

**Projet d'Aménagement Particulier «rue des Rosiers»  
À MONDORF-LES-BAINS**

**PARTIE ÉCRITE**

octobre 2010



# INDEX (suite)

## PARTIE ÉCRITE

### 1. Contenu

- Base réglementaire, plans de base
- Textes de base, définitions et prescriptions

#### 1.a Périmètre du PAP

#### 1.b Lots privés constructibles

#### 1.c Terrains destinés à être cédés à la Commune

#### 1.d Autres dispositions légales et réglementaires

### 2. Aménagement du domaine privé

#### 2.a Mode d'utilisation du sol

- Spécifier fonctions
- Mixité des fonctions (minimale, maximale ou obligatoire)

#### 2.b Degré d'utilisation du sol (CMU + COS)

- Coefficients maximum de densité
- Calcul de la surface d'emprise au sol maximum
- Calcul de la surface construite brute maximum

#### 2.c Utilisation max. des parcelles industrielles (CUS)

#### 2.d Précisions techniques (min., max., ou oblig.)

- Reculs des constructions par rapport aux limites de parcelles
- Distances entre constructions
- Type et disposition des constructions hors-sol et en sous-sol
- Nombre d'étages pleins
- Pièces destinées au séjour prolongé de personnes
- Hauteur des constructions (corniche, acrotère ou faîte)

#### 2.e Prescriptions supplémentaires

- Forme et pente des toitures
- Stationnement en surface et souterrain
- Accès carrossables (aux parcelles, au stationnement, aux garages) et voies de circulation
- Surfaces libres à planter
- Plantations
- Dimensions des aménagements extérieurs, remblais, déblais, clôtures, murs, surfaces consolidées
- Volumes ou gabarits à préserver, à démolir

#### 2.f Prescriptions de respect de l'existant

- Eléments bâtis ou naturels à sauvegarder
- Zones à conditions pour le développement harmonieux du quartier (esthétique, couleurs, matériaux)

# INDEX (suite)

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

3.a Fonds à céder à la Commune

3.b Prescriptions supplémentaires

- *Surfaces libres à planter*
- *Plantations*

## **PARTIE GRAPHIQUE**

PAP « rue des Rosiers » – Partie graphique – éch : 1/500 – octobre 2010

Plan « Infrastructure technique » - éch : 1/500 - octobre 2010

## **ANNEXES**

### **ANNEXE A**

Règlement sur les bâtisses, les voies et les sites du 6 juin 2006

### **ANNEXE B**

Lever topographique « Kneip » Nr. 07674-01

Lever des parcelles cadastrales « Geocad » Nr. 07674-02



# 1. Contenu

## - *Base réglementaire, plans de base*

Les prescriptions du présent Projet d'Aménagement Particulier (PAP) exécutent le PAG en vigueur. On entend par PAG en vigueur la partie graphique du 16 avril 1998 telle que modifiée ponctuellement par le présent PAP et la partie écrite du PAG comprise dans le « Règlement sur les bâtisses, les voies et les sites » du 6 juin 2006.

Le présent PAP « rue des Rosiers » respecte le PAG tel que modifié ponctuellement. Le présent PAP effectue en effet une modification ponctuelle du PAG de Mondorf-les-Bains conformément à l'article 108bis, paragraphe 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain qui prévoit : « *Par dérogation à l'article 25 de la présente loi, les plans et projets d'aménagement général qui n'ont pas encore fait l'objet d'une refonte et adaptation complètes à l'alinéa 1, peuvent être modifiés et complétés ponctuellement par un plan d'aménagement particulier établi conformément à la procédure prévue à l'article 30 de la présente loi, à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du plan d'aménagement particulier et que dans son avis le ministre y ait marqué son accord* ». Cette modification ponctuelle et sa justification sont renseignés dans le Rapport justificatif à l'article 1.2 « Diagnostic des contraintes du site et de son milieu environnant » sous « Modification ponctuelle du PAG de Mondorf-les-Bains par le présent PAP, conformément à l'article 108bis, paragraphe 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ».

Les prescriptions du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune de Mondorf restent en vigueur pour toutes les parties non définies dans la présente partie écrite.

Le présent PAP est conçu conformément au « Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune » (RGD-PAP).

Toutes les surfaces, et quantités qui en résultent, énoncées dans la présente partie écrite et dans les plans du présent PAP, proviennent de mesurages sur plans (lever topographique « Kneip » Nr. 07674-01 et lever des parcelles cadastrales « Geocad » Nr. 07674-02) et doivent être confirmées avant toute construction par un mesurage effectué par un géomètre agréé, le cas échéant par un mesurage contradictoire.

## - *Textes de base, définitions et prescriptions*

### Définitions

Les définitions relatives aux coefficients, surfaces, etc. ... mentionnées dans l'annexe 1 « terminologie » du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune sont à respecter dans le présent PAP.

Ces définitions sont inscrites ci-dessous en italique. Des définitions complémentaires ont été inscrites également ci-dessous en écriture droite. L'ensemble de ces définitions est à respecter.

#### **A. Coefficient maximum d'utilisation du sol**

*On entend par coefficient maximum d'utilisation du sol le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net.*

*CMU = surface construite brute de la construction / surface du terrain à bâtir net*

La surface construite brute de la construction, telle que définie ci-dessus, comprend aussi bien les surfaces projetées qu'existantes situées à l'intérieur des surfaces d'implantation des immeubles.

Les constructions existantes à l'extérieur des surfaces d'implantation des immeubles ne sont pas à prendre en considération dans le calcul du CMU.

#### **A1. Surface d'implantation des immeubles**

On entend par surface d'implantation des immeubles, la surface située à l'intérieur des « limites maxima de surfaces constructibles pour constructions principales » et des « limites maxima de surfaces constructibles pour dépendances » telles qu'illustrées dans la légende-type du RGD-PAP.

#### **A2. Constructions principales**

On entend par constructions principales les bâtiments ou corps de bâtiments abritant principalement des pièces destinées au séjour prolongé de personnes.

#### **A3. Dépendances**

On entend par dépendances les corps de bâtiment abritant des fonctions dépendant des constructions principales.

#### **B. Coefficient d'occupation du sol**

*On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface d'un terrain à bâtir net.*

*COS = surface d'emprise au sol de la construction / surface du terrain à bâtir net*

La surface d'emprise au sol de la construction, telle que définie ci-dessus comprend, aussi bien les surfaces projetées qu'existantes situées à l'intérieur des surfaces d'implantation des immeubles.

Les constructions existantes à l'extérieur des surfaces d'implantation des immeubles ne sont pas à prendre en considération dans le calcul du COS.

#### **C. Calcul du terrain à bâtir net**

*Le calcul du terrain à bâtir net compris dans un plan d'aménagement particulier est effectué en déduisant du terrain à bâtir brut correspondant la surface de toutes les emprises et de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation.*

*Les emprises en question englobent les fonds réservés à des aménagements publics tels que définis à l'article 34 de la loi concernant l'aménagement communal et le développement urbain.*

#### **D. Terrain à bâtir brut**

*On entend par terrain à bâtir brut une ou plusieurs parcelles ou partie de parcelle ne comportant aucun équipement et devant être aménagée avant d'être viabilisée et subdivisée en nouvelles parcelles cadastrales.*

#### **E. Surface d'emprise au sol**

*On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors œuvre.*

*Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemins d'accès, etc.), les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons), les perrons, les seuils, les terrasses non couvertes. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.*

*Sans préjudice de la définition ci-dessus, le présent PAP précise que la surface d'emprise au sol comprend les garages, mais ne comprend pas les terrasses couvertes non closes.*

#### **F. Surface construite brute**

*On entend par surface construite brute la surface hors œuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux. Les combles et les surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface brute construite. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.*



Sans préjudice de la définition ci-dessus, le présent PAP précise que la surface construite brute comprend les surfaces suivantes:

- toutes les surfaces hors œuvre des bâtiments construits dans les surfaces d'implantation des immeubles, garages non compris
- en cas de forte déclivité, la surface hors œuvre de la partie des niveaux dont la hauteur libre sous plafond est d'au moins 2,50m et dont le niveau supérieur de la dalle de plafond (nu de la chape), mesurée en son milieu, dépasse le niveau naturel du terrain d'au moins 1,50m ;
- en cas de combles aménagés, la surface hors œuvre de la partie des combles aménagés dont la hauteur libre sous plafond est d'au moins 2,50m;
- en cas d'étages en retrait la surface hors œuvre des étages en retrait dont la hauteur libre sous plafond est d'au moins 2,50m.

#### G. Coefficient d'utilisation du sol

Sans objet

#### H. Surface constructible

La surface constructible se calcule en appliquant à la surface du terrain le coefficient d'occupation des sols défini. Il s'agit d'un maximum théorique, car d'autres règles (implantation des immeubles, types et dispositions des constructions, etc.) peuvent s'opposer à la construction effective de la totalité de la surface théorique.

#### I. Recul

Le recul mesuré au milieu de et perpendiculairement à la façade longeant la limite concernée.

