils angrenzenden Straße zur Baufeldgrenze des jeweiligen Gebäudes, gemessen in einem Winkel von 90° zwischen Gebäudemitte und Straßenachse der anbaufähigen Straße. Die maximale Traufhöhe der Gebäude für diesen Bereich im Bezug zum Referenzniveau der Straße beträgt 6,50 m, die maximale Firsthöhe in Bezug zum Referenzniveau darf 10,00 m nicht überschreiten.

Alle Hauptgebäude in der Zone HAB-1 sind mit Satteldächern zu versehen. Die maximalen zulässigen Dachneigungen dürfen, auf der zum Süden orientierten Seite 30° und auf der nördlichen Seite 45° , nicht überschreiten.

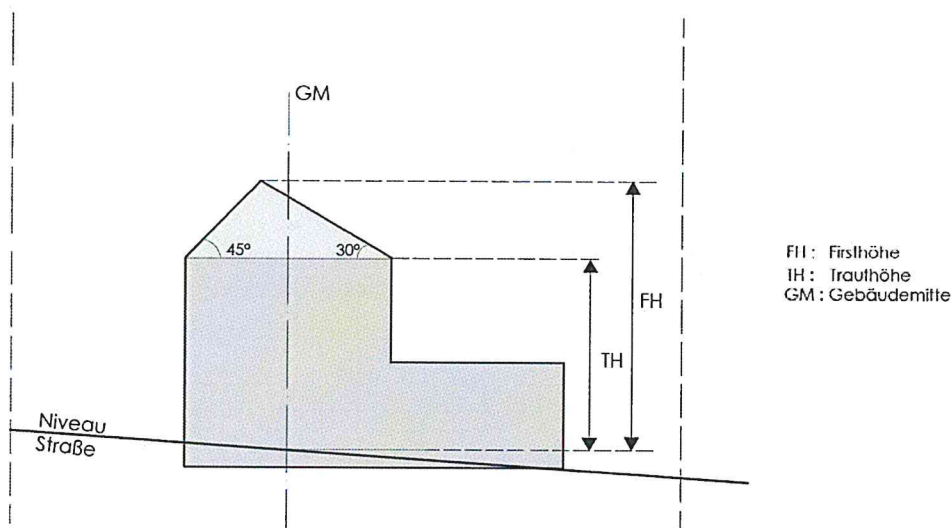


Abb. 4: Schema zur Bemessung der Trauf- und Firsthöhen im Bereich der Typologie D in Bezug zum Referenzniveau (Straßenachse)

Zone de bâtiments et d'aménagements publics

Als Bezugshöhe bzw. Referenzniveau für die Höhe der baulichen Anlagen im Bereich dieser Zone gilt die Höhenlage der angrenzenden Straße/ Parkweg (in der Straßen-/ Wegemitte) am Haupteingang des Gebäudes.

Die maximale Trauf- bzw. Attikahöhe der Gebäude für diesen Bereich im Bezug zum Referenzniveau der Straße bzw. des Parkwegs muss mind. 3,00 m und darf maximal 8,00 m betragen.

3.2 Geschoßigkeit und Geschoßhöhe

Die maximale Geschoßigkeit im Bereich der Zone HAB-1 beträgt zwei (2) Vollgeschosse + ein (1) Dachgeschoß. Die Mindesthöhe der Vollgeschosse muss 2,50 m (lichte Höhe) betragen.

Das Dachgeschoß zählt nicht als Vollgeschoß, muss aber, sofern als Wohnraum genutzt, bei der Berechnung der Bruttogeschoßfläche mit angerechnet werden. Zur Nutzung des Dachgeschosses als Wohnraum muss eine lichte Raumhöhe von mind. 2,00 m vorhanden sein.

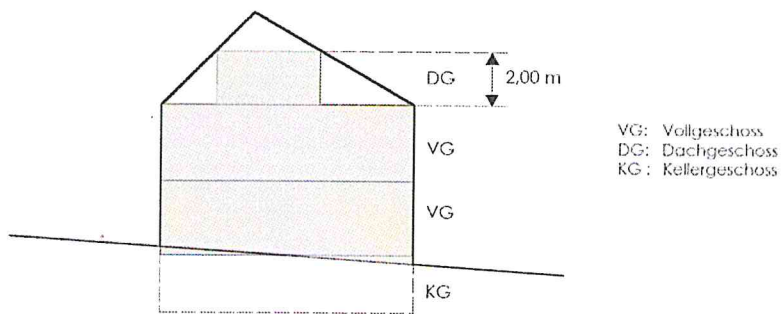


Abb. 5: Schema zur Bemessung der anrechenbaren Wohnfläche

In der Zone HAB-1 ist zudem ein Kellergeschoss pro Wohneinheit zulässig, das komplett überdeckt sein muss und nicht über die Baufeldgröße hinausragen darf. Die Mindesthöhe des Kellergeschosses muss 2,20 m (lichte Höhe) betragen. Es besteht die Möglichkeit, alternativ oder zusätzlich zum Kellergeschoss ein Kellerersatzgebäude zu errichten. Wird zusätzlich zum Carport ein Kellerersatzgebäude errichtet, so müssen beide Nutzungen in einem baugestalterischen Zusammenhang stehen. Die entsprechenden Baufelder der Carports und Kellerersatzgebäude sind der Partie graphique zu entnehmen.

Die maximale Höhe der Carports wird auf 3 m festgesetzt, bezogen jeweils auf die Höhe der Straßenmitte im Bereich der Carporteinfahrt.

Die Geschosshöhe in der Zone de bâtiments et d'aménagements publics wird auf maximal zwei (2) Geschosse begrenzt.

3.3 Gebäudeform

Zur Erreichung eines mindestens geforderten Niedrigenergiehausstandards soll eine bauliche Kompaktheit für die geplanten Gebäude angestrebt werden, die eine wichtige Rolle neben weiteren wichtigen Parametern wie Orientierung, Verschattung, Dachform, Fensterflächen oder Dämmstoffdicken spielt. Entsprechend sollte das mittlere A/V-Verhältnis¹ je nach Bauweise (Reihenhaus oder freistehendes Einfamilienhaus) etwa zwischen 0,4 und 1,0 liegen. Zur Verbesserung der Kompaktheit und Minimierung der Außenflächen der Bebauung sind rechteckige Gebäudeformen zu errichten.

3.4 Gebäudefluchten (Vorsprung, Erker, Balkone, Vordächer)

Erker und Vorsprünge dürfen bis zur vorgeschriebenen Tiefe in die gültigen Abstände über ragen.

Als Erker (saillie) zu bezeichnen sind über die Baugrenze auskragende, baulich umschlossene Bauteile. Sie sind bis zu einer Tiefe von 1,2 m und maximal ein Drittel (1/3) der Fassadenbreite zulässig. Bei Reihenhäusern und Doppelhäusern dürfen die Erker bis an die gemeinsame Grundstücksgrenze herangezogen werden, wenn die Erker des angrenzenden Gebäudes ebenfalls bis an die Grenze herangezogen werden und die gleichen Höhen aufweisen.

¹ Das A/V-Verhältnis oder auch Oberfläche/ Volumen-Verhältnis ist eine wichtige Kenngröße für die Kompaktheit eines Gebäudes. Es wird berechnet als Quotient aus der wärmeübertragenden Hüllfläche, d. h. Flächen, die Wärme an die Umwelt abgeben, wie Wände, Fenster, Dach, etc., sowie dem beheizten Gebäudevolumen.

Balkone sind über die Fassade des Baukörpers auskragende dreiseitig mit einer Brüstung umschlossene Bauteile. Sie sind bis zu einer Tiefe von 2 m und maximal ein Drittel (1/3) der Fassadenbreite zulässig. Bei Doppel und Reihenhäusern ist ein Mindestabstand von 1,90 m zwischen Grundstücksgrenze und Balkonen einzuhalten.²

Erker und Balkone sind nur auf den Südseiten der Gebäudetypologien erlaubt. Loggien³ sind bei allen Gebäudetypologien auf der Südseite und darüber hinaus an den übrigen Gebäudeseiten zulässig.

Der maximale Vorsprung darf die Baugrenze nicht mehr als 2 m überschreiten. Bei der Errichtung des Gebäudes mit den genannten Vor- oder Rücksprüngen muss insgesamt noch die Erreichung des entsprechenden Energiestandards gewährleistet sein. Gauben sind generell nicht zulässig.

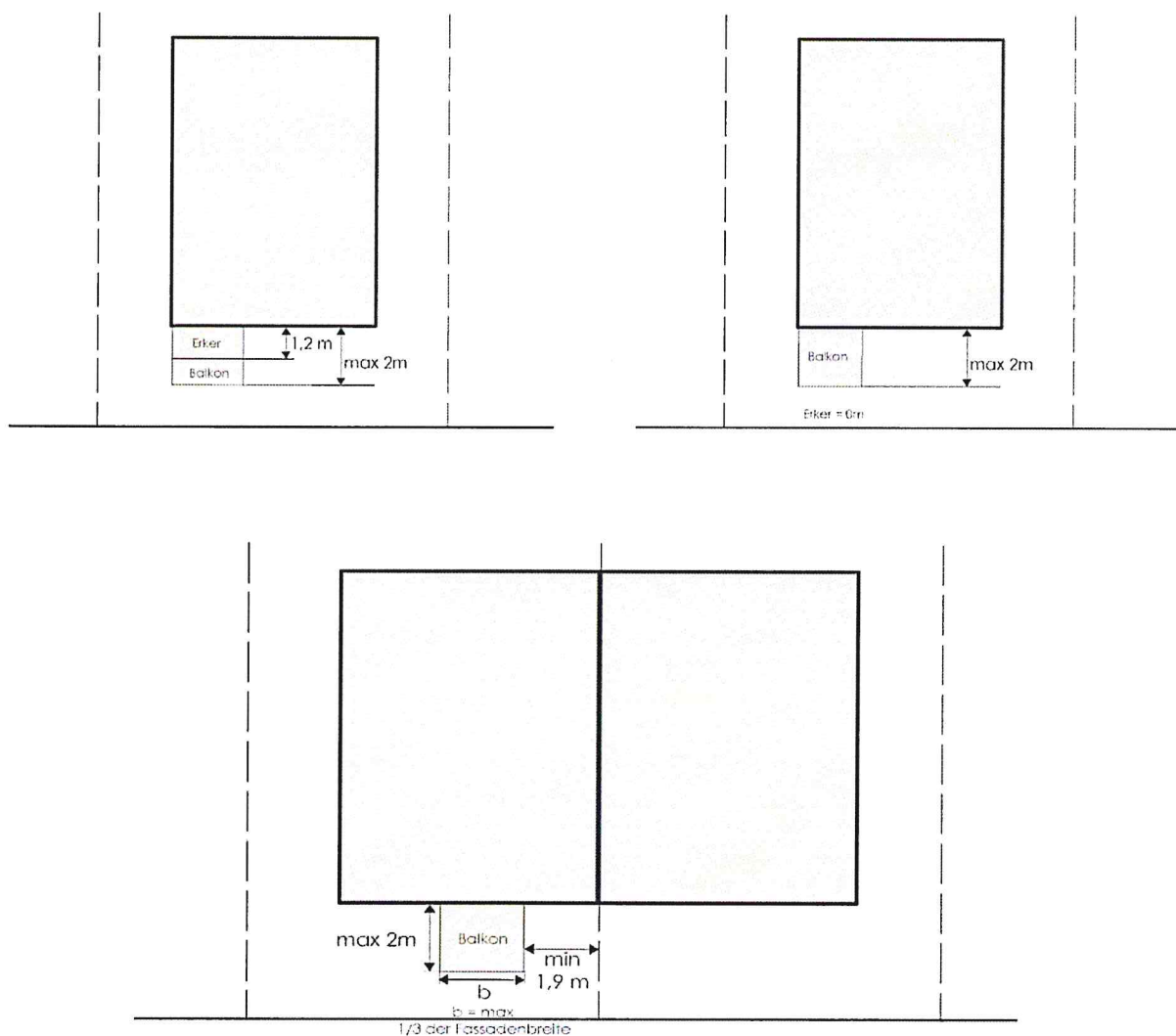


Abb. 6-8 : Schematische Darstellung der Erker und Balkon Vorgaben

² Nach Art. 678 des « Code Civil ».