#### J. Hauteur à la corniche

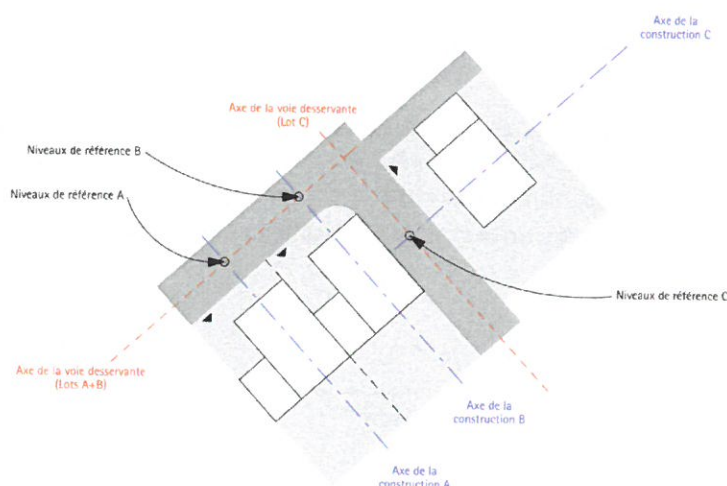
La hauteur à la corniche est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection du plan de toit et du plan de la façade donnant sur rue. Elle est mesurée dans l'axe de la construction.

#### J1. Axe de la construction

On entend par axe de la construction, l'axe perpendiculaire à l'axe de la voie desservante et traversant en son milieu la surface d'implantation des immeubles (voir esquisse ci-dessous).

#### J2. Niveau de référence

On entend par niveau de référence, le niveau fini de la chaussée au point d'intersection entre l'axe de la voie desservante et l'axe de la construction (voir esquisse ci-dessous). Si aucun point d'intersection n'apparaît, au niveau fini de la chaussée, entre l'axe de la voie desservante et l'axe de la construction, il est préconisé d'utiliser le niveau fini de la voie desservante au point le plus proche du bâtiment.



#### K. Hauteur à l'acrotère

La hauteur à l'acrotère est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et la limite supérieure de l'acrotère.

**K1. Limite supérieure de l'acrotère**

La limite supérieure de l'acrotère s'entend garde-corps compris.

**L. Hauteur au faite**

La hauteur au faite est la différence entre le niveau du faite et le niveau de la voie desservante, mesurée dans l'axe de la maison.

**M. Etages pleins**

Sont considérés comme étages pleins, les étages situés entre le niveau de la voie desservante et la ligne de corniche et ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m.

**N. Place de stationnement**

On entend par place de stationnement, un emplacement réservé et accessible pour le stationnement de véhicules.

Prescriptions dimensionnelles

Les prescriptions dimensionnelles du présent PAP sont définies dans la présente partie écrite et dans sa partie graphique correspondante.

Certaines prescriptions de la partie écrite du PAG comprise dans le « Règlement sur les bâtisses, les voies et les sites » du 6 juin 2006 font partie intégrante du présent PAP et sont reprises en annexe A en couleur noire, les parties inscrites en gris ne sont pas à prendre en considération.

**1.a Périmètre du PAP**

Le périmètre du PAP est délimité dans le plan par un trait noir épais. Les terrains situés à l'intérieur du périmètre du PAP représentent une surface de  $\pm 15\,172\text{ m}^2$  répartie comme suit :

Lots privés constructibles*:	$\pm 9\,918\text{ m}^2$	=	65 %
*dont : servitude $\pm 51\text{ m}^2$			
Surfaces publiques**:	$\pm 5\,254\text{ m}^2$	=	35 %
**dont : terrains à céder à la Commune			
	$\pm 2\,469\text{ m}^2 (=16,3 \%)$	(voir 1.c)	
et terrains à conserver par la Commune			
	$\pm 2\,785\text{ m}^2 (=18,4 \%)$	(voir 1.c)	
Total périmètre PAP:	$\pm 15\,172\text{ m}^2$	=	100 %

**1.b Lots privés constructibles**

La surface des lots privés constructibles comporte des parcelles dont la délimitation diffère du parcellaire existant, notamment pour les parcelles non encore construites.

Le PAP définit 22 lots, numérotés dans le plan de 1 à 22.

Ces lots sont rassemblés en 3 groupes, identifiés par les lettres A, B et C dans le plan et répartis comme suit:

Groupe A:	$\pm 2\,147\text{ m}^2$	(lot 1)
Groupe B:	$\pm 2\,790\text{ m}^2$	(lots 2 à 5)
Groupe C:	$\pm 4\,982\text{ m}^2$	(lots 6 à 22)
Total lots privés constructibles:	$\pm 9\,918\text{ m}^2$	

Ces lots représentent une surface totale de quelque  $9\,918\text{ m}^2$  répartie comme suit:

Lot 1 :	$\pm 2\,147\text{ m}^2$
Lot 2 :	$\pm 652\text{ m}^2$
Lot 3 :	$\pm 795\text{ m}^2$

Lot 4 :	± 640 m <sup>2</sup>
Lot 5 :	± 703 m <sup>2</sup>
Lot 6 :	± 324 m <sup>2</sup>
Lot 7 :	± 288 m <sup>2</sup>
Lot 8 :	± 288 m <sup>2</sup>
Lot 9 :	± 432 m <sup>2</sup>
Lot 10 :	± 263 m <sup>2</sup>
Lot 11 :	± 263 m <sup>2</sup>
Lot 12 :	± 261 m <sup>2</sup>
Lot 13 :	± 352 m <sup>2</sup>
Lot 14 :	± 352 m <sup>2</sup>
Lot 15 :	± 263 m <sup>2</sup>
Lot 16 :	± 263 m <sup>2</sup>
Lot 17 :	± 259 m <sup>2</sup>
Lot 18 :	± 332 m <sup>2</sup>
Lot 19 :	± 246 m <sup>2</sup>
Lot 20 :	± 219 m <sup>2</sup>
Lot 21 :	± 219 m <sup>2</sup>
Lot 22 :	± 360 m <sup>2</sup>
Total lots privés constructibles:	± 9 918 m <sup>2</sup>

Seul le lot 1 peut être divisé sans qu'une modification du PAP ne soit nécessaire et aux conditions suivantes:

- que le lot ne soit pas divisé en plus de 2 lots
- que toutes les prescriptions du présent PAP soient respectées
- que la desserte des deux lots soit garantie après division ou, si ce n'est pas le cas, qu'au plus tard avant la vente d'un des lots, des servitudes pour garantir la desserte des deux lots soient définies

### 1.c Terrains destinés à être cédés à la Commune

Toutes les surfaces publiques doivent appartenir à la Commune à l'issue du PAP.

Les terrains destinés à être cédés à la Commune constituent l'ensemble des surfaces publiques sauf les surfaces qui sont déjà propriété communale, et sont couverts dans le plan d'une surface ponctuée de points noirs. Les terrains à rétrocéder concernent essentiellement la nouvelle voie de desserte du groupe C ainsi que l'aire du stationnement public qui, le cas échéant doivent être rétrocédées à la Commune par le FDLH après aménagement. Cette question sera décidée et précisée dans le cadre de la convention. En effet la Commune est propriétaire de la rue des Rosiers existante et de ses abords comprenant, la chaussée, les chemins piétons, trottoirs et surfaces vertes avec plantations existantes.

Les surfaces publiques qui appartiennent déjà à la Commune sont nommées « surfaces publiques à conserver par la Commune » et sont renseignées à titre informatif dans la partie graphique par une surface pointillée rouge superposée.

Les surfaces publiques représentent une surface de ± 5 254 m<sup>2</sup> répartie comme suit :

Espace vert public:	±1 620 m <sup>2</sup>
Rue:	±1 033 m <sup>2</sup>
Trottoir:	± 987 m <sup>2</sup>
Voie mixte:	±1 477 m <sup>2</sup>
Aire de stationnement:	± 137 m <sup>2</sup>
Total surfaces publiques:	±5 254 m <sup>2</sup>



La part des surfaces publiques ci-dessus à rétrocéder le cas échéant (voir ci-dessus) à la Commune représente une surface de  $\pm 2\,469\text{ m}^2$  répartie comme suit :

Espace vert public:	$\pm 704\text{ m}^2$
Rue:	$\pm 4\text{ m}^2$
Trottoir:	$\pm 189\text{ m}^2$
Voie mixte:	$\pm 1\,436\text{ m}^2$
<u>Aire de stationnement:</u>	<u><math>\pm 137\text{ m}^2</math></u>
Total à rétrocéder:	$\pm 2\,469\text{ m}^2$

La part des surfaces publiques à conserver par la Commune représente une surface de  $\pm 2\,785\text{ m}^2$  répartie comme suit :

Espace vert public:	$\pm 916\text{ m}^2$
Rue:	$\pm 1\,030\text{ m}^2$
Trottoir:	$\pm 798\text{ m}^2$
<u>Voie mixte:</u>	<u><math>\pm 42\text{ m}^2</math></u>
Total à conserver:	$\pm 2\,785\text{ m}^2$

## 1.d Autres dispositions légales et réglementaires

### - *servitude pour infrastructure*

Cette servitude permet d'évacuer les eaux usées et les eaux pluviales à travers des lots privés vers le réseau de canalisation existant et projeté. Cette servitude d'accès à l'infrastructure s'applique sur le Lot 4. Elle sert au drainage des rez-de-jardin du lot 5. Elle permet d'évacuer les eaux usées et les eaux pluviales vers la canalisation mixte existante et la canalisation d'eaux pluviales projetée le long de la rue des Rosiers. La surface de la servitude représente  $\pm 51,00\text{ m}^2$  sur une largeur de 2,00 m. Le recul entre la servitude et la limite des lots 6 et 7 est de 2,00 m pour permettre la plantation d'un écran de verdure.

Toute plantation risquant d'entraver le bon fonctionnement des réseaux de canalisation est interdite sur la surface de la servitude.

La surface totale de la servitude d'accès aux infrastructures représente environ **51 m<sup>2</sup>**.

## 2. Aménagement du domaine privé

### 2.a Mode d'utilisation du sol

#### - *Spécifier fonctions*

Les fonctions à respecter sont celles définies pour la zone d'habitation – secteur faible densité dans la partie écrite du PAG comprise dans le « Règlement sur les bâtisses, les voies et les sites » du 6 juin 2006. Les typologies autorisées dans le présent PAP sont les maisons de type unifamilial isolé ou accolé. Dans les groupes A et B les maisons unifamiliales peuvent contenir un logement supplémentaire à condition qu'il dispose d'un accès séparé. Dans le groupe C le logement bifamilial n'est pas permis. Dans la partie graphique du présent PAP, cette zone porte l'abréviation (SFD) indiquée entre parenthèses.

#### - *Mixité des fonctions (minimale, maximale ou obligatoire)*

Les fonctions sont celles définies au paragraphe ci-dessus. Il n'y a pas de prescriptions quantitatives quant à leur mixité.

## 2.b Degré d'utilisation du sol (CMU + COS)

### - Coefficients maximum de densité

Les prescriptions du présent PAP, puisque plus précises, priment sur celles du PAG.

Seul le respect de l'ensemble des prescriptions en vigueur, donne droit à la construction. La simple application à la surface du terrain des coefficients ci-dessous (COS, CMU) ne constitue qu'un calcul théorique qui ne donne aucun droit à la construction de ces quantités.

Les COS et les CMU indiqués ci-dessous représentent les densités moyennes du PAP, par groupe de lots. Ces densités moyennes par groupe ne doivent pas être dépassées.

Groupe n°	COS moyen du groupe	CMU moyen du groupe
A	0,2 par lot	0,3 par lot
B	Voir prescriptions dimensionnelles par lot (à titre indicatif : COS moyen = 0,34)	0,6 par lot
C	Voir prescriptions dimensionnelles par lot (à titre indicatif : COS moyen = 0,36)	Voir prescriptions dimensionnelles par lot (à titre indicatif : CMU moyen = 0,68)

Pour le groupe A, les densités moyennes du groupe constituent aussi les densités maximales à ne pas dépasser par lot.

Pour le groupe B :

- le respect des surfaces d'emprise au sol maximum par lot garantit que le COS moyen ne sera pas dépassé.
- Le CMU moyen du groupe constitue aussi le CMU maximal à ne pas dépasser par lot.

Pour le groupe C, le respect des prescriptions dimensionnelles du présent PAP (reculs, nombre d'étages, etc. ...) garantit que les densités moyennes ne seront pas dépassées.

### - Calcul de la surface d'emprise au sol maximum

La surface d'emprise au sol maximum pour un lot donné ne doit pas dépasser:

- la surface du lot multipliée par le COS du groupe correspondant,
- en sachant que :
  - o sont à compter dans la surface d'emprise au sol maximum les surfaces d'emprises au sol telles que définies sous « 1. Contenu – Textes de base, définitions et prescriptions – Définitions – E. Surface d'emprise au sol »
  - o ne sont pas à compter dans la surface d'emprise au sol maximum les bâtiments existants du lot 1 situés hors de la surface d'implantation des immeubles

### - Calcul de la surface construite brute maximum

La surface construite brute maximum des lots des groupes A et B ne doit pas dépasser:

- la surface du lot multipliée par le CMU du groupe correspondant,
- en sachant que:
  - o sont à compter dans la surface construite brute maximum les surfaces construites brutes telles que définies sous « 1. Contenu – Textes de base, définitions et prescriptions – Définitions – F. Surface construite brute »
  - o ne sont pas à compter dans la surface construite brute maximum les bâtiments existants du lot 1 situés hors de la surface d'implantation des immeubles

La surface construite brute maximum pour un lot donné du groupe C ne doit pas dépasser:

- les surfaces d'implantation des immeubles du lot multipliées par le nombre de niveaux préconisés pour la surface d'implantation correspondante
- en sachant que :
  - o pour les dépendances de type I (lots 6 à 22), il faut multiplier les surfaces d'implantation par 1,0 au maximum;
  - o pour les constructions principales de type I\* (lots 10 à 12), il faut multiplier les surfaces d'implantation par 2,3 au maximum
  - o pour les constructions principales de type II (lots 6 à 9 et 13 à 22), il faut multiplier les surfaces d'implantation par 2,5 au maximum

## 2.c Utilisation max. des parcelles industrielles (CUS)

Sans objet dans le présent cas

## 2.d Précisions techniques (min., max., ou oblig.)

### - *Reculs des constructions par rapport aux limites de parcelles*

#### Généralités, surface d'implantation des immeubles

Les reculs des constructions par rapport aux limites des parcelles sont définis dans le plan par les surfaces d'implantation des immeubles. On distingue :

- les surfaces d'implantation pour constructions principales
- les surfaces d'implantation pour dépendances

→ Les immeubles doivent être implantés à l'intérieur de ces surfaces, sans les dépasser.

→ Tous les autres aménagements constructifs comme terrasses non couvertes, murs de soutènement, etc. ... peuvent aussi bien être réalisés à l'intérieur qu'à l'extérieur des surfaces d'implantation des immeubles.

La construction d'annexes telles qu'abris pour poubelles, abris pour vélos, abris de jardin, niche, etc. :

- doit être réalisée dans les surfaces d'implantation des immeubles pour le groupe A ;
- de plus de 8 m<sup>2</sup> doit être réalisée dans les surfaces d'implantation des immeubles pour le groupe B;
- de plus de 4 m<sup>2</sup> doit être réalisée dans les surfaces d'implantation des immeubles pour le groupe C;

Les annexes telles que piscines sont interdites dans le groupe C, elles sont permises dans les groupes A et B à condition d'observer un recul minimum de 4m par rapport aux limites de propriété.

Les dépendances destinées à abriter des animaux domestiques doivent être au préalable autorisées par le bourgmestre.

#### Surfaces d'implantation pour constructions principales

Les surfaces d'implantation pour constructions principales sont illustrées dans le plan par des surfaces restées blanches à l'intérieur des lots privés et sont délimitées par un trait tireté moyen rouge (limites maximales de surface constructible pour constructions principales).

Les constructions principales s'entendent comme définies sous « 1. Contenu – Textes de base, définitions et prescriptions – Définitions – A2. Constructions principales ».

Les constructions principales doivent prioritairement être implantées à l'intérieur de ces surfaces.



A l'exception des constructions principales existant au moment de l'entrée en vigueur du présent PAP, aucune construction principale et/ou modification de construction ne peut dépasser les surfaces d'implantation pour constructions principales.

#### Surfaces d'implantation pour dépendances

Les surfaces d'implantation pour dépendances sont illustrées dans le plan par des surfaces restées blanches à l'intérieur des lots privés et sont délimitées par un trait tireté moyen bleu (limites maximales de surface constructible pour dépendances).

Les dépendances s'entendent comme définies sous « 1. Contenu – Textes de base, définitions et prescriptions – Définitions – A3. Dépendances ».

Les surfaces d'implantation pour dépendances sont dans le présent PAP prioritairement destinées aux garages. Les constructions doivent être implantées à l'intérieur de ces surfaces. Aucune construction et/ou modification de construction ne peut dépasser les surfaces d'implantation pour dépendances.

Exceptionnellement, si l'accessibilité au garage sur cette surface n'est pas garantie, celui-ci peut être déplacé et empiéter sur les surfaces d'implantation pour constructions principales. Dans ce cas les surfaces d'implantation restantes peuvent être occupées par des constructions principales.

#### - *Distances entre constructions*

Plusieurs bâtiments séparés peuvent être réalisés sur un même lot à condition :

- qu'ils s'inscrivent entièrement à l'intérieur des surfaces d'implantation des immeubles,
- que ces bâtiments respectent toutes les autres prescriptions du PAP,
- que l'écart entre tout point de chacun des bâtiments ne soit pas inférieur à 8m.

#### - *Type et disposition des constructions hors-sol et en sous-sol*

Les constructions en sous-sol ne doivent pas dépasser les surfaces constructibles pour constructions principales et pour dépendances. Les garages doivent être construits au niveau du rez-de-chaussée. L'emplacement du rez-de-chaussée suivant le type d'accès est défini dans les gabarits-types ci-après.

En cas de forte déclivité, les constructions ou parties de constructions émergeant du sol et sur lesquelles aucun étage supplémentaire n'est prévu doivent être couvertes d'une toiture plate végétalisée ou aménagée en terrasse.

#### - *Nombre d'étages pleins*

La définition de l'étage plein sous « 1. Contenu – Textes de base, définitions et prescriptions – Définitions – M. Etages pleins » est à respecter.

Le nombre maximum d'étages pleins est indiqué dans la partie graphique par des chiffres romains indiquant le nombre de niveaux (ex. : rez + 1<sup>er</sup> étage = II niveaux) soit dans le tableau, soit sur les surfaces d'implantation des immeubles.