³ Innerhalb der Baugrenzen, bzw. Baulinien liegende, mindestens dreiseitig baulich umschlossene Volumina werden als Loggien bezeichnet.

Abb. 6-8 : Schematische Darstellung der Erker und Balkon Vorgaben

Außen-Treppenanlage dürfen bis zu 1,10 m in die seitlichen Grenzabstände hereinragen, wobei ein Mindestabstand von 1,40 m zur Grundstücksgrenze eingehalten werden muss. Terrassen müssen ebenerdig angelegt werden, sie dürfen nicht in die seitlichen Abstände über ragen und die Tiefe darf maximal die Hälfte der Baufeldtiefe betragen. Bei Doppel- oder Reihenhäusern können Terrassen bis an die Grundstücksgrenzen gezogen werden. In diesem Fall muss ein baulicher Sichtschutz über die gesamte Tiefe der Terrasse vorgesehen werden. Die maximale Höhe von 2 m darf nicht überschritten werden.

Markisen und Sonnensegel sind generell erlaubt, sie dürfen die Breite der Terrasse nicht überschreiten. Ihre Farbgestaltung muss einfarbig und im Einklang mit der Fassade sein.

Vordächer sind nur über den Haupteingängen der Häuser zulässig und können bis zu einer Tiefe von 0,70 m über die Baugrenze heraus ragen.

Die Formen der Gebäude in der Zone de bâtiments et d'aménagements publics (BEP) orientieren sich nach den bereits bestehenden, umgrenzenden Stahlbändern zur Einfassung der Erschließungsstraße bzw. der Parkwege.

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Bauweise

Aufgrund der im PAP geplanten Haustypen (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) wird in der Zone HAB-1 eine offene Bauweise (construction on ordre non contingue) festgesetzt, da insgesamt auch bei den zusammenhängenden Baukörpern eine max. Länge von 25 m nicht überschritten wird. Die Anzahl der Wohneinheiten beträgt 1 WE/ Grundstück.

4.2 Stellung der baulichen Anlagen

Die Orientierung der Gebäude auf den Grundstücken wird durch die Angabe der Hauptfirstrichtungen gemäß der Partie graphique festgesetzt.

4.3 Abstandsregelungen

Die vorderen Abstände zur Straße für die Typologien B,C und D (obligatorisch) werden jeweils in Form von Baulinien (alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé) festgesetzt, um Baufluchten zu definieren und eine bauliche Fassung des öffentlichen (Straßen-)Raums zu garantieren.

In den seitlichen Abständen der Typologien A, B und C dürfen nur Nebenanlagen (Garagen, Carports, Kellerersatzgebäude) vorgesehen werden, in den in der Partie graphique ausgewiesenen Flächen.

Bei der Typologie D kann wie in der Partie graphique ausgewiesenem Baufeld, der Baukörper bis an die Grundstücksgrenze gezogen werden. Bei einem nicht Erbauen bis an die Grundstücksgrenze ist der vorgeschriebene seitliche Mindestabstand von 2,50m einzuhalten.

In Bezug auf die Verteilung der Haustypen können im Prinzip 4 Bereiche (Typologie A-D) mit den folgenden Abstandsregelungen zu den Grundstücksgrenzen unterschieden werden:

Bereich	Haustyp	Gesamtbreite zusammenhängender Baukörper (BR)	Tiefe (TI)	Vorderer Abstand (VA)	Rückwärtiger Abstand (RA)	Seitlicher Abstand (SA)
Typologie A	Doppel- oder Reihenhaus	max. 20,50 m	max. 10,50 m	mind. 14,00 m	3,25 m (obligatorisch)	2,50 m (obligatorisch)
Typologie B	Einzelhaus	max. 11,20 m	max. 9,00 m	3,25 m (obligatorisch)	mind. 12,75 m	mind. 2,50 m
Typologie C	Doppelhaus	max. 12,75 m	max. 10,50 m	3,25 m (obligatorisch)	mind. 8,50 m	
Typologie D	Einzelhaus in L-Form	max. 17,00 m	→ partie graphique	6,00 m (obligatorisch)	mind. 2,50 m	→ partie graphique

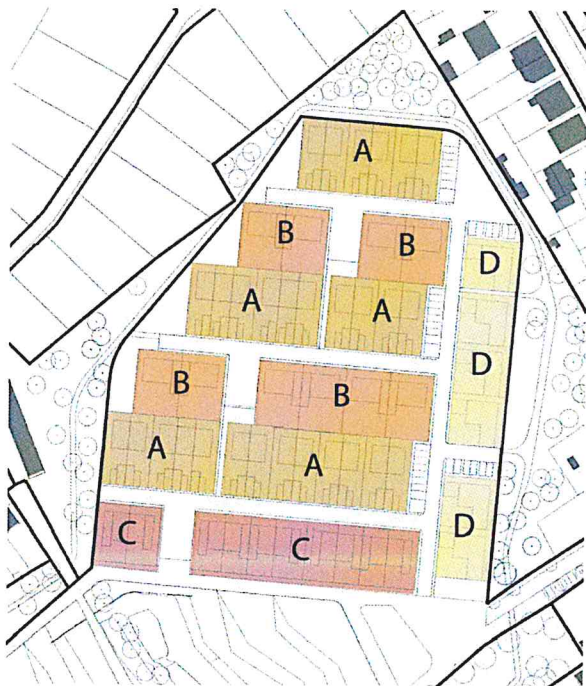
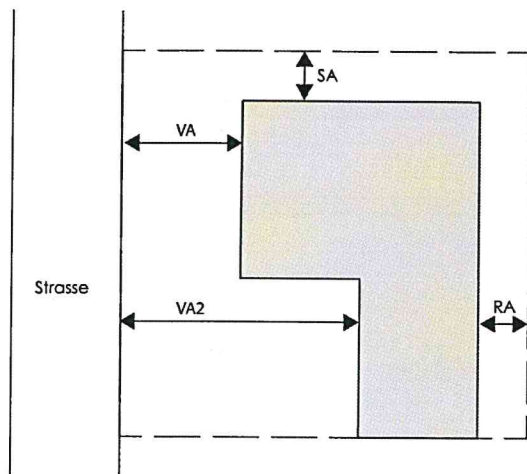


Abb. 9: Übersicht der verschiedenen Typologien



VA : Vorderer Abstand
 RA : Rückwärtiger Abstand
 SA : Seitlicher Abstand
 BR : Breite
 TI : Tiefe

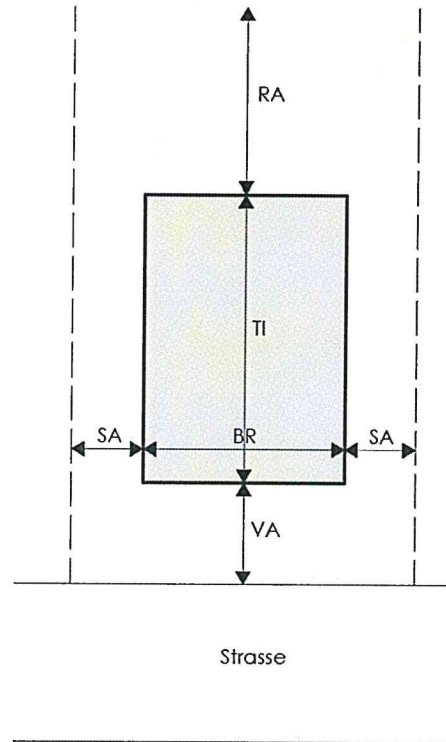


Abb. 10-11: Schema zur Definition der Breiten, Tiefen und Abstände

4.4 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Baufelder für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen ergeben sich aus der Partie graphique. Generell gilt, dass die Fahrzeuge im Bereich der privaten Grundstücksflächen **nur** auf den hierfür ausgewiesenen Flächen abgestellt werden dürfen (innerhalb der ‚limites de surfaces constructibles pour dépendances‘ bzw. der ‚espaces pouvant être dédié au stationnement‘). In der Zone HAB-1 sind entsprechend 2 Stellplätze pro Wohneinheit zulässig.

Im Bereich der Typologie A ist jeweils ein Carport für ein Kraftfahrzeug zulässig in der hierfür ausgewiesenen Fläche (gemäß Partie graphique). Der Carport muss an die vordere und seitliche Grundstücksgrenze gesetzt werden und muss neben der Zufahrt noch an mindestens einer Seite (seitlich oder rückwärtig) offen sein. Ein evtl. Kellerersatzraum darf **nur** in die hierfür ausgewiesene Fläche der Nebenanlagen integriert sein. Ein evtl. zusätzlich notwendiger Stellplatz muss ohne bauliche Vorkehrungen in dem in der Partie graphique gekennzeichneten Bereich untergebracht werden.

Im Bereich der Typologien B und C sind die Carports zwischen den Hauptgebäuden (gemäß Partie graphique) unterzubringen. Sie müssen neben der Zufahrt auch an mindestens einer weiteren Seite geöffnet sein. Ein evtl. Kellerersatzraum muss in die hierfür ausgewiesene Fläche der Nebenanlagen integriert sein.

Im Bereich der Typologie D ist jeweils ein Carport für zwei (2) Kraftfahrzeug zulässig in der hierfür ausgewiesenen Fläche (gemäß Partie graphique). Der Carport muss neben der Zufahrt noch an mindestens einer Seite (seitlich oder rückwärtig) offen sein.

Keine weiteren Nebenanlagen dürfen über die in der Partie graphique festgesetzten Flächen hinaus gebaut werden (auch keine Wintergärten, Gartenhäuser oder Schwimmbäder). In der ‚limites de surfaces constructibles pour dépendances‘ dürfen nur Carports und Kellerersatzgebäude platzfinden.

4.5 Öffentliche Stellplätze

Der Stellplatzschlüssel für den Bedarf an öffentlichen Stellplätzen in der Zone HAB-1 wird mit 1 Stellplatz/ 2 Wohneinheiten bestimmt. In dieser Zone werden die entsprechenden Stellplätze an der nord-süd-ausgerichteten Straße bereitgestellt. An insgesamt 5 Stellen finden sich hier 33 (Besucher-)Stellplätze, von denen 5 als Behindertenstellplätze ausgewiesen sind.

5. Gestalterische Festsetzungen

Die folgenden gestalterischen Festsetzungen sollen neben der Gewährleistung der Errichtung von Gebäuden mindestens einer Energieeffizienzklasse B auch zur Sicherung einer gewissen städtebaulichen Qualität dienen.

5.1 Dachformen und -materialien

Die Hauptgebäude in der Zone HAB-1 sind mit Satteldächern zu versehen. Dabei darf die maximal zulässige Dachneigung auf der zum Süden orientierten Seite 30° nicht überschreiten; auf der nördlichen Seite darf eine Dachneigung von 45° nicht überschritten werden.

Für die maximal zweigeschossigen Gebäude in der Zone BEP sind Flachdächer und Pultdächer zulässig.

Carports sind generell nur mit Flachdach (Dachneigung max. 6%) zulässig, um mögliche Verschattungen von benachbarten Gebäuden zu vermeiden. Eine extensive Dachbegrünung der Garagen und Carports wird ebenfalls vorgeschrieben.

Für den Bereich aller Typologien ist eine Nutzung der Carportdächer als Terrasse nicht zulässig.

Im Bereich der Typologie D sind die südlichen Gebäudebereiche bei den L-Formen als eingeschossige Baukörper mit Flachdach zu errichten. Diese sind mit einer Dachbegrünung zu versehen und können als Terrasse genutzt werden.

Als Materialien für die Dacheindeckung müssen Ziegel-, Dachbetonsteine oder Schiefer der Farben grau bis anthrazit verwendet werden. Es besteht zudem die Möglichkeit, Zink- oder Metalleindeckungen vorzunehmen. Das zulässige Farbspektrum orientiert sich an den folgenden RAL-Farben:

- RAL 7010 (Zeltgrau),
- RAL 7012 (Basaltgrau),
- RAL 7015 (Schiefergrau),
- RAL 7016 (Anthrazitgrau),
- RAL 7022 (Umbragrau),
- RAL 7024 (Graphitgrau).

Die Dachflächen sind einheitlich herzustellen, d.h. es ist jeweils ein Material/ Farbton pro Doppel- oder Reihenhäuser zu verwenden. Glasierte Oberflächen für die Dacheindeckungen sind unzulässig.

Auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude sind auf den südorientierten Flächen Sonnenkollektoren vorzusehen.

5.2 Gestaltung der Fassaden

Für die Gestaltung der Außenwandflächen (Fassaden) ist jeweils ein Material/ Farbton pro zusammenhängender Doppel- oder Reihenhaushgruppe zu verwenden.

Für Flächen zur Nutzung von Solarenergie sind auch Glas und glasähnliche Materialien sowie Metall und Kunststoffe zulässig. Antennen und Satellitenschüsseln sind auf denen zum öffentlichen Raum hin orientierten Fassaden und Dachflächen nicht zulässig.

5.3 Gestaltung der Nebenanlagen

Bei der Errichtung von verschiedenen Nebenanlagen auf einem Grundstück (z.B. Carports, Müllsammelboxen oder Kellerersatz-/ Geräteräume o.ä.) müssen diese möglichst in Kombination gebaut werden. Diese sind stets als Holzkonstruktion auszuführen.

5.4 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (EVp)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Wege, Terrassen, Stellplätze etc. befestigt werden. Zur Befestigung sind versickerungsfähige Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster, Holz, Ökopflaster, kleinteiliges Natursteinpflaster in Splittbettung, Schotterrasen oder wassergebundene Decken) zulässig. Beton- oder Asphaltflächen sind unzulässig. Die nicht durch Gebäude (Construction principale + dépendance) überbaute Fläche darf insgesamt zu max. 40% befestigt werden.

5.5 Gestaltung der privaten Einfriedungen (Mauern, Hecken, Zäune)

Alle privaten Grundstücke in der Zone HAB-1 müssen sich an das Höhenniveau des angrenzenden öffentlichen Raumes (Straßen, Plätze/ Wendemöglichkeiten, Parkplätze, Grünflächen) orientieren. Sollten Anpassungen (z.B. aufgrund von Niveauveränderungen) an das vorhandene Höhenniveau des öffentlichen Raumes notwendig sein, so sind diese nicht über Stützmauern, sondern mittels flacher Böschungen (max. 30°) zu lösen. Dabei ist zu beachten, dass an der Grenze zum öffentlichen Raum ein Bereich mit einer Breite/ Tiefe von 50 cm für die Heckenbepflanzung niveaugleich mit der Höhe des angrenzenden öffentlichen Raumes auszuführen ist.

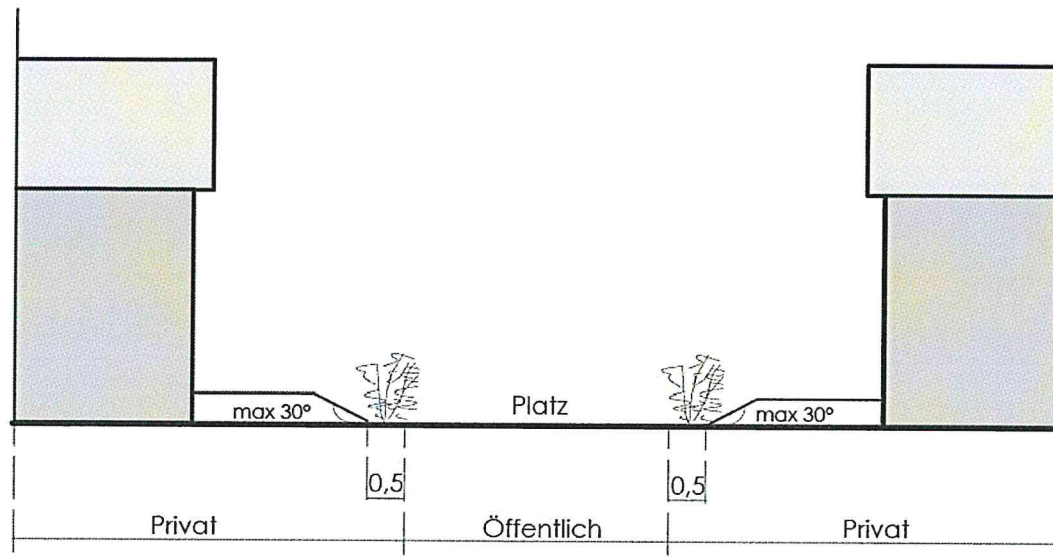


Abb. 12: Schema zur Definition der Einfriedungen zum öffentlichen Raum

Einfriedungen zum öffentlichen Raum müssen mittels Bepflanzung einer Schnitthecke durchgeführt werden. Für die Schnitthecke ist *Carpinus betulus* (Hainbuche) zu verwenden. Pro laufender Meter Hecke sollten 3 Hainbuchenpflanzen gesetzt werden (Mindestqualität beim Kauf: 2x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 100/125 cm). Die Schnitthecke soll auf eine Höhe von maximal 1,50 m in Relation zur angrenzenden Straße bzw. zum angrenzenden Weg beschränkt werden. Berankte Zäune sind nur erlaubt zur Abgrenzung zwischen zwei Privatgrundstücken und sind auf eine maximale Höhe von 1,50 m beschränkt.

6. Technische Festsetzungen

Sollten Kellergeschosse auf den privaten Grundstücksflächen errichtet werden, so sind diese mittels einer wasserdichten Wanne („weiße Wanne“) auszuführen. Toiletten in den Kellergeschossen sind nicht zulässig, da eine gravitäre Ableitung dieser Abwässer gewährleistet werden muss.

7. Begrünung/ Bepflanzung der privaten Grundstücke

Die Standorte der obligatorischen Baumpflanzungen auf den zu den Straßen hin orientierten Grundstücksseiten sind der Partie graphique zu entnehmen. Diese obligatorischen Baumstandorte sind mit *Crataegus lavallei* 'Carrierei' (Apfeldorn) zu bepflanzen (Mindestqualität beim Kauf: 4x verpflanzt, Hochstamm mit Ballen im Tuch, 400-500 cm Höhe, 20-25 cm Stammumfang).

Auf der Südseite der Grundstücke im Bereich der Typologien B und D kann darüber hinaus noch ein zweiter Baum gesetzt werden. Eine Auswahl von möglichen Arten ist der im Anhang 1 aufgeführten ‚Baumliste mit möglichen einheimischen Kleinbäumen‘ zu entnehmen. Bei der Pflanzung eines Baumes auf der Südseite eines Grundstücks muss ein 1,5-facher Mindestabstand der arttypischen Baumhöhe zum Gebäude eingehalten werden, um eine mögliche Verschattung der Gebäude zu vermeiden und den mindestens angestrebten Niedrigenergiehausstandard zu gewährleisten. So ist beispielsweise bei einer erreichbaren Baumhöhe von 4 m entsprechend ein Abstand der Pflanzgrube von 6 m zur jeweiligen Südfassade einzuhalten.

Die Pflanzung von Nadelbäumen oder geschlossenen Baumreihen ist generell unzulässig. Alle Baum- und Heckenpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen sind zudem mit heimischen Gehölzen auszuführen; mögliche Arten sind dem Anhang 1 mit den entsprechenden Pflanzlisten zu entnehmen.

Baum- und Heckenpflanzen, die im Rahmen dieses PAP auf den privaten Grundstücksflächen zu pflanzen sind, werden von der Gemeinde in einer Baumschule reserviert. Die Pflanzung und Pflege der Pflanzen erfolgt auf Kosten der Grundstückseigentümer.

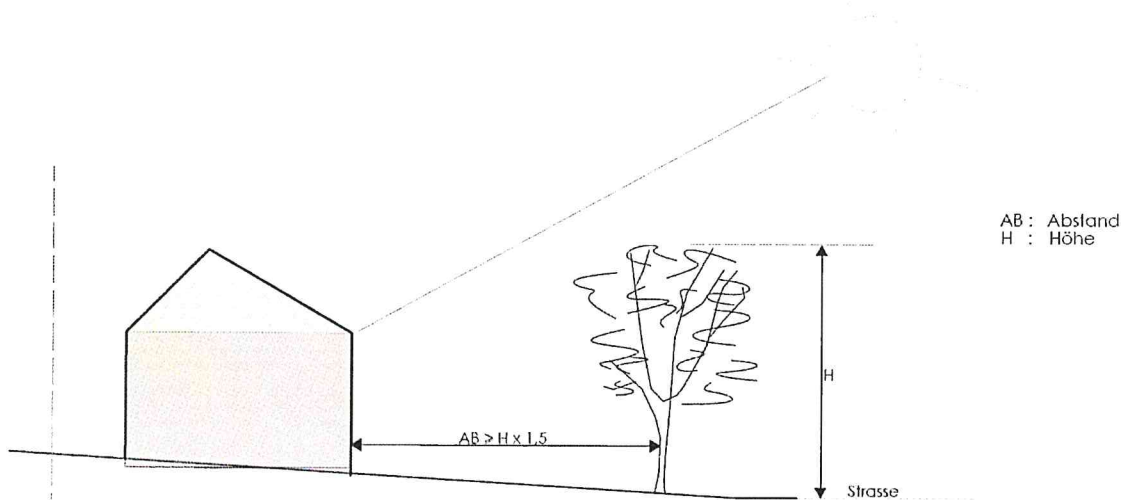


Abb. 13: Schema zum Verhältnis Baumhöhe und Abstand zur Gebäudefassade

Anhang 1

Baumliste mit möglichen einheimischen Kleinbäumen in der Zone HAB-1 (für die Südseite der Grundstücke):

- *Acer platanoides* 'Globosum' – Kugelahorn
- *Aesculus hippocastanum* 'Umbraculifera' – Kugelkastanie
- *Betula pendula* 'Youngii' – Echte Hängebirke, Trauerbirke
- *Cornus mas* – Kornelkirsche
- *Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlett' – Echter Rotdorn
- *Fraxinus excelsior* 'Nana' – Kugelesche
- *Ilex aquifolium* 'Alaska' – Stechpalme Alaska
- Malus-Hybriden – Zierapfel (z.B. *Malus sylvestris* – Wildapfel, Holzapfel)
- *Pyrus salicifolia* – Weidenblättrige Birne
- *Salix caprea* 'Pendula' – Hängende Kätzchenweide (Salweide)
- *Sorbus aucuparia* 'Fastigiata' – Säulen-Eberesche