Dans les surfaces d'implantation des immeubles on distingue 4 types de niveaux (I, I\*, II, II\*) (voir « Tableau des gabarits-types » dans la partie graphique):

- le type I (surfaces d'implantation pour dépendances des groupes B et C)
  - o pour lesquels est permis au plus la construction:
    - d'un rez-de-chaussée
- le type I\* (lots 1, 4, 5 et 10 à 12),
  - o pour lesquels est permis au plus la construction:
    - d'un rez de jardin avec une surface construite brute de maximum 50% de la surface du rez-de-chaussée
    - d'un rez-de-chaussée
    - d'un étage en retrait de maximum 80% de la surface du rez-de-chaussée ou d'un étage de combles aménagés suivant prescriptions

dimensionnelles et de maximum 80% de la surface du rez-de-chaussée

- le type II (lots 6 à 9 et 13 à 22)
  - o pour lesquels est permis au plus la construction:
    - d'un rez-de-chaussée
    - d'un 1er étage
    - d'un étage en retrait de maximum 50% de la surface du rez-de-chaussée ou d'un étage de combles aménagés suivant prescriptions dimensionnelles et de maximum 50% de la surface du rez-de-chaussée
- le type II\* (lots 2 et 3)
  - o pour lesquels est permis au plus la construction:
    - d'un rez-de-chaussée de maximum 50% de la surface du 1er étage
    - d'un 1er étage
    - d'un étage en retrait de maximum 80% de la surface du 1er étage ou d'un étage de combles aménagés suivant prescriptions dimensionnelles et de maximum 50% de la surface du 1er étage

→ Dans le cas des étages en retrait, il faut observer un retrait d'au moins 1,50m par rapport à la façade située en aval.

#### - *Pièces destinées au séjour prolongé de personnes*

Peuvent être destinées au séjour prolongé de personnes les pièces:

- ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m et
- disposant d'un éclairage naturel direct et
- dont l'ouverture brute des fenêtres est égale à 1/10<sup>ème</sup> au moins de la surface nette des pièces

Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes situées sous le niveau de la voie desservante (par exemple rez-de-jardin) doivent disposer d'un chemin de fuite direct vers l'extérieur.

Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes ne peuvent être aménagées au dessus de locaux industriels, entrepôts, garages et autre locaux similaires que si les planchers de séparation sont exécutés en matériaux ininflammables et étanches et si elles sont accessibles par une cage d'escalier exécutée en matériaux de même qualité.

Les parois et les plafonds des combles destinés au séjour prolongé de personnes doivent être de nature à empêcher la propagation du feu et présenter une isolation thermique adéquate. L'accès de ces combles doit être à l'épreuve du feu.

#### - *Hauteur des constructions (corniche, acrotère ou faîte)*

##### Définition

La hauteur des constructions s'entend comme définie sous « 1. Contenu – Textes de base, définitions et prescriptions – Définitions – J. Hauteur à la corniche, J1. Axe de la construction, J2 Niveau de référence, K. hauteur à l'acrotère et K1. Limite supérieure de l'acrotère ».

##### Voie desservante

Dans le cadre du calcul des hauteurs,

- pour le groupe A, la voie desservante est la rue des Rosiers ;
- pour le groupe B, la voie desservante est la nouvelle impasse
- pour le groupe C, la voie desservante est la nouvelle rue.

Dans le plan l'accès aux garages est localisé par une flèche noire. Cet accès est à respecter sauf dans le cas de l'exception du dernier paragraphe de l'article plus haut « surfaces d'implantation pour dépendances »

### Types de niveaux

Comme mentionné ci-dessus sous « nombre d'étages pleins » on distingue 4 types de niveaux annotés dans la partie graphique et qui avec des autres prescriptions dimensionnelles engendrent 4 gabarits-types :

- le gabarit-type I (surfaces d'implantation pour dépendances des groupes B et C),
- le gabarit-type I\* (reste des surfaces d'implantation pour constructions principales groupe A, groupe B lots 4 et 5, groupe C lots 10 à 12),
- le gabarit-type II (reste des surfaces d'implantation pour constructions principales lots groupe C lots 6 à 9 et 13 à 22)
- le gabarit-type II\* (surfaces d'implantation pour constructions principales groupe B lots 2 et 3)

### Types de hauteurs

Suivant les types de niveaux mentionnés ci-dessus et suivant le type de toiture choisi (voir 2e « forme et pente de toitures »), on distingue plusieurs types de hauteurs à la corniche et à l'acrotère à respecter :

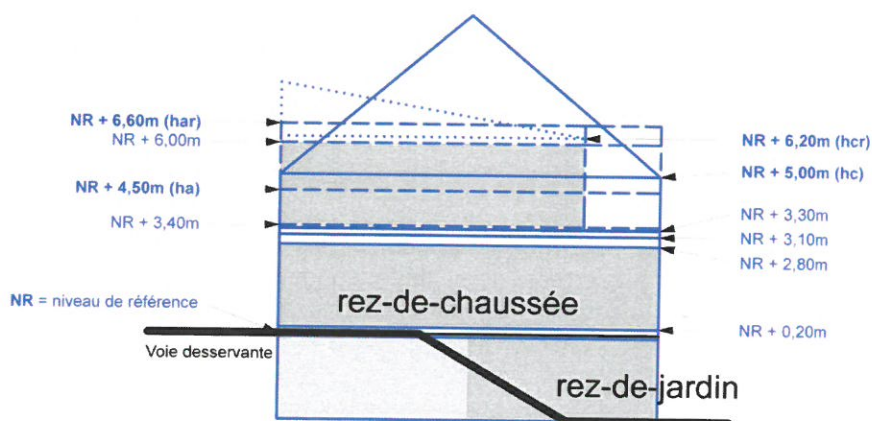
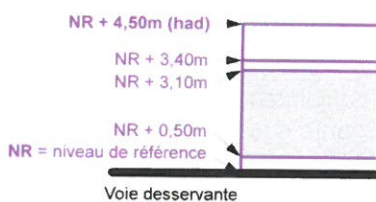
- $hc$  = hauteur maximum à la corniche des constructions principales (I\*, II et II\*)
- $ha$  = hauteur maximum à l'acrotère des constructions principales (I, I\*, II et II\*)
- $hcr$  = hauteur maximum à la corniche de l'étage en retrait (I\*, II et II\*)
- $har$  = hauteur maximum à l'acrotère de l'étage en retrait (I\*, II et II\*)
- $had$  = hauteur maximum à l'acrotère des « dépendances » (I)

Aucune hauteur au faite n'a été déterminée, elle résulte de la pente maximum des toitures.

Les hauteurs maxima à respecter sont :

- **pour le gabarit-type I :**  
 $had = 4,50m$

- pour le gabarit-type I\* :**  
 $hc = 5,00m$   
 $ha = 4,50m$   
 $hcr = 6,20m$   
 $har = 6,60m$





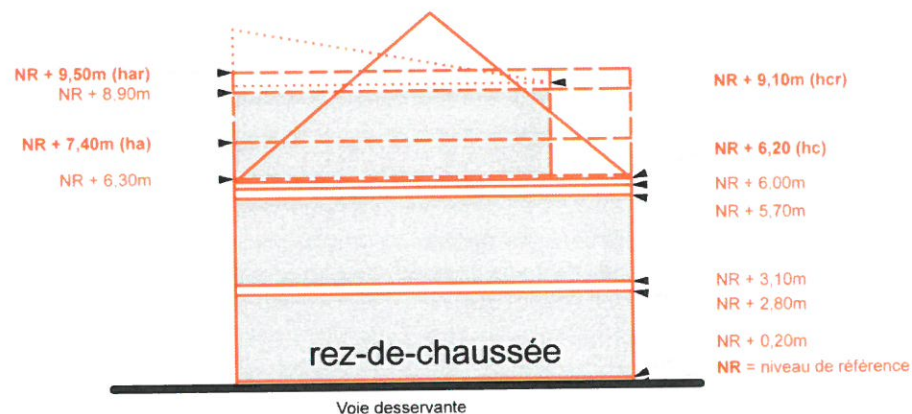
- pour le gabarit-type II :

hc = 6,20m

ha = 7,40m

hcr = 9,10m

har = 9,50m



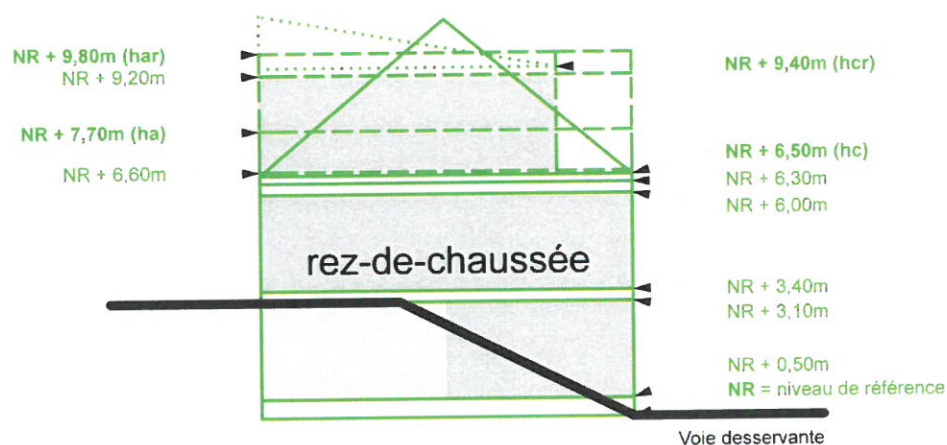
- pour le gabarit-type II\* :

hc = 6,50m

ha = 7,70m

hcr = 9,40m

har = 9,80m



Pour tous les gabarits-types, en cas de toitures différentes conjointes, la hauteur à l'acrotère des « dépendances » (had – type I) doit être inférieure d'au moins 0,50m à la corniche des constructions principales (hc - types I\*, II et II\*).