Liste heimischer Baum- und Straucharten:⁴



- *Acer campestre* - Feldahorn
- *Amelanchier ovalis* - Echte Felsenbirne
- *Berberis vulgaris* - Berberitze, Sauerdorn (nicht im Bereich von Spielplätzen!)
- *Betula pendula* - Birke
- *Carpinus betulus* - Hainbuche
- *Cornus mas* - Kornelkirsche
- *Cornus sanguinea* - Roter Hartriegel (nicht im Bereich von Spielplätzen!)
- *Corylus avellana* - Haselnuß
- *Crataegus monogyna* und *C. laevigata* - Ein- und Zweigriffliger Weißdorn
- *Cytisus scoparius* - Besenginster (nicht im Bereich von Spielplätzen!)
- *Daphne mezereum* - Gewöhnlicher Seidelbast (nicht im Bereich von Spielplätzen!)
- *Euonymus europaeus* - Europäisches Pfaffenhütchen (nicht im Bereich von Spielplätzen!)
- *Frangula alnus* - Gewöhnlicher Faulbaum (nicht im Bereich von Spielplätzen!)
- *Ilex aquifolium* - Gewöhnliche Stechpalme (nicht im Bereich von Spielplätzen!)
- *Juniperus communis* - Gewöhnlicher Wacholder (nicht im Bereich von Spielplätzen!)
- *Ligustrum vulgare* - Liguster (nicht im Bereich von Spielplätzen!)
- *Lonicera xylosteum* - Rote Heckenkirsche (nicht im Bereich von Spielplätzen!)
- *Malus sylvestris* - Wild-Apfel, Holz-Apfel
- *Mespilus germanica* - Echte Mispel
- *Prunus avium* - Vogelkirsche
- *Prunus padus* - Traubenkirsche
- *Prunus spinosa* - Schlehe
- *Pyrus communis* (pyraster) - Wild-Birne
- *Ribes rubrum* - Wilde Rote Johannisbeere
- *Ribes uva-crispa* - Stachelbeere
- *Rosa* sp. z.B. *Rosa canina*, *R. glauca*, *R. rugosa* - Wildrosenarten
- *Salix* sp. - Weiden-Arten
- *Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder (nicht im Bereich von Spielplätzen!)
- *Sambucus racemosa* - Traubenholunder (nicht im Bereich von Spielplätzen!)
- *Sorbus aria* - Mehlbeere
- *Sorbus aucuparia* - Eberesche, Vogelbeere (nicht im Bereich von Spielplätzen!)

⁴ aus: „Landschaftsgerechte und ökologische Gestaltung von Wohngebieten“, Hrsg.: LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG - Ministère de l'Environnement - Administration des Eaux et Forêts - Arrondissement Sud de la Conservation de la Nature

- Sorbus aria - Mehlbeere
- Sorbus aucuparia - Eberesche, Vogelbeere (nicht im Bereich von Spielplätzen!)
- Sorbus domestica - Speierling
- Sorbus torminalis - Elsbeere
- Taxus baccata - Gewöhnliche Eibe (nicht im Bereich von Spielplätzen!)
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball (nicht im Bereich von Spielplätzen!)
- Viburnum opulus - Wasser- oder Gewöhnlicher Schneeball (nicht im Bereich von Spielplätzen!)

Liste seltener einheimischer Baumarten in Luxemburg, die erhalten und gefördert werden sollen:⁵

- Acer platanoides L. – Spitzahorn
- Malus sylvestris L. – Wildapfel
- Populus nigra L. – Schwarzpappel
- Prunus avium L. – Vogelkirsche
- Pyrus pyraster L. – Wildbirne
- Sorbus domestica L. – Speierling
- Sorbus torminalis L. – Elsbeere
- Taxus baccata L. – Eibe
- Tilia cordata Mill. – Winterlinde
- Tilia platyphyllos Scop. – Sommerlinde
- Ulmus L. – Berg-, Feld- und Flatterulme

<p>Maître d'ouvrage : ADMINISTRATION COMMUNALE DE MONDERCANGE Rue Arthur Thinnes L-3919 Mondercange Téléphone : +352 55 05 74 1 Fax : +352 57 21 66</p>	<p>Date et signature :</p> 
<p>Maître d'oeuvre : WW+ architecture + management s.à.r.l Rue Jean Jaurès 21 L-4152 Esch-sur-Alzette Téléphone : +352 26 17 76 1 Fax : +352 26 17 76 269</p>	<p>Date et signature :</p> <p>11.03.2013</p> 

⁵ aus : Broschüre „Seltene einheimische Baumarten in Luxemburg – Maßnahmen zur Erhaltung und Förderung“; Hrsg.: Administration des Eaux et Forêts, Luxemburg, 2008

Anhang 2

**Weiterhin gültige Regelungen aus dem ‚règlement sur les bâtisses‘ des PAG der Gemeinde
Mondercange vom November 2000 mit ‚modifications ponctuelles‘ vom März 2011**

Commune de Mondercange

Plan d'aménagement général

partie écrite

règlement sur les bâtisses

novembre 2000

modifications ponctuelles

mars 2011

ZEYEN BAUMANN

Bureau d'Etudes en
Aménagement du Territoire
et Urbanisme

**CHANTAL ZEYEN
PIERRE BAUMANN**
Aménageurs-Urbanistes
Ingénieurs-conseils TUB

7-9, rue de Steinsel L-7254 Bereldange
Tel 33 02 04 Fax 33 28 86
E-mail: secretariat@zeyenbaumann.lu

Modifications :

- **Articles 4, 18, 30 approuvés définitivement par le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire en date du 25.09.2007 (Réf. MIAT 16C/003/2007)**
- **Articles 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 22, 23, 24, 37, 38, 43, 45, 46, 47, 51, 52, 53, 55, 65, 75, 78, 84**

Préambule

- Vu le décret du 14 décembre 1789 relatif à la constitution des municipalités ;
- Vu le décret du 16-24 août 1790 sur l'organisation judiciaire ;
- Vu la loi du 27 juin 1906 concernant la protection de la santé publique ;
- Vu la loi du 21 novembre 1980 portant organisation de la direction de la santé;
- Vu la loi du 29 juillet 1930 concernant l'étatisation de la police locale ;
- Vu la loi du 21 mars 1966 concernant les fouilles d'intérêts historique, préhistorique, paléontologique ou autrement scientifique ;
- Vu la loi du 19 novembre 1975 portant augmentation du taux des amendes à prononcer par les tribunaux répressifs ;
- Vu la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux ;
- Vu la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 ;
- Vu la loi du 13 juin 1994 relative au régime des peines ;
- Vu le règlement grand-ducal du 22 novembre 1995 concernant l'isolation thermique des immeubles tel qu'elle a été modifiée dans la suite ;
- Vu la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement général du territoire ;
- Vu la loi du 10 juin 1999 relative aux établissements classés ;
- Vu la loi du 1^{er} août 2001 relative au basculement en euro le 1^{er} janvier 2002 et modifiant certaines dispositions législatives ;
- Vu la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ;
- Vu la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
- Vu le règlement grand-ducal du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation ;
- Vu la loi du 22 octobre 2008 relative au pacte logement ;
- Vu la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

Plan d'aménagement général –PAG

- Vu le vote provisoire du conseil communal en date du 25 juin 1998;
- Vu le vote définitif du conseil communal en date du 19 novembre 1998;
- Vu l'approbation définitive du Ministre de l'Intérieur en date du 18 janvier 2000;
- Vu l'approbation définitive du Ministre de l'Environnement en date du 12 octobre 2000.

Projet de modification ponctuelle du Plan d'aménagement général –PAG – juin 2010

- Vu l'avis du médecin de la direction de la santé ayant dans ses attributions l'inspection sanitaire en date du 21 juin 2010;
- Vu l'avis de la commission d'aménagement au Ministère de l'Intérieur et de la Grande Région en date du 1^{er} octobre 2010, séance du 6 août 2010;
- Vu l'approbation définitive du Ministre de l'Intérieur et de la Grande Région en date du 1^{er} mars 2011.

SOMMAIRE

Chapitre I Dispositions générales	3
article 1 But	3
article 2 Plans et règlements	3
article 3 Avis	3
Chapitre II Zones	4
article 4 Définitions et réglementations des différentes zones	4
Chapitre II.1 Zones situées à l'intérieur du périmètre d'agglomération	5
article 5 Zones d'habitation	5
article 6 Règles applicables à toutes les zones d'habitation	5
article 7 Secteur du noyau	6
article 8 Secteur de moyenne densité	10
article 9 Secteur de faible densité	13
article 10 Dispositions spéciales	15
article 11 Secteur d'habitation soumis à un plan d'aménagement particulier	16
article 12 Zone d'aménagement différé	16
article 13 Zone d'habitation pour personnes âgées	17
article 14 Zone de bâtiments et d'aménagements publics	17
article 15 Zone de sports et de loisirs	17
article 16 Zones industrielles	18
article 17 Zone de verdure	20
article 18 Zone ligne haute tension aérienne	20
article 19 Monument naturel	20
article 20 Zone inondable à l'intérieur de la zone d'habitation	20
article 21 Zone de circulation	21
article 22 Prescriptions dimensionnelles	21
Chapitre II.2 Zones situées à l'extérieur du périmètre d'agglomération	22
article 23 Zone agricole	22
article 24 Zone forestière	22
article 25 Zone de réserve naturelle et zone de réserve naturelle communale	22
article 26 Zone tampon et zone d'intérêt paysager	23
article 27 Zone de verdure	23
article 28 Zone inondable	23
article 29 Monument naturel	23
article 30 Zone ligne haute tension aérienne	24
article 31 Zone de protection spéciale P.T.	24
article 32 Zone de circulation	24

Chapitre III Prescriptions relatives aux constructions, annexes et implantations	25
article 33 Niveau	25
article 34 Hauteur	25
article 35 Construction en pente	25
article 36 Rez-de-chaussée	26
article 37 Comble	26
article 38 Toiture	26
article 39 Superstructure	26
article 40 Construction	26
article 41 Construction principale	26
article 42 Construction existante	26
article 43 Marge de reculement	27
article 44 Alignement	27
article 45 Profondeur	27
article 46 Saillie sur l'alignement de façade	29
article 47 Terrasse et remblai de terre	29
article 48 Saillie mobile	30
article 49 Enseigne publicitaire	30
article 50 Garage	30
article 51 Dépendance	30
article 52 Accès au garage ou à la dépendance	31
article 53 Place de stationnement	32
article 54 Clôture, plantation et mur de soutènement	32
article 55 Espace libre d'une parcelle	33
article 56 Travaux de déblai et de remblai	33
Chapitre IV Voies publiques	35
article 57 Voie publique existante	35
article 58 Voie nouvelle	35
article 59 Rue résidentielle	35
article 60 Chemin piéton / piste cyclable	35
article 61 Nouvel alignement de la voie publique	35
Chapitre V Constructions, solidité, sécurité et salubrité	36
article 62 Alimentation en eau potable	36
article 63 Assainissement	36
article 64 Équipements souterrains	36
article 65 Accès, fondations, seuils d'entrée	37
article 66 Toiture	37
article 67 Équipement d'utilité publique sur la propriété privée	37
article 68 Entretien et suppression de constructions	38

Chapitre VI Réglementation du chantier	39
article 69 Protection des installations publiques	39
article 70 Poussière et déchets	39
article 71 Clôture de chantier	39
article 72 Autorisations, clôtures et échafaudages	40
article 73 Mesures de sécurité dans les constructions et sur les chantiers	40
Chapitre VII Procédure pour l'octroi des autorisations de bâtir	41
article 74 Compétences	41
article 75 Demandes d'autorisations et déclarations de travaux	41
article 76 Pièces à l'appui d'une demande, généralités	42
article 77 Pièces à joindre au projet d'aménagement particulier	42
article 78 Pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de bâtir	42
article 79 Autorisations et taxes d'instruction	43
article 80 Fixation des alignements	44
article 81 Surveillance des travaux	44
Chapitre VIII Dispositions finales	45
article 82 Dispositions transitoires	45
article 83 Entrée en vigueur	45
article 84 Infractions et peines	45

Partie écrite

du plan d'aménagement général de la

Commune de Mondercange

Chapitre I Dispositions générales

article 1 But

Le présent plan d'aménagement général de la commune de Mondercange a pour objectif :

- le développement harmonieux des localités ;
- la protection du milieu naturel ;
- la conservation et le développement du patrimoine culturel ;
- l'esthétique des établissements humains et des sites ;
- l'aménagement et la localisation fonctionnels des établissements humains ;
- l'utilisation rationnelle de l'ensemble des fonds composants le territoire de la commune.

article 2 Plans et règlements

Pour prévoir le développement communal à moyen et court terme de la commune, sont approuvés:

- a) la partie graphique du plan d'aménagement général, couvrant l'ensemble du territoire de la commune de Mondercange fixant le zonage sur les plans cadastraux à l'échelle 1:2.500 et sur le plan topographique à l'échelle 1:10.000,
- b) la partie écrite, y compris le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites.

article 3 Avis

Le conseil communal nommera une commission consultative, en matière de bâtisses ainsi qu'en matière d'esthétique de sites et des voies publiques, appelée à émettre un avis sur toutes les questions (qui lui seront soumises) concernant l'application du plan d'aménagement général et du règlement sur les bâtisses.