## 2.e Prescriptions supplémentaires

### - *Forme et pente des toitures*

Les seules formes de toitures autorisées sont les toitures plates, les toitures à un versant et à deux versants.

Ces trois types de toitures sont mentionnés par les abréviations suivantes dans la partie graphique :

- tp = toiture plate.  
Pour ces toitures la pente doit être comprise entre 0° et 5°.
- t1 = toiture à 1 versant (Pultdach)  
Pour ces toitures la pente doit être comprise entre 5° et 10° et la corniche doit se situer du côté aval du terrain.
- t2 = toiture à 2 versants  
Pour ces toitures la pente doit être comprise entre 30° et 40°.

Lors de la réalisation d'une toiture à versants (t1 ou t2), l'orientation du faîte inscrite dans la partie graphique du PAP par une flèche noire est à respecter.

Pour les constructions de type I seules les toitures plates (tp) sont autorisées.

Sur les étages en retrait seules les toitures plates (tp) ou les toitures à 1 versant (t1) sont autorisées.

Les toitures à versants peuvent dépasser les surfaces d'implantation des immeubles de 0,20m au maximum.

### - *Stationnement en surface et souterrain*

L' Art. 44 « Places de stationnement » en annexe A doit être respecté.

En complément les prescriptions suivantes sont à respecter :

Tous les garages doivent être construits entièrement à l'intérieur des surfaces constructibles des immeubles inscrites dans la partie graphique du présent PAP.

### - *Accès carrossables (aux parcelles, au stationnement, aux garages) et voies de circulation*

Les voies et chemins d'accès aux parcelles privées doivent être stabilisés et carrossables, leur surface doit être réduite au minimum nécessaire.

Le traitement de la servitude de passage du groupe B est précisé à l'article 1d « Autres dispositions légales et réglementaires » de la présente partie écrite.

L' Art. 43 « Accès, fondations, seuils d'entrée » en annexe A doit aussi être respecté

### - *Surfaces libres à planter*

Dans les espaces verts privés, les surfaces non stabilisées doivent être soit engazonnées soit plantées d'essences indigènes pour ce qui concerne les buissons et arbres de haute tige.

### - *Plantations*

Les prescriptions des Art. 51 « Plantations » et Art. 54 « Murs, haies, clôtures » en annexe A doivent être respectées (les parties en gris de l'Art. 54 ne sont pas à prendre en considération).

- *Dimensions des aménagements extérieurs, remblais, déblais, clôtures, murs, surfaces consolidées*

Les murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,20m ne sont pas autorisés. Exceptionnellement, des murs de soutènement de 2,00 m de haut au maximum peuvent être réalisés dans les reculs latéraux situés entre les bâtiments à réaliser sur les lots, ceci uniquement pour permettre l'aménagement d'emplacements de stationnement en surface.

La transition entre le relief des différents lots est à traiter à l'aide de talus là où la pente du terrain naturel le permet. Les murs latéraux des constructions (comme : garages) peuvent aussi servir de transition.

Si une clôture est couplée à un mur de soutènement, l'ensemble du mur ne doit pas dépasser un hauteur de 2,00m. Les murs de clôture sont interdits le long de la limite nord-est du PAP. Ces prescriptions priment sur celles de l' Art. 54 « Murs, haies, clôtures » en annexe A.

- *Volumes ou gabarits à préserver, à démolir*  
Sans objet.

## 2.f Prescriptions de respect de l'existant

- *Éléments bâtis ou naturels à sauvegarder*

Les arbres inscrits comme « arbres à conserver » dans la partie graphique du présent PAP, le long de la rue des Rosiers sont à conserver.

- *Zones à conditions pour le développement harmonieux du quartier (esthétique, couleurs, matériaux)*

L'alinéa b) de l' Art. 58 « Couleurs et matériaux » en annexe A doit être respecté (les parties en gris de l'Art. 58 ne sont pas à prendre en considération).

## 3. Aménagement du domaine public

### 3.a Fonds à céder à la Commune

Voir article 1c « Terrains destinés à être cédés à la Commune » Ces terrains seront aménagés conformément au projet d'exécution à approuver préalablement par la Commune.

#### Voie mixte:

Les surfaces destinées à la circulation automobile des "voies mixtes" seront restreintes. Elles ne pourront pas dépasser 4,75m de largeur. Les parties réservées aux trottoirs seront matérialisées par un revêtement différent de celui de la chaussée.

### 3.b Prescriptions supplémentaires

- *Surfaces libres à planter*

Les espaces verts publics sont à planter d'essences indigènes qu'il s'agisse de buissons ou d'arbres de haute tige, sur avis de la Commune.

- *Plantations*

Dans les espaces verts publics, les arbres inscrits dans la partie graphique comme « arbres projetés » sont à planter d'essences indigènes sur avis de la Commune.

Dans les espaces verts publics le long de la rue des Rosiers, les arbres existants inscrits dans la partie graphique comme « arbres à conserver » sont à conserver.





**Projet d'Aménagement Particulier «rue des Rosiers»  
À MONDORF-LES-BAINS**

**RAPPORT JUSTIFICATIF**

octobre 2010



# INDEX

## RAPPORT JUSTIFICATIF

### **1. Analyse de la situation actuelle (de la partie du territoire communal concernée)**

#### **1.1 Description et évaluation de l'état actuel du site et de son milieu environnant**

- *Environnement urbain et naturel*
- *Structure de la population*
- *Activités économiques*
- *Mixité sociale*
- *Patrimoine culturel*
- *Réseaux de transports existants et projetés*
- *Équipements collectifs (techniques, sociaux, culturels, sportifs et scolaires) existants et projetés*

#### **1.2 Diagnostic des contraintes du site et de son milieu environnant**

- *Contraintes de planification (Aménagement du territoire, PAG, plan directeur etc.)*
- *Contraintes physiques*

#### **1.3 Diagnostic des potentialités du site et de son milieu environnant**

### **2. Motivation**

### **3. Parti urbanistique**

#### **3.1 Principes d'aménagement**

- *Répondant au programme directeur d'aménagement du territoire:*
- *Répondant au PAG*

#### **3.2 Options d'aménagement du PAP et Programmation urbaine**

- *Concept d'aménagement*
- *Forme urbaine*
- *Toitures*
- *Nombre de niveaux et hauteurs*
- *Nombre de logements*
- *Densités et calcul des surfaces*
- *Protection du patrimoine*

### **4. Incidences éventuelles du projet sur le PAG**

- *Incidence sur le PAG*
- *Incidence sur l'environnement*

### **5. Le cas échéant, mesures destinées à:**

- *réduire l'impact négatif du PAP*
- *augmenter l'impact positif du PAP*

## ANNEXES DU RAPPORT JUSTIFICATIF

INDEX (suite: voir p. 39)

PARTIE ÉCRITE

PARTIE GRAPHIQUE

ANNEXES

# 1. Analyse de la situation actuelle (de la partie du territoire communal concernée)

## 1.1 Description et évaluation de l'état actuel du site et de son milieu environnant

### - Environnement urbain et naturel

#### Mondorf-les-Bains: situation/ relief/ structure urbaine

Le territoire concernant le PAP se trouve dans les quartiers résidentiels nord-ouest de la ville thermale de Mondorf-les-Bains, chef-lieu d'une commune formée par 3 localités et située à proximité des 3 frontières que forment entre eux le Luxembourg, la France et l'Allemagne. Elle se trouve à environ 5km à l'ouest de la Moselle et jouxte la commune de Frisange à l'ouest, la commune de Dalheim au nord, les communes de Wellenstein et de Burmerange à l'est et le territoire français au sud. (voir extrait de la carte topographique ACT ci-dessous)

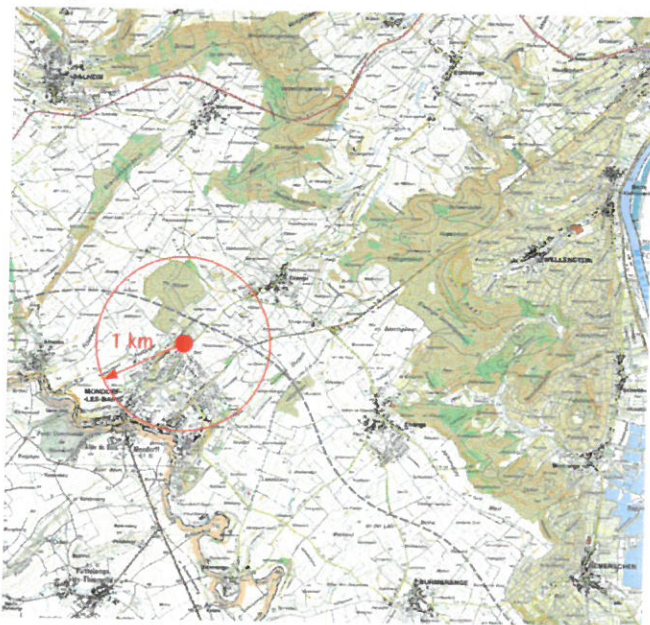
Le relief de la commune est légèrement vallonné et Mondorf-les-Bains repose au creux d'une petite vallée formée par le ruisseau Gander, entre 186 et 200m au-dessus du niveau de la mer. Au nord de la commune les hauteurs atteignent jusqu'à 330m.