Sont appelés à émettre un avis sur toutes les questions qui leur seront soumises :

- la commission des bâtisses;
- la commission du Service des Sites et Monuments Nationaux;
- la commission communale de l'Environnement;
- les sapeurs-pompiers.

Chapitre IV Voies publiques

article 57 Voie publique existante

Sont considérées comme voies ou parties de voies existantes les voies de l'Etat ou de la commune ou les parties de ces voies qui, reconnues comme partie intégrante du réseau de voirie publique, ont été spécialement consolidées, pourvues de canalisations d'égout et d'adduction d'eau, d'éclairage public et du réseau d'énergie électrique.

article 58 Voie nouvelle

Une convention spéciale entre le collège échevinal d'une part et le lotisseur d'autre part réglera les détails de l'exécution des travaux d'infrastructure rendant le projet de lotissement viable.

article 59 Rue résidentielle

- a) Les voies ou parties de voies nouvelles et existantes peuvent être aménagées en rues résidentielles, conformément à l'article 107, chapitre V, chiffre 22b de l'arrêté grand-ducal modifié du 23 novembre 1955 portant règlement de la circulation sur toutes les voies publiques.
- b) Des mesures spéciales seront prises en vue de limiter la circulation des véhicules automobiles de manière à rendre possible l'utilisation par les riverains de la partie du domaine public ainsi dégagée.

article 60 Chemin piéton / piste cyclable

- a) Dans l'intérêt et pour la sécurité des usagers, il est préférable d'aménager des chemins piétons et/ou pistes cyclables, afin de favoriser la circulation à pied et/ou à vélo dans l'ensemble de la localité.
- b) Ils devront, autant que possible, être aménagés de façon à faciliter la circulation des fauteuils roulants et des voitures d'enfants et être aménagés avec un minimum de confort.

article 61 Nouvel alignement de la voie publique

Le projet d'aménagement prévoit certains nouveaux alignements destinés à créer des voies nouvelles ou à élargir ou rectifier les voies existantes dans l'intérêt de la sécurité de la circulation. Ces alignements seront précisés par des plans de détail.

Chapitre V Constructions, solidité, sécurité et salubrité

article 62 Alimentation en eau potable

- a) Tous les logements doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau.
- b) Une autorisation de bâtir ne sera accordée à l'intérieur du périmètre d'agglomération que si le raccordement au réseau d'eau potable est réalisable sans artifice technique (pompes), et qu'une pression d'eau suffisante soit garantie par gravité naturelle.

article 63 Assainissement

- a) Tous les réseaux d'eaux usées des constructions principales doivent être raccordés à la canalisation.
- b) Les eaux pluviales pourront être captées, utilisées ou respectivement s'infiltrer dans le sol s'il n'y a pas de gêne anormale pour le voisin.

Pour toutes les constructions de plus de 1000 m² ainsi que pour tout lotissement de plus de 10 maisons, une étude préliminaire relative à l'évacuation des eaux pluviales respectivement à la rétention sur le terrain même sera élaborée par le demandeur. Cette étude doit être réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé par la commune.

- c) Lors d'un redressement de rue ou lors de l'application d'un nouveau tapis de roulement, le bourgmestre peut imposer le raccordement au réseau d'égout d'une parcelle non bâtie située à l'intérieur du périmètre d'agglomération ou faire modifier en raccordement individuel les raccordements collectifs reliant plusieurs bâtisses au réseau public. Tous les frais y relatifs sont à charge du propriétaire.
- d) Les piscines doivent être raccordées à la canalisation.

article 64 Équipements souterrains

article 64.1 Entrée de conduites dans les immeubles

Toutes les entrées de conduites dans les immeubles doivent être étanches contre les infiltrations d'eau et de gaz. Cette disposition vaut pour les raccordements gaz, eau, électricité, téléphone, antenne collective, canalisations pour eaux usées et eaux de pluie, les gaines vides et autres conduites avec ou sans tuyau de protection.

Toutes les canalisations pour eaux usées doivent être munies de siphons.

article 64.2 Démolition d'immeubles

- a) Avant la démolition d'un immeuble, une demande de suppression des raccordements (eau, gaz, etc.) doit être faite aux Services ou Sociétés concernés.

- b) L'entreprise chargée de la démolition de l'immeuble contactera les Services ou Sociétés concernés qui procéderont au marquage des raccordements et fixeront d'un commun accord les modalités de leur suppression.
- c) Tout raccordement sera supprimé au niveau de la conduite principale.

Les frais de génie civil relatifs à la suppression des raccordements seront à charge du propriétaire de l'immeuble.

Pour des raisons de sécurité, le distributeur aura le droit de faire supprimer les raccordements aux frais de l'entreprise de démolition au cas où les prescriptions ci-devant n'ont pas été respectées.

article 65 Accès, fondations, seuils d'entrée

- a) Tout accès carrossable à une voie publique ouverte à la circulation automobile est soumis pour approbation au bourgmestre. Cet accès sera dimensionné en fonction de l'importance de la destination des bâtiments desservis et aménagé de manière à éviter toute perturbation de la circulation sur la voie publique et d'assurer une visibilité suffisante de part et d'autre. Il sera notamment interdit d'aménager des accès pour véhicules aux abords des angles de rues.

Tout nouvel emplacement de stationnement est à placer immédiatement à côté d'un accès existant ou à aménager. La largeur totale de l'accès et du nouvel emplacement doit être inférieure ou égale à 6 mètres.

Pour toute construction à deux unités de logements ou plus, de commerce ou autres, la largeur cumulée de tous les accès carrossables et emplacements de stationnement, accessibles à partir de la voie publique, ne peut pas excéder 6 mètres par unité.

Cet accès est à mesurer sur la limite de la parcelle concernée entre le domaine privé et public.

- b) Le bourgmestre peut exiger l'adaptation d'un accès existant ou la modification de la construction d'un accès carrossable ou d'un garage projeté à une voie publique ou privée dont la disposition ou l'envergure présente un danger manifeste pour la sécurité de la circulation.
- c) Les frais d'aménagement des accès privés et des raccordements aux voies publiques, y compris ceux des travaux exécutés sur le domaine public, sont à la charge des propriétaires intéressés.
- d) Le bourgmestre peut fixer des prescriptions sur les accès, fondations et seuils d'entrée afin d'éviter que des modifications soient nécessaires lorsque la voie et les trottoirs seront aménagés ou redressés.

article 66 Toiture

Dans le cas de maisons bordant directement l'alignement des voies publiques, les toitures fortement inclinées (déclivité de plus de quarante degrés) doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité en vue d'empêcher les chutes de neige, de glace et d'éléments de la couverture ainsi que d'un système d'évacuation des eaux pluviales empêchant que l'eau s'écoule sur une propriété voisine.

article 67 Équipement d'utilité publique sur la propriété privée

L'Administration communale peut faire établir, modifier et entretenir des équipements et des signalisations d'utilité publique sur les propriétés privées, notamment des points de fixation des conducteurs électriques et

des lampadaires publics, des antennes collectives, des panneaux indicateurs et des signaux de la circulation, des plaques des noms des rues et de numérotage des constructions, des inscriptions relatives aux conduites d'utilité publique et des repères topographiques, sans que ces actions puissent donner droit à une indemnité quelconque.

article 68 Entretien et suppression de constructions

Le bourgmestre peut interdire l'occupation de toutes constructions constituant un danger et ordonner l'expulsion des habitants ainsi que la remise en état ou la démolition desdites constructions.

Au cas où le propriétaire ne répond pas dans le délai imparti - voire immédiatement s'il y a danger en la demeure - à l'injonction qui lui a été adressée, le bourgmestre peut faire exécuter aux frais du propriétaire les travaux de démolition requis, et prendre toutes mesures qui lui paraissent appropriées pour parer au danger. Le propriétaire est tenu de rembourser à l'administration communale les frais avancés sur présentation des factures afférentes.

Chapitre VI Réglementation du chantier

article 69 Protection des installations publiques

- a) Le domaine public, les installations et aménagements publics tels que trottoirs, revêtements de chaussée, arbres, colonnes-affiches, appareils d'éclairage public, bouches d'incendie, regards pour vanes, canalisations de gaz, d'eau et d'électricité, égouts, plaques de rues, doivent être ménagés et préservés de tout endommagement pendant les travaux de démolition et de construction. Le champ d'éclairage des luminaires publics ne doit pas être réduit.
- b) Le propriétaire faisant construire et l'entrepreneur veilleront à remettre immédiatement en état les installations endommagées ou dérangées.

article 70 Poussière et déchets

- a) A cours de tous travaux de construction et de démolition toutes les mesures seront prises pour éviter que la poussière n'incomode le public.
- b) Les déversoirs de déblais doivent être fermés.
- c) Les voies publiques salies ou embourbées à la suite de constructions ou de démolition, d'entreposage temporaire de matériaux de construction ou de transports de terre ou autres, doivent être nettoyées aussi souvent que de besoin, à sec ou à l'eau, selon le cas.

article 71 Clôture de chantier

Sans préjudice des dispositions du Code des Assurances Sociales et autres prescriptions concernant la santé et la sécurité du personnel occupé aux travaux de construction, d'aménagement, de réparation ou de terrassement, ni des arrêtés grand-ducaux pris en la matière à la même date en vertu de cette loi, les dispositions ci-après sont applicables:

Dans le cas de travaux de construction nouvelle ou de transformation, et lors de la démolition de constructions situées le long de voies et places publiques dans les quartiers entièrement bâtis ou à forte densité d'implantation, les chantiers de construction distants de moins de 4 mètres du domaine public seront clôturés du côté de la voie publique, dès le début des travaux, au moyen d'une clôture d'au moins 2 mètres de haut, en planches ou en matériaux équivalents. La face extérieure de cette clôture sera lisse, sans saillies et ne présentera aucun risque de blessure pour les passants.

Les clôtures de chantier et autres éléments susceptibles de gêner la circulation doivent être signalisés et éclairés conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en la matière.

Aux coins des rues, les clôtures de chantier seront formées de treillis métalliques, en nombre suffisant pour assurer une bonne visibilité, afin de garantir la sécurité de la circulation.

article 72 Autorisations, clôtures et échafaudages

Si une clôture de chantier ou un échafaudage empiète sur un trottoir ou sur une autre partie de la voie publique, une autorisation préalable est requise. Cette autorisation prescrit les conditions d'aménagement qui sont jugées nécessaires pour assurer la sûreté et la commodité du passage et fixe également la durée de sa validité.

article 73 Mesures de sécurité dans les constructions et sur les chantiers

Les prescriptions de l'inspection du travail et des mines sont à respecter.

Les travaux de construction et de réparation de toute nature, y compris les travaux de couverture, ainsi que les travaux de démolition susceptibles de compromettre la sécurité de la circulation, seront signalés par des dispositifs avertisseurs adéquats et notamment la nuit par des feux clignotants en nombre suffisant.