Les espaces libres autour de la localité sont prioritairement utilisées comme surfaces agricoles voire comme pâturages. Certains sont utilisés comme vergers et, vers la Moselle, plutôt pour la viticulture.

La ville, développée en demi-cercle sur les versants ensoleillés (orientés sud-est, sud, sud-ouest) est délimitée au sud par la rivière formant une frontière avec la France, et s'étire en direction du nord-est vers la localité d'Ellange et la commune de Wellenstein.

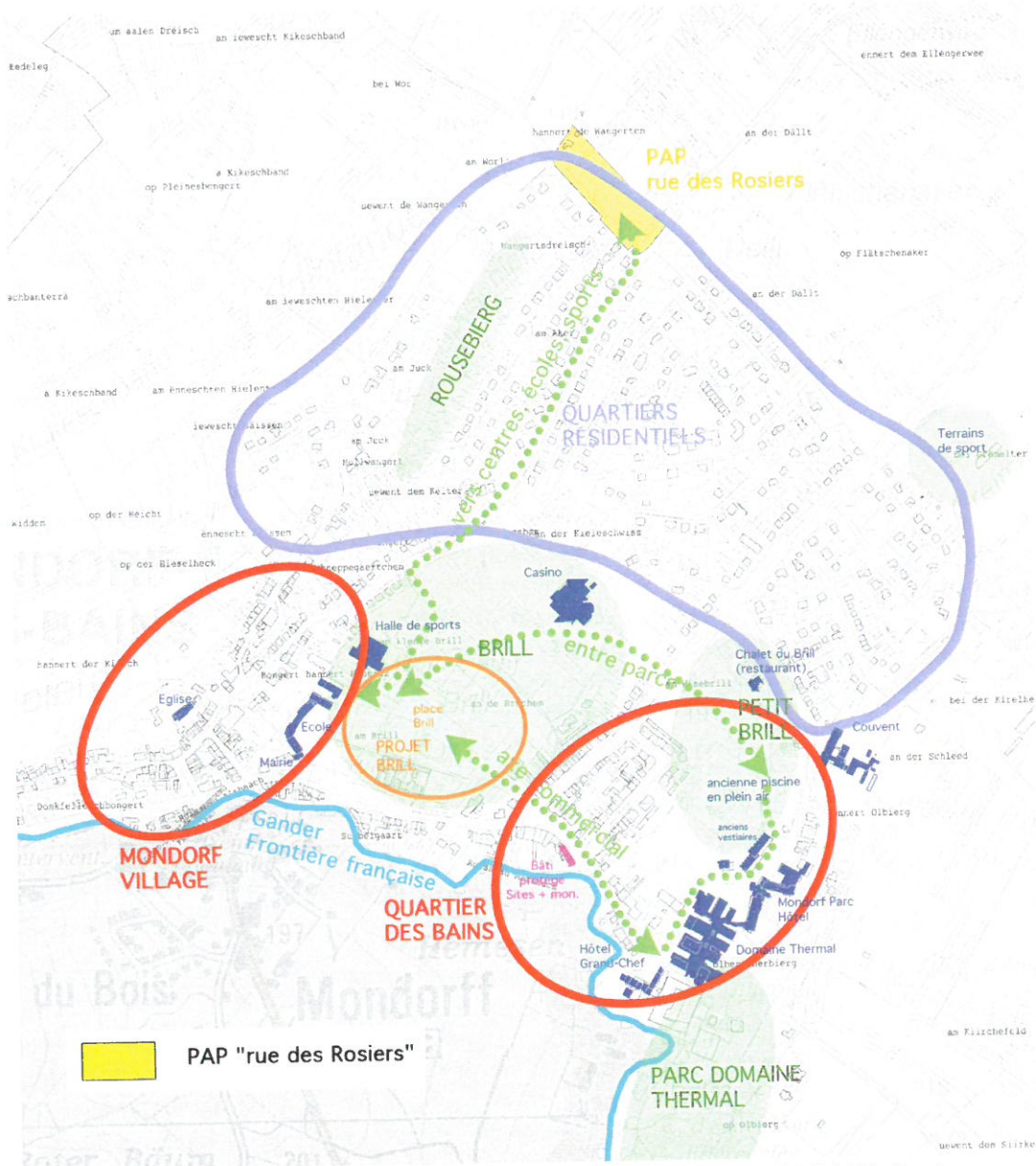
Comme l'indique le plan de structure urbaine et situation du PAP « rue des Rosiers » à la page suivante, la localité de Mondorf-les-Bains présente 3 noyaux attractifs importants regroupant les activités identitaires de la commune:

- le village, avec l'église, la mairie, les écoles
- le quartier des Bains avec l'avenue des Bains, le domaine thermal, son parc et l'ancienne piscine
- le projet Brill en cours d'achèvement, situé entre ces deux pôles avec sa place centrale, sa galerie commerçante, ses logements et sa résidence pour personnes âgées



Localisation du PAP « rue des Rosiers »; Base de plan: © Administration du Cadastre et de la Topographie, Extrait sans échelle de la carte Topographique





Plan de structure urbaine et situation du PAP « rue des Rosiers » ; Base de plans: © Administration du Cadastre et de la Topographie, Extraits sans échelle de la carte Topographique et du PCN

#### PAP « rue des Rosiers »: situation, relief, structure urbaine

Le demi-cercle de quartiers résidentiels s'est développé sur les hauteurs de Mondorf et cerne les 3 noyaux. Le PAP « rue des Rosiers » se trouve dans ces quartiers résidentiels, sur les hauteurs et au nord-ouest en limite d'agglomération. Inscrit sur un versant sud-est, il dispose à la fois d'un bon ensoleillement et d'une vue panoramique sur le nord de la ville. Le quartier se trouve à une distance approximative de 1km du centre villageois et du quartier des Bains avec leurs équipements respectifs.

Le PAP est délimité au sud-ouest par la rue des Rosiers qui débouche au sud-est sur le CR 149 reliant Mondorf à Ellange. Cette liaison franchit par un pont la nouvelle autoroute vers la Sarre.

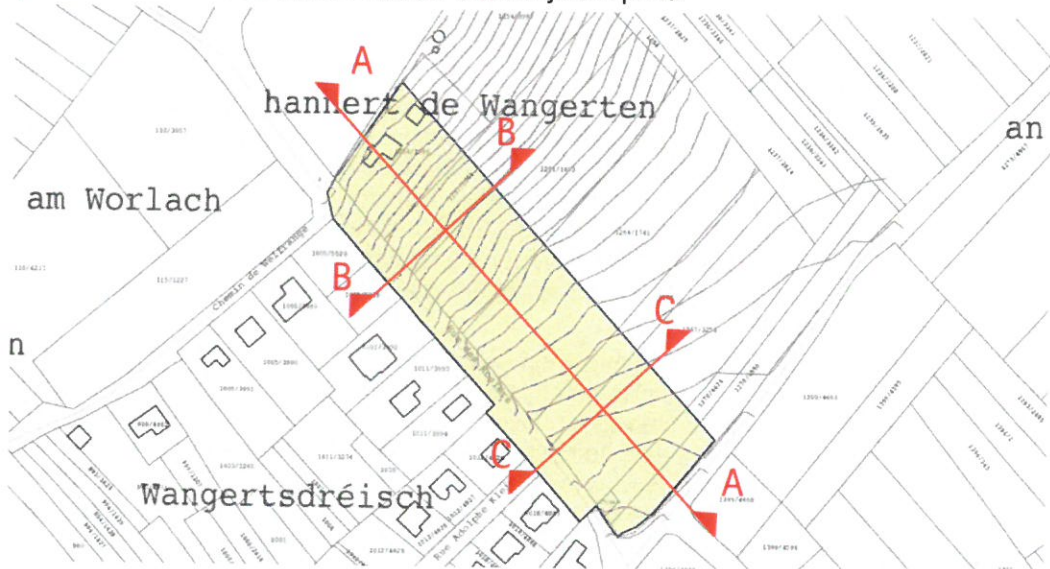
Le PAP « rue des Rosiers » est inscrit en jaune dans le plan ci-dessus.

Le PAP comprend environ 1,5 ha de terrains sur le lieu dit „Hinter den Wangerten“ et comprend les parcelles ou parties de parcelles portant les numéros suivants:

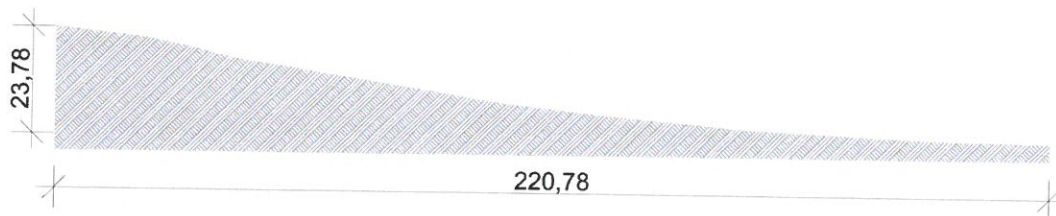
- Mondorf-les-Bains - La Commune: 1264/1741, 1266, 1267/3253, 1270/4423, 1270/4424, 1270/4550 ainsi qu'une partie de la rue des Rosiers
- Propriétaires privés: 1254/3996, 1257/2561, 1258, 1261/1693

Ces propriétés sont inscrites dans le lever des parcelles cadastrales « Geocad » Nr. 07674-02 en annexe B, sauf pour les parcelles n° 1270/4550 et 1270/4423 qui entretemps sont devenues propriété communale. Pour plus de détails sur les propriétés, voir aussi sous chapitre 2 "Motivation" du présent rapport.

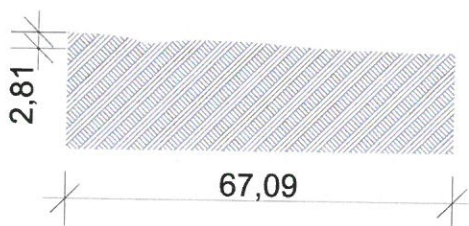
Actuellement les parcelles sont utilisées comme terres agricoles et prairies sauf la parcelle n°1254/3996 qui est utilisée comme jardin privé.



Plan de l'existant: bâti, niveaux, périmètre du PAP, localisation des coupes ; Base de plan: © Administration du Cadastre et de la Topographie, plan cadastral numérique / Administration des Ponts&Chaussées, plan topographique



Coupe longitudinale A-A à travers le site du PAP



Coupe transversale B-B à travers le site du PAP



Coupe transversale C-C à travers le site du PAP

Le relief du site présente un dénivelé du nord-ouest vers le sud-est. Le point culminant se situe autour de 243m, le plus bas à environ 218m d'altitude. La pente du terrain est assez forte dans sa partie haute nord-ouest (32%) et décroît progressivement vers le sud-est pour ne présenter plus que  $\pm 3\%$ . Au milieu du terrain la pente représente quelque 12%. (voir coupe A-A ci-dessus)

En plus de cette pente longitudinale, la partie haute nord-ouest du terrain présente une légère pente transversale descendant vers le nord-est de 4 à 5% (voir coupe B-B ci-contre).

La partie basse sud-est du terrain présente, au contraire de la partie haute, une légère pente transversale descendant vers le sud-ouest de 1 à 2% (voir coupe C-C).



Le tissu urbain alentour est résidentiel et pavillonnaire sans exception. Il y reste quelques enclaves à bâtir. Le site à l'intérieur du périmètre du PAP n'est pas encore bâti à l'exception de la maison unifamiliale sur la parcelle n°1254/3996.

### **- Structure de la population**

La population de Mondorf est en évolution constante depuis 1821, marquée cependant par une légère baisse dans les années 1870, due à la guerre, qui a fait fuir les curistes et touristes français, suivie par une nouvelle hausse après le rachat des thermes par l'Etat luxembourgeois en 1886. La population a stagné dans les années 1987 pour augmenter à nouveau vers 1988 après la construction du nouveau centre thermal et de santé. Depuis 1981 et jusqu'à 2001, la population de Mondorf a augmenté d'environ 52%, ce qui correspond à une croissance annuelle d'environ 2,12%. La population a ainsi crû jusqu'en 2001 de 1849 habitants à 2812 habitants en sachant qu'entre 1960 et 2001, la population étrangère de la commune a également fortement augmenté, passant de 208 à 1353. En 2001 la population étrangère représente quelque 37% de l'ensemble. (Sources: STATEC)

La démographie communale est liée en grande partie au développement du domaine thermal, qui constitue un attrait important pour la population. Les thermes génèrent également une attractivité touristique importante, en effet les nuitées enregistrées sont parmi les plus élevées du pays: 95221 nuitées ont été enregistrées en 2001, ce qui place la commune, hormis la ville de Luxembourg, en deuxième position, après Echternach. La localité de Mondorf-les-Bains a du fait de son attrait touristique accueilli des résidences secondaires dans ses quartiers d'habitation.

### **- Activités économiques**

Une partie des activités de la commune de Mondorf est représentée en entrée de ville par:

- sa zone d'activités économiques intercommunale „Le triangle vert“ à Ellange-Gare

Les principales activités de la localité de Mondorf sont représentées par:

- le Domaine Thermal, le centre de cures, le parc
- le casino
- et récemment, le projet „Brill“ qui à proximité de l'avenue des Bains offre du petit commerce et un supermarché, renforçant ainsi l'attractivité économique de la localité.

Les activités économiques sont en grande partie axées sur le tourisme avec:

- hotels, restaurants
- petits commerces

### **- Mixité sociale**

Il s'agit d'une commune assez âgée: plus de 20% de la population totale a plus de 60ans. La construction récente d'immeubles à appartements dans le Brill vise à attirer une population plus jeune sur un site présentant aussi des résidences pour personnes âgées. Il en est de même pour le nouveau PAP. En effet en complément du Brill, qui offre essentiellement des appartements, il propose sur un même site des maisons unifamiliales de tailles différentes avec de petites parcelles pour des logements subventionnés et des parcelles plus spacieuses pour du logement individuel traditionnel. Le PAP se trouve dans un quartier résidentiel à l'articulation de quartiers anciens et plus récents. L'ensemble favorise la mixité sociale.

### **- Patrimoine culturel**

Le quartier d'implantation du PAP ne présente pas de bâtisses protégées. De tels bâtiments se trouvent plutôt dans le centre villageois de Mondorf et surtout dans son Quartier des Bains. Celui-ci se caractérise par la présence de plusieurs maisons dignes

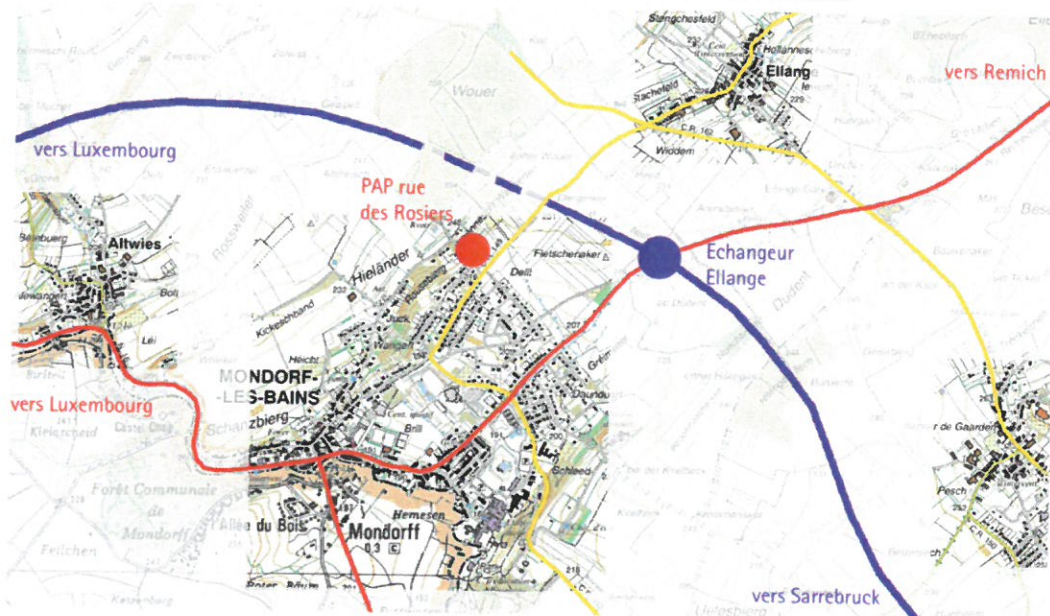


d'intérêt et pour certaines répertoriées par les Sites et Monuments Nationaux, notamment les maisons du début 19<sup>ème</sup> siècle de type „modern style“, qui avec le parc du domaine thermal et l'ancien établissement thermal récemment rénové participent à l'identité historique de la ville d'eaux de Mondorf.

### - Réseaux de transports existants et projetés

Aucune ligne ferroviaire ne dessert la ville de Mondorf-les-Bains.

Il existe un arrêt de bus pour ramassage scolaire à proximité du site rue John Dolibois. Les autres arrêts de bus les plus proches se trouvent route de Remich.



Hierarchie de la voirie : - en bleu: autoroute - en rouge: route nationale - en jaune: chemin repris ; Base de plan: © Administration du Cadastre et de la Topographie, Extrait sans échelle de la carte Topographique



Schéma de desserte existante et projetée du site du PAP ; Base de plan: © Administration du Cadastre et de la Topographie, plan cadastral numérique

Le site du PAP est desservi par la rue des Rosiers qui aboutit au sud-est sur le CR 149 reliant le quartier au centre villageois vers le sud et à Ellange vers le nord.

La Commune a donné mission à un bureau d'études d'effectuer le projet de réaménagement de la rue des Rosiers et de ses infrastructures. Ce projet est élaboré en coordination avec le présent PAP. Celui-ci prévoit un léger déplacement de l'emprise existante de la rue des Rosiers ainsi que la distribution de trois groupes de lots comme suit (voir plan à la page précédente):

- pour le lot déjà bâti (groupe A), une desserte directe depuis la rue des Rosiers comme à l'heure actuelle
- pour le groupe B de 4 lots à mi-pente du PAP, une desserte des 4 lots par une rue en impasse
- pour le groupe C de 17 lots en bas du site, une desserte par bouclage distribuant la plupart des lot par l'intérieur du site.