Chapitre VII Procédure pour l'octroi des autorisations de bâtir

article 74 Compétences

La police des bâtisses relève du bourgmestre sans préjudice des pouvoirs réservés au collège des bourgmestre et échevins.

article 75 Demandes d'autorisations et déclarations de travaux

article 75.1 Autorisations pour plans d'aménagements particuliers

Tout propriétaire qui entreprend de créer ou de développer des lotissements de terrains ou des groupes d'immeubles est tenu d'établir un projet d'aménagement particulier, conforme aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

article 75.2 Autorisation préalable

Pour tous travaux de transformation ou de construction nouvelle dans les secteurs du noyau, pour toutes constructions anticipant sur l'alignement de façade ou implantées en retrait de moins de 4 mètres sur l'alignement de la voie publique, ainsi que pour les projets de construction portant sur plus de 750 m² de surface d'étage ou plus de 2.000 m³ de volume bâti, une autorisation préalable, valant accord de principe, doit être sollicitée. Cette autorisation n'engage l'administration communale que pour autant que le projet définitivement présenté soit conforme en tous points au plan d'aménagement général et aux règlements sur les bâtisses en vigueur.

article 75.3 Autorisation

Sans préjudice des dispositions légales en vigueur, une autorisation est requise sur tout le territoire de la commune:

- a) pour toute construction nouvelle, dépendances, garages, abri de jardin, etc.;
- b) pour toute démolition;
- c) pour tout changement d'affectation d'un immeuble;
- d) pour les agrandissements, exhaussements et transformations de constructions existantes, de même que pour toutes autres modifications apportées aux murs extérieurs, éléments porteurs et toitures, où à l'affectation des pièces;
- e) pour l'installation d'auvents, de marquises, d'antennes, d'enseignes lumineuses et de panneaux publicitaires en bordure des voies et places publiques;
- f) pour l'établissement et la modification de clôtures de toute nature le long des voies publiques, ainsi que dans la zone de reculement;
- g) pour la construction de puits, citernes à eau, silos à fourrage, fosses à fumier et à purin;
- h) pour les travaux de démolition;
- i) pour les travaux de déblai et de remblai, et la construction de murs de soutènement;

- j) pour l'aménagement de rues ou de trottoirs privés;
- k) pour le déboisement et la modification du relief du sol;
- l) pour l'abattement des arbres remarquables;
- m) pour l'établissement d'un dépôt de tout genre comme par exemple de véhicules usagés et d'autres ou de mitraille;
- n) pour l'établissement ou l'agrandissement d'une construction destinée à abriter une exploitation soumise à la procédure de la loi relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes
- o) pour tout morcellement ou regroupement de parcelles

Tous les services publics et administrations sont également assujettis à l'obligation précitée.

article 76 Pièces à l'appui d'une demande, généralités

a) Toutes les pièces mentionnées ci-dessous devront être soumises à l'administration communale, en un nombre d'exemplaires spécifié ci-après:

- pour un plan d'aménagement particulier en triple
- pour une autorisation de morcellement en double
- pour une autorisation de bâtir en double.

b) Tous les plans de construction et d'aménagement doivent être établis et signés par une personne agréée par la loi portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur - conseil. Un certificat de l'Ordre des Architectes et Ingénieurs - conseils est à joindre au dossier.

c) Dans tous les cas, la commune ne pourra être tenue responsable pour toute erreur de construction ou de calcul statique entraînant des dégâts ou des écroulements de construction.

Les plans seront contresignés par le propriétaire de l'immeuble. Si en cours d'exécution des travaux un changement de personne se produit, en ce qui concerne l'homme de l'art chargé de leur direction ou le propriétaire de l'immeuble, l'Administration communale doit en être avisée.

d) Toute pièce sera présentée pliée e format DIN A 4, avec marge, portant visiblement l'indication de son contenu.

article 77 Pièces à joindre au projet d'aménagement particulier

Les dossiers des projets d'aménagement particulier déposés aux fins d'approbation doivent se conformer aux exigences de la Commission d'Aménagement.

article 78 Pièces à l'appui d'une demande d'autorisation de bâtir

a) Les demandes d'autorisation doivent être accompagnées

- 1) d'un plan de situation à l'échelle de 1/2.500;
- 2) d'un plan-masse au moins à l'échelle de 1/500, indiquant les courbes de niveau, les écarts entre constructions et par rapport aux limites, les accès et les volumes bâtis;

- 3) des plans de construction établis à l'échelle de 1/100 ou de 1/50. A titre exceptionnel, des échelles plus réduites peuvent être autorisés pour des constructions de dimensions importantes. Ils seront établis par une personne agréée par la loi portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur - conseil - un certificat de l'OAI est à joindre;
- 4) des plans de façades des constructions adjacentes pour les immeubles à logements multiples;
- 5) des plans de façades des constructions adjacentes pour les constructions et transformations dans les secteurs du noyau;
- 6) d'une description exacte du mode de construction envisagé et de la destination des bâtiments;
- 7) le formulaire relatif au **règlement grand-ducal du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation**.

b) Les plans de construction doivent contenir:

- 1) les plans de tous les niveaux, y compris ceux de la cave et des combles, avec indication de la forme du toit; ces plans fourniront les données sur les installations de ventilation, les foyers et les cheminées;
- 2) les coupes longitudinales et transversales indispensables à l'étude du projet de construction, avec indication de la topographie existante du terrain et des modifications qu'il est prévu d'y apporter (remblai et déblai);
- 3) les vues en élévation de toutes les façades, sur lesquelles seront marquées les pentes des voies publiques, les niveaux des cours, ainsi que les façades des constructions attenantes existantes.

c) Dans ces plans figureront les indications suivantes: destination des différents locaux, leurs dimensions, les dimensions des surfaces de cours, les hauteurs des façades extérieures et des différents niveaux, le niveau du fond de la cave par rapport à la voie desservante et au réseau d'égouts, l'épaisseur des murs extérieures ainsi que la hauteur et l'épaisseur des murs de clôture.

d) Pour des constructions compliquées, des pièces supplémentaires pourront être exigées par l'administration communale qui, en revanche, pour les travaux de moindre importance pourra être dispensée de la production de certaines de ces pièces.

article 79 Autorisations et taxes d'instruction

a) Quiconque sollicite une autorisation prévue dans le présent règlement sur les bâtisses, est tenu de verser entre les mains du receveur communal toutes les taxes se rapportant à son autorisation. Le montant de ladite taxe est fixé par le règlement-taxe.

b) Les autorisations seront remises contre quittance.

c) Avant la remise de l'autorisation de bâtir, il est interdit de commencer les travaux de construction.

d) Les travaux devront être commencés endéans un an et être achevés endéans deux ans faute de quoi l'autorisation cessera de sortir ses effets.

article 80 Fixation des alignements

- a) L'abornement du fonds doit être vérifié sur place par les soins de l'administration du cadastre avant le commencement des travaux.
- b) L'implantation de la construction doit être vérifiée sur place par les soins de l'administration communale en présence du propriétaire ou de son mandataire avant le commencement des travaux.

article 81 Surveillance des travaux

- a) Le bourgmestre ou son délégué a le droit de surveiller à tout moment l'exécution des travaux de construction. Il peut exiger des avis d'experts et des essais de charge.
- b) Le bourgmestre, ses représentants qualifiés et les experts commis ne peuvent se voir refuser l'accès du chantier. Ils doivent être en mesure d'y consulter à tout moment l'autorisation de bâtir et les pièces du dossier de construction. On leur soumettra également, à leur demande, tous les autres plans et calculs de construction.
- c) Une attestation établie par l'administration communale et faisant foi de l'octroi d'un permis de construire par le bourgmestre, sera publiquement affichée sur le chantier, en un endroit bien visible, jusqu'à l'achèvement du gros-œuvre.

Chapitre VIII Dispositions finales

article 82 Dispositions transitoires

- a) Toutes les autorisations de bâtir encore valables, octroyées avant l'entrée en vigueur du présent règlement sur les bâtisses, conservent leur validité pendant 1 an.
- b) Tous les plans d'aménagement particuliers, approuvés définitivement et dont les travaux d'infrastructures n'ont pas été entamés perdent leur validité 1 an après l'entrée en vigueur du présent règlement.

article 83 Entrée en vigueur

Tous travaux contraires aux dispositions du présent règlement sont interdits à partir du jour de sa publication qui suit le vote provisoire par le conseil communal.

article 84 Infractions et peines

- a) Tous les travaux non autorisés sur la base du présent règlement sont interdits. La fermeture du chantier pourra être ordonnée.
- b) Les infractions aux dispositions du présent règlement sur les bâtisses seront constatées par des procès verbaux dressés par les fonctionnaires compétents, ou par tous autres moyens légaux, et ce simultanément à charge des propriétaires, architectes, entrepreneurs en bâtiment et autres personnes chargées de la direction ou de l'exécution des travaux.
- c) Sous réserve d'autres dispositions pénales prévues par la loi, les infractions aux dispositions du présent règlement sur les bâtisses sont passibles d'une peine d'emprisonnement de huit jours à trois mois et d'une amende de 251,- à 12.500,- € ou d'une de ces peines seulement (art. 58 de la loi du 19 novembre 1975 portant sur augmentation de taux et d'amendes à prononcer par les tribunaux répressifs et loi du 13 juin 1994 relative au régime des peines) art. 6 et 7 de la loi du 1^{er} août 2001 relative au basculement en euro le 1^{er} janvier 2001 et modifiant certaines dispositions législatives).
- d) Les propriétaires, architectes, entrepreneurs en bâtiment et ouvriers qui s'opposent aux injonctions des agents de l'administration sont passibles des mêmes peines.
- e) Le juge pourra ordonner la suppression des travaux exécutés ainsi que le rétablissement des lieux dans leur état antérieur aux frais des contrevenants.

En cas de violation d'une disposition sanitaire, le juge ordonnera d'office et aux frais du condamné, l'exécution des mesures dont l'inobservation aura formé l'objet de l'infraction, de même que le rétablissement des lieux en leur état antérieur.

Les frais avancés par l'administration communale pour l'exécution de travaux ordonnés par le tribunal doivent lui être remboursés par le propriétaire sur présentation d'une quittance relative aux travaux effectués ou en vertu d'un décompte établi par l'administration communale.

Commune de Mondercange

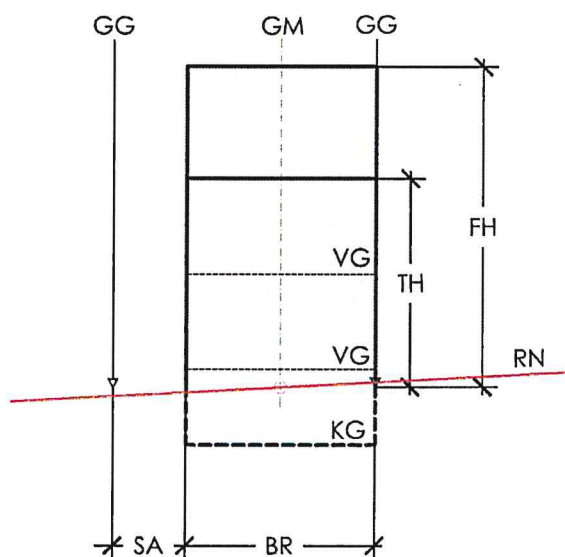
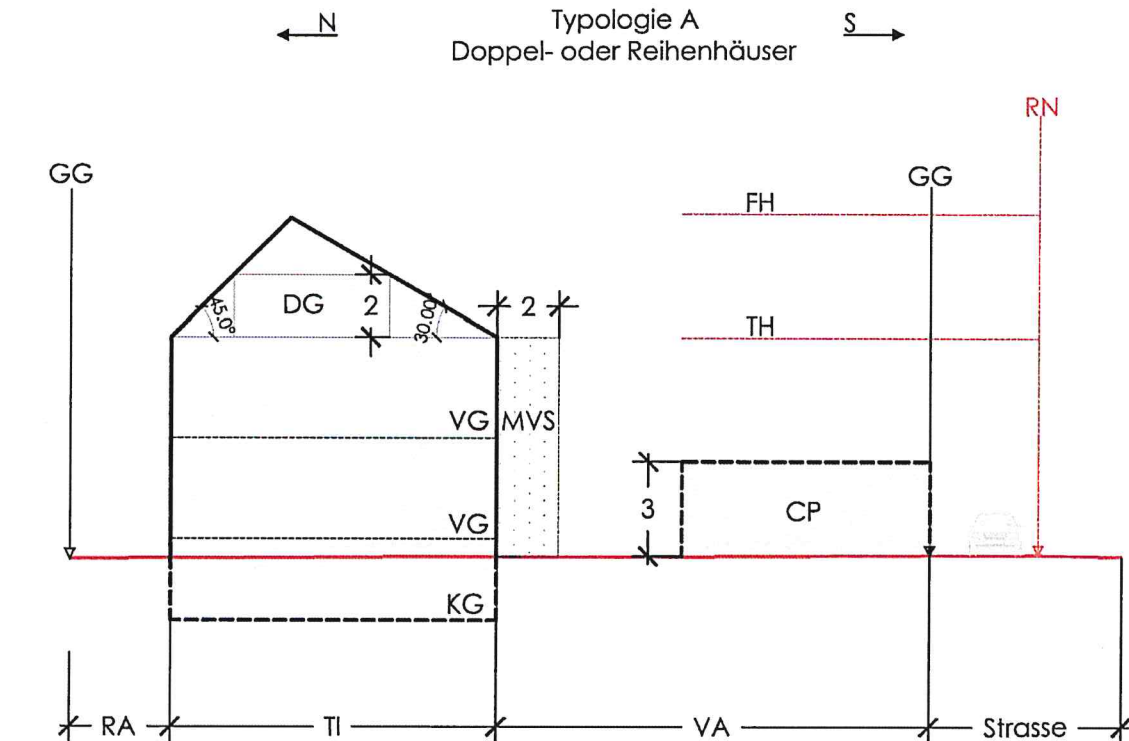
Anhang 3

Synthese der Typologien A-D als Hilfestellung und zur Erläuterung der allgemeinen baulichen Vorgaben.

Synthese der baulichen Vorgaben : Typologie A

BEMERKUNG :

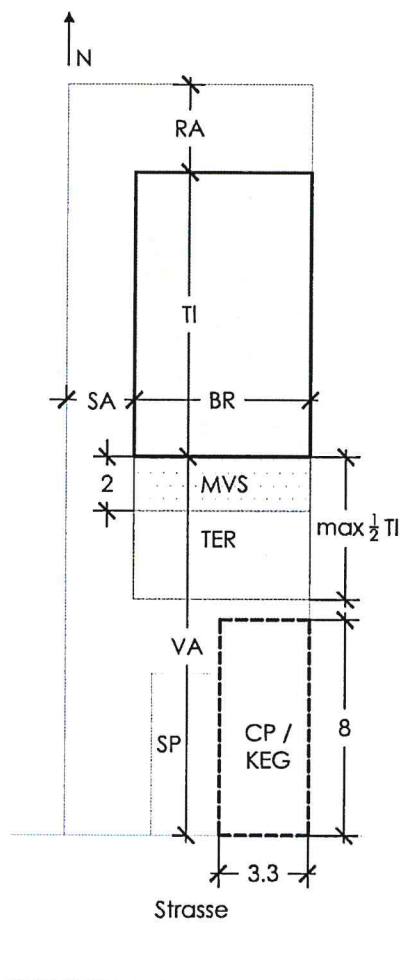
Folgende Synthese ist nur als Hilfestellung für die baulichen Vorgaben der entsprechenden Typologie zu berücksichtigen. Für die detaillierten Vorgaben muss die Partie écrite des dies bezüglichen PAP „Wunnen am Parc“ hinzugezogen werden.



GG	Grundstücksgrenze	Limite de propriété
RN	Referenzniveau	Niveau de référence
VA	Vorderer Abstand	Recul antérieur
SA	Seitlicher Abstand	Recul latéral
RA	Rückwärtiger Abstand	Recul postérieur
GM	Gebäudemitte	Axe du bâtiment
BR	Breite	Largeur
TI	Tiefe	Profondeur
KG	Kellergeschoss	Sous-sol
VG	Vollgeschoss	Étage plein
DG	Dachgeschoss	Étage sous-comble
TR	Traufhöhe	Hauteur de la corniche
FH	Firsthöhe	Hauteur du faite
GA	Garage	Garage
SP	Stellplatz	Emplacement de stationnement
CP	Carport	Carport
KEG	Kellerersatzgebäude	Local de substitution de la cave
MVS	Maximaler Vorsprung	Avancée maximale
TER	Terrasse	Terrasse

Geschossigkeit

- 2 Vollgeschosse + 1 Dachgeschoß.
- Mindesthöhe der Vollgeschosse = 2,50 m (lichte Höhe)
- Dachgeschosses als Wohnraum (lichte Höhe = min. 2,00 m)
- Kellergeschoß (überdeckt) nicht über Baufeldgröße.
(lichte Höhe = min. 2,00 m)



Gebäudefluchten

- Erker
Tiefe $\leq 1,2$ m / Breite = max $1/3$ von BR
- Balkone
Tiefe $\leq 2,0$ m / Breite = max $1/3$ von BR
- Gesamter Gebäudevorsprünge(Erker,Balkone)
MVS $\leq 2,0$ m
- Terrassen
Tiefe $\leq 1/2$ von TI / Breite \leq BR

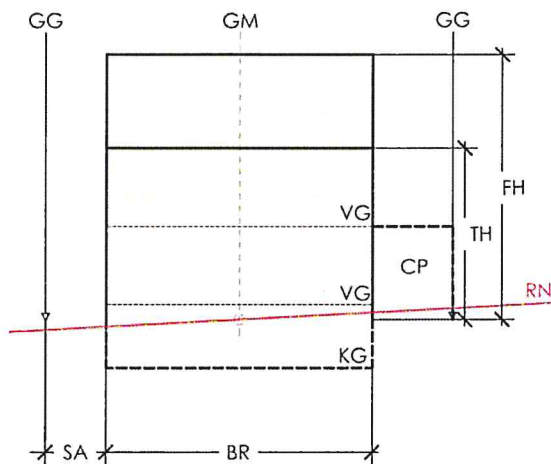
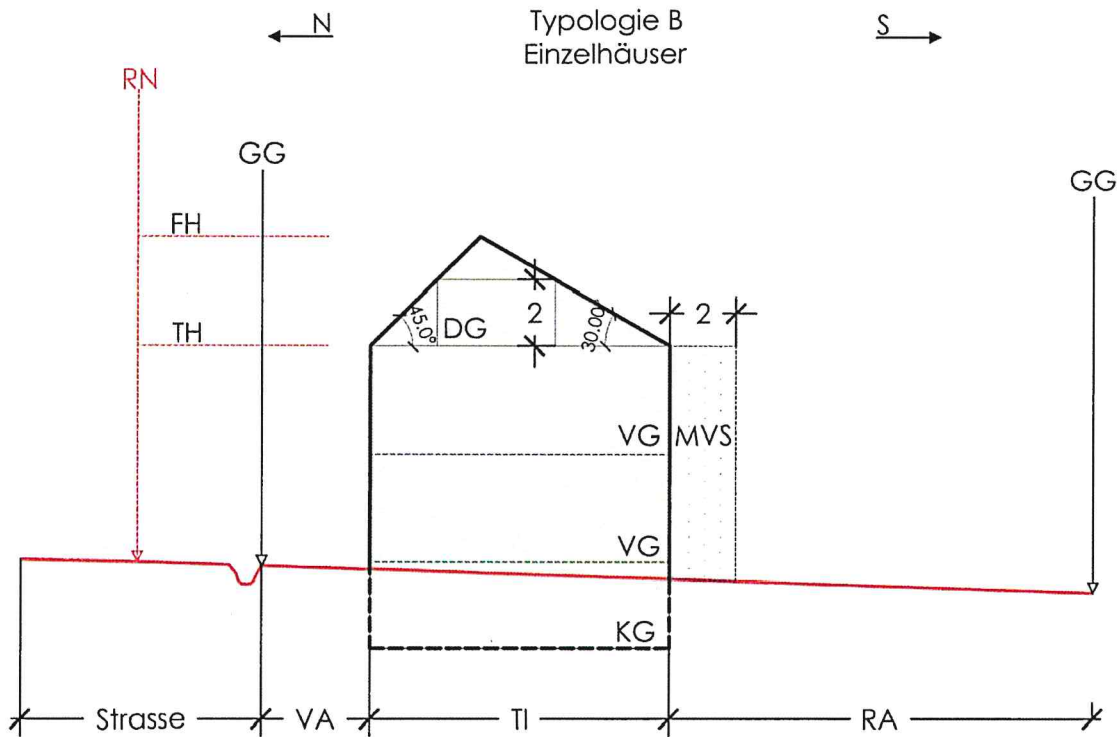
Abstände und Höhen

VA	SA	RA	BR	TI	TH	FH
14,00 m	2,50 m	3,25 m	6,5-7,00 m	10,50 m	$\leq 7,00$ m	$\leq 11,00$ m

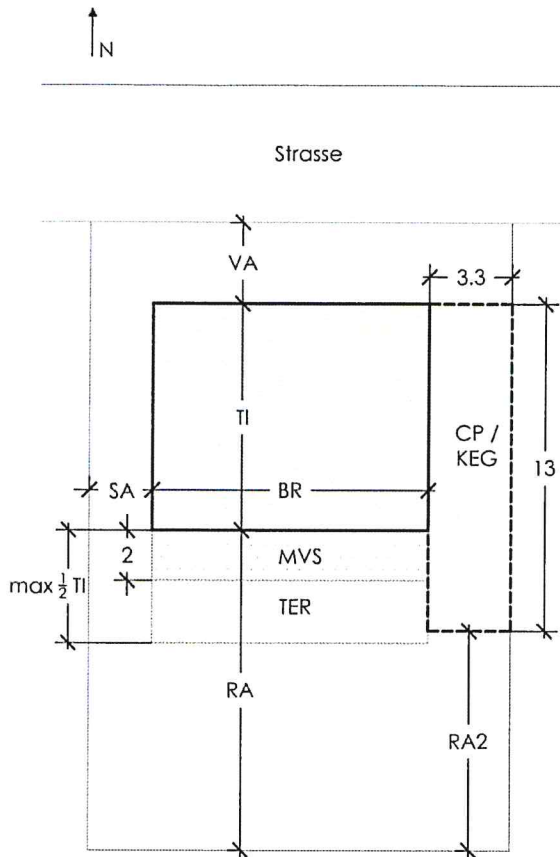
Synthese der baulichen Vorgaben : Typologie B

BEMERKUNG :

Folgende Synthese ist nur als Hilfestellung für die baulichen Vorgaben der entsprechenden Typologie zu berücksichtigen. Für die detaillierten Vorgaben muss die Partie écrite des dies bezüglich PAP „Wunnen am Parc“ hinzugezogen werden.



GG	Grundstücksgrenze	Limite de propriété
RN	Referenzniveau	Niveau de référence
VA	Vorderer Abstand	Recul antérieur
SA	Seitlicher Abstand	Recul latéral
RA	Rückwärtiger Abstand	Recul postérieur
GM	Gebäudemitte	Axe du bâtiment
BR	Breite	Largeur
TI	Tiefe	Profondeur
KG	Kellergeschoss	Sous-sol
VG	Vollgeschoss	Étage plein
DG	Dachgeschoss	Étage sous-comble
TR	Traufhöhe	Hauteur de la corniche
FH	Firsthöhe	Hauteur du faîte
GA	Garage	Garage
SP	Stellplatz	Emplacement de stationnement
CP	Carport	Carport
KEG	Kellerersatzgebäude	Local de substitution de la cave
MVS	Maximaler Vorsprung	Avancée maximale
TER	Terrasse	Terrasse



Geschossigkeit

- 2 Vollgeschosse + 1 Dachgeschoß.
- Mindesthöhe der Vollgeschosse = 2,50 m (lichte Höhe)
- Dachgeschosses als Wohnraum (lichte Höhe = min. 2,00 m)
- Kellergeschoß (überdeckt) nicht über Baufeldgröße. (lichte Höhe = min. 2,00 m)

Gebäudefluchten

- Erker
Tiefe $\leq 1,2$ m / Breite = max 1/3 von BR
- Balkone
Tiefe $\leq 2,0$ m / Breite = max 1/3 von BR
- Gesamter Gebäudevorsprünge(Erker,Balkone)
MVS $\leq 2,0$ m
- Terrassen
Tiefe $\leq 1/2$ von TI / Breite \leq BR

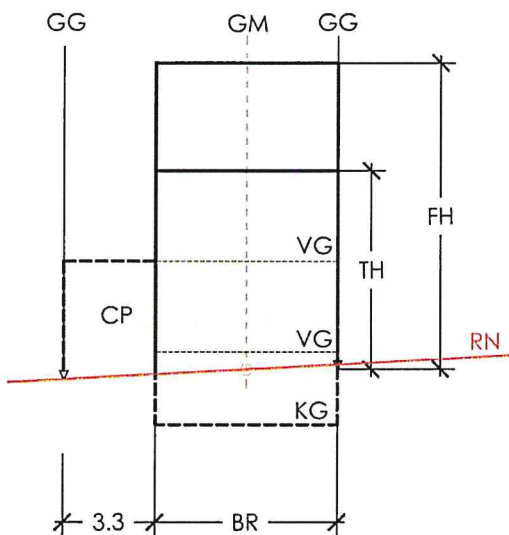
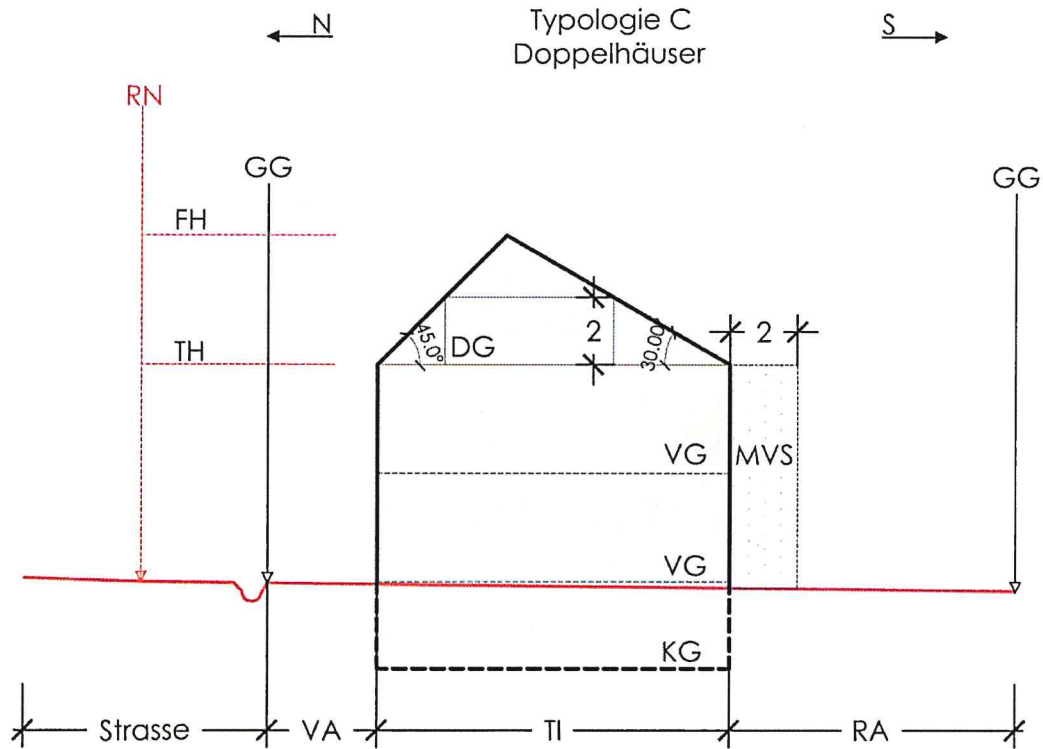
Abstände und Höhen

VA	SA	RA	RA2	BR	TI	TH	FH
3,25 m	2,50 m	12,75 m	8,75 m	11 - 11,20 m	9,00 m	$\leq 6,50$ m	$\leq 10,00$ m

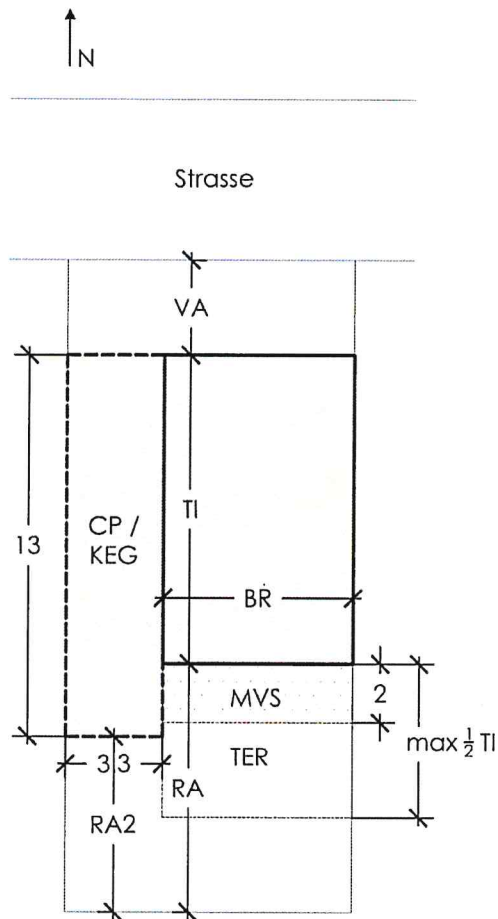
Synthese der baulichen Vorgaben : Typologie C

BEMERKUNG :

Folgende Synthese ist nur als Hilfestellung für die baulichen Vorgaben der entsprechenden Typologie zu berücksichtigen. Für die detaillierten Vorgaben muss die Partie écrite des dies bezüglichen PAP „Wunnen am Parc“ hinzugezogen werden.



GG	Grundstücksgrenze	Limite de propriété
RN	Referenzniveau	Niveau de référence
VA	Vorderer Abstand	Recul antérieur
SA	Seitlicher Abstand	Recul latéral
RA	Rückwärtiger Abstand	Recul postérieur
GM	Gebäudemitte	Axe du bâtiment
BR	Breite	Largeur
TI	Tiefe	Profondeur
KG	Kellergeschoss	Sous-sol
VG	Vollgeschoss	Étage plein
DG	Dachgeschoss	Étage sous-comble
TR	Traufhöhe	Hauteur de la corniche
FH	Firsthöhe	Hauteur du faîte
GA	Garage	Garage
SP	Stellplatz	Emplacement de stationnement
CP	Carport	Carport
KEG	Kellersatzgebäude	Local de substitution de la cave
MVS	Maximaler Vorsprung	Avancée maximale
TER	Terrasse	Terrasse



Geschossigkeit

- 2 Vollgeschosse + 1 Dachgeschoß.
- Mindesthöhe der Vollgeschosse = 2,50 m (lichte Höhe)
- Dachgeschosses als Wohnraum (lichte Höhe = min. 2,00 m)
- Kellergeschoß (überdeckt) nicht über Baufeldgröße. (lichte Höhe = min. 2,00 m)

Gebäudefluchten

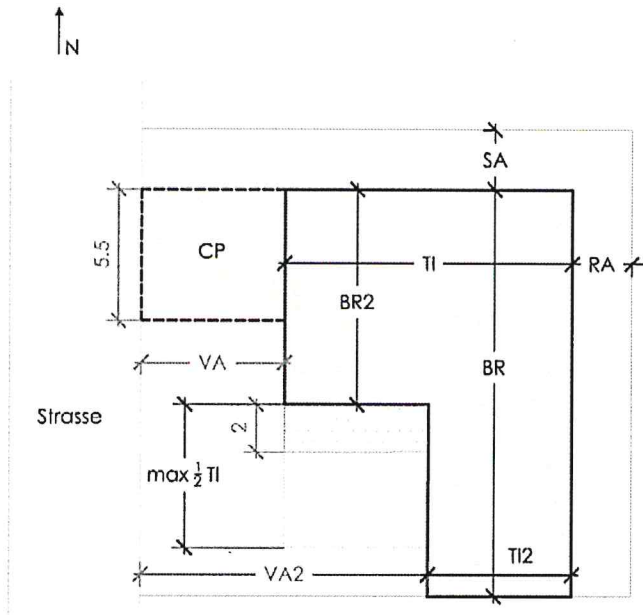
- Erker
Tiefe $\leq 1,2$ m / Breite = max 1/3 von BR
- Balkone
Tiefe $\leq 2,0$ m / Breite = max 1/3 von BR
- Gesamter Gebäudevorsprünge (Erker, Balkone)
MVS $\leq 2,0$ m
- Terrassen
Tiefe $\leq \frac{1}{2}$ von TI / Breite \leq BR

Abstände und Höhen

VA	SA	RA	RA2	BR	TI	TH	FH
3,25 m	2,50 m	8,50 m	6,00 m	6,25 - 6,50 m	10,50 m	$\leq 6,50$ m	$\leq 10,50$ m

Geschossigkeit

- 2 Vollgeschosse + 1 Dachgeschoß.
- Mindesthöhe der Vollgeschosse = 2,50 m (lichte Höhe)
- Dachgeschosses als Wohnraum (lichte Höhe = min. 2,00 m)
- Kellergeschoß (überdeckt) nicht über Baufeldgröße. (lichte Höhe = min. 2,00 m)



GG	Grundstücksgrenze	Limite de propriété
RN	Referenzniveau	Niveau de référence
VA	Vorderer Abstand	Recul antérieur
SA	Seitlicher Abstand	Recul latéral
RA	Rückwärtiger Abstand	Recul postérieur
GM	Gebäudemitte	Axe du bâtiment
BR	Breite	Largeur
TI	Tiefe	Profondeur
KG	Kellergeschoss	Sous-sol
VG	Vollgeschoss	Étage plein
DG	Dachgeschoss	Étage sous-comble
TR	Traufhöhe	Hauteur de la corniche
FH	Firsthöhe	Hauteur du faîte
GA	Garage	Garage
SP	Stellplatz	Emplacement de stationnement
CP	Carport	Carport
KEG	Kellerersatzgebäude	Local de substitution de la cave
MVS	Maximaler Vorsprung	Avancée maximale
TER	Terrasse	Terrasse

Gebäudefluchten

- Erker

Tiefe $\leq 1,2$ m / Breite = max 1/3 von BR

- Balkone

Tiefe $\leq 2,0$ m / Breite = max 1/3 von BR

- Gesamter Gebäudevorsprünge(Erker,Balkone)

MVS $\leq 2,0$ m

- Terrassen

Tiefe $\leq \frac{1}{2}$ von TI / Breite \leq BR

Abstände und Höhen

VA	VA2	RA	SA	BR	BR2	TI	TI2	TH	FH
6,00 m	12,00 m	2,50 m	2,50 m	17,00 m	9,00 m	12,00 m	6,00 m	$\leq 6,50$ m	$\leq 10,50$ m