La desserte du PAP et la rue des Rosiers seront classées en zone 30km/h.

### *- Équipements collectifs (techniques, sociaux, culturels, sportifs et scolaires) existants et projetés*

#### Réseau d'infrastructures existant et projetés

Les réseaux d'infrastructure pour la desserte du PAP (adduction d'eau, canalisation, électricité, ...) existent déjà dans la rue des Rosiers. Ils doivent être complétés, voire réadaptés et raccordés aux nouvelles voies de dessertes et directement à certains lots.

Jusqu'à présent, les bâtiments situés rue des Rosiers étaient reliés à un réseau mixte de canalisation. Le concept d'assainissement et de récolte des eaux pluviales est décrit plus en détail au chapitre 3.2 « Options d'aménagement du PAP et Programmation urbaine » sous « Concept d'évacuation des eaux ».

#### Service de nettoyage existant et projeté

Les poubelles sont déposées actuellement par les habitants dans la rue des Rosiers. A l'issue du PAP ce sera toujours le cas pour les groupes A et B. Pour le groupe C les poubelles pourront aussi être déposées le long de la nouvelle voie de desserte en bleu dans le schéma de desserte à la page précédente.

#### Ambulances/pompiers accès existant et projeté

La rue des Rosiers, la nouvelle voie de desserte du groupe C et la servitude de desserte du groupe B seront carrossables et accessibles aux pompiers et aux ambulances.

#### Équipements sociaux et culturels:

Le Domaine Thermal offre une importante zone de loisirs avec son parc et ses activités culturelles, ainsi des thés dansants, des concerts, des expositions et autres manifestations y sont régulièrement organisés.

Un autre équipement attractif constitué par le Casino situé dans le Brill, non loin du quartier des Bains, propose également de nombreux spectacles et soirées, ainsi qu'une importante salle de jeux.

Le nouveau quartier „Brill“ regroupe autour d'une place centrale commerces, supermarché, logements, résidence pour personnes âgées et le site de la future mairie.

#### Équipements scolaires:

Un bâtiment scolaire est situé avenue des Villes Jumelées, à proximité du nouveau quartier „Brill“, qui accueille l'école primaire avec 15 classes, et une école maternelle avec 6 classes (Quelle: „Gemengebuet N° 13, 2003“). Ce bâtiment a récemment été rénové.



Ces équipements scolaires tout comme le hall de sports et la mairie sont presque directement accessibles depuis le PAP « rue des Rosiers » par le CR 149 qui est longé de généreux chemins piétons plantés d'arbres. Le lycée le plus proche se trouve à Remich, à 9km de Mondorf: il s'agit du lycée technique „Joseph Bech“.

Le Plan Sectoriel Lycées constate cependant un sous-équipement scolaire du secteur couvrant les communes de Mondorf-les-Bains et voisines. Par conséquent, il prévoit dans une deuxième phase de réalisation, la construction d'un nouveau lycée dans la région (PS Lycées, p.42). Il est actuellement question de l'implanter à Mondorf-les-Bains.

#### Equipements sportifs et de loisirs :

Le Domaine thermal permet au public de profiter de ses bains et de son sauna, et offre également d'autres activités sportives: - tennis, fitness, yoga et autres cours.

Un hall de sports, centre sportif Rol Delles, a été réalisé par la Commune à côté des écoles avenue des Villes Jumelées.

Des terrains de football sont aménagés à l'entrée de Mondorf en venant de Remich.

Des manifestations hippiques ont occasionnellement lieu sur les terrains du Casino. Celui-ci accueille aussi de nombreuses manifestations culturelles qui animent la vie communale.

## 1.2 Diagnostic des contraintes du site et de son milieu environnant

- *Contraintes de planification (Aménagement du territoire, PAG, plan directeur etc.)*

#### Programme directeur de l'aménagement du territoire

- Mondorf constitue un **centre urbain en milieu rural** et l'environnement de la commune une **zone à haut potentiel agricole**.
- La commune se situe dans un **espace à développer**. Son développement devra se concentrer « sur des stratégies associant intérêts économiques et exigences écologiques, favorisant un développement rural intégré et valorisant les atouts patrimoniaux ».
- La commune fera partie du **Parc naturel des Trois Frontières qui est encore à créer** - Le Parc Naturel devra garantir « la conservation, la restauration et la mise en valeur du patrimoine naturel et culturel ».
- La vallée de la Gander constitue un **espace de liaison important** notamment une **Liaison importante le long des cours d'eau**. Ces espaces de liaison favorisent les échanges et migrations entre les différentes zones naturelles et des mesures destinées „ en priorité à améliorer la qualité des biotopes et des ensembles paysagers“ doivent être prises.

#### Integratives Verkehrs- und Landesentwicklungskonzept für Luxemburg (IVL)

Dans l'IVL Mondorf est considérée comme une **localité centrale supplémentaire** („Zusätzlicher zentraler Ort“) et devra se développer dans ce sens, les communes et localités alentours étant simplement en „Eigenentwicklung“. Elle devra donc couvrir les besoins courants des populations et intensifier son offre en logements. Le PAP « rue des Rosiers » répond à cet objectif. Le prochain centre régional est Remich situé à 9km de la localité de Mondorf.



## Legende

### Räumliche Schwerpunktsetzung

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Regionales Zentrum
- Zusätzlicher zentraler Ort im Einwohnerszenario
- Eigenentwicklung

### Entwicklungsräume

- Urbane Entwicklungsraum mit integrierten Freiräumen
- Regionsspezifische Entwicklung

### PAG- und PAP-Potenzialflächen

- Wohnfläche
- Gewerbefläche
- Mischfläche
- Sonstige Fläche

### Individualverkehr

- Bestand: Autobahn / Schnellstraße
- Bestand: Nationalstraßen
- Straßenstrasse im Bau oder neu in Betrieb
- Maßnahmen zur Entlastung von Ortsdurchfahrten und Korridore zur Stärkung kritischer Streckenabschnitte (vorbehaltlich der Durchführung einer UVP und der genauen Festlegung des Streckenverlaufs)

### Öffentlicher Verkehr

- Bestand: Schiene
- Schienentrasse im fortgeschrittenen Planungsstadium
- Ausbauplanungen im fortgeschrittenen Stadium
- Korridor für Maßnahmen des Schienenverkehrs (vorbehaltlich der Durchführung einer UVP und der genauen Festlegung des Streckenverlaufs)
- Einrichtung von P+R-Parkplätzen
- Einrichtung eines Umsteigebahnhofs

### Bahnhöfe

- Bestand mit 1000 m-Radius
- Neuplanung mit 1000 m-Radius
- Neuplanung Train-Tram mit 500 m-Radius

### Grünbereiche

- Grüngrütel
- Grünzäsur
- Doggenstufe
- Naturparke in Luxemburg (Bestand und Planung)
- Naturparke in angrenzenden Ländern (Bestand und Planung)
- FFH-Gebiete: Vogel- und Naturschutzgebiete
- Grenzüberschreitende Grünvernetzung

### Sonstiges

- Bereiche für Schlüsselprojekte

Extrait de la planification IVL

Le PAG en vigueur de la localité de Mondorf-les-Bains est composé:

- Le PAP « rue des Rosiers » est situé dans la partie graphique du PAG:

- Ceci signifierait qu'un PAP, nommé PAP « Wangertsfräsch », serait en vigueur sur les terrains du PAP « rue des Rosiers ». Or, ledit PAP « Wangertsfräsch » n'a été approuvé que sur une partie de sa surface qui ne comprend pas les terrains du PAP « rue des Rosiers »

Cependant les prescriptions du PAG pour ce secteur imposant des reculs minima antérieurs de 7m, postérieurs de 10m et latéraux de 4m sont désuètes et inadaptées à de nouvelles typologies de maisons unifamiliales peu consommatrices d'espace. Ceci pose principalement un problème pour la partie du projet destinée à du logement subventionné (groupe C).

15



30 de la présente loi, à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du plan d'aménagement particulier et que dans son avis le ministre y ait marqué son accord »

**- Modification ponctuelle du PAG de Mondorf-les-Bains par le présent PAP, conformément à l'article 108bis, paragraphe 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain**

*Justification*

Caractère ponctuel

La modification ne vise que les constructions à réaliser à l'intérieur du périmètre du PAP « rue des Rosiers » et touche principalement les bâtiments du groupe C.

Caractère exceptionnel

La combinaison de multiples contraintes et objectifs sur un seul site donnent un caractère exceptionnel à la modification :

- le fait que la Commune dispose d'un ensemble de terrains dans les parties basses, plus plates du site du PAP « rue des Rosiers » qu'elle souhaite mettre à disposition du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat (Fonds DLH) ;
- le fait que la pente dans cette partie du terrain est néanmoins présente et nécessite une typologie particulière, liée aussi au mode d'accès au site ;
- le fait de devoir répondre aux objectifs économiques du Fonds DLH qui requièrent un nombre minimum de 17 à 18 logements sur de petites parcelles ;
- la situation en bordure de localité et en quartier pavillonnaire, qui s'accorde mieux à une typologie uni- voire bifamiliale.

Articles du PAG en vigueur concernés par la modification ponctuelle

La modification ne touche que la typologie et les prescriptions dimensionnelles applicables pour le secteur de faible densité, et en l'occurrence :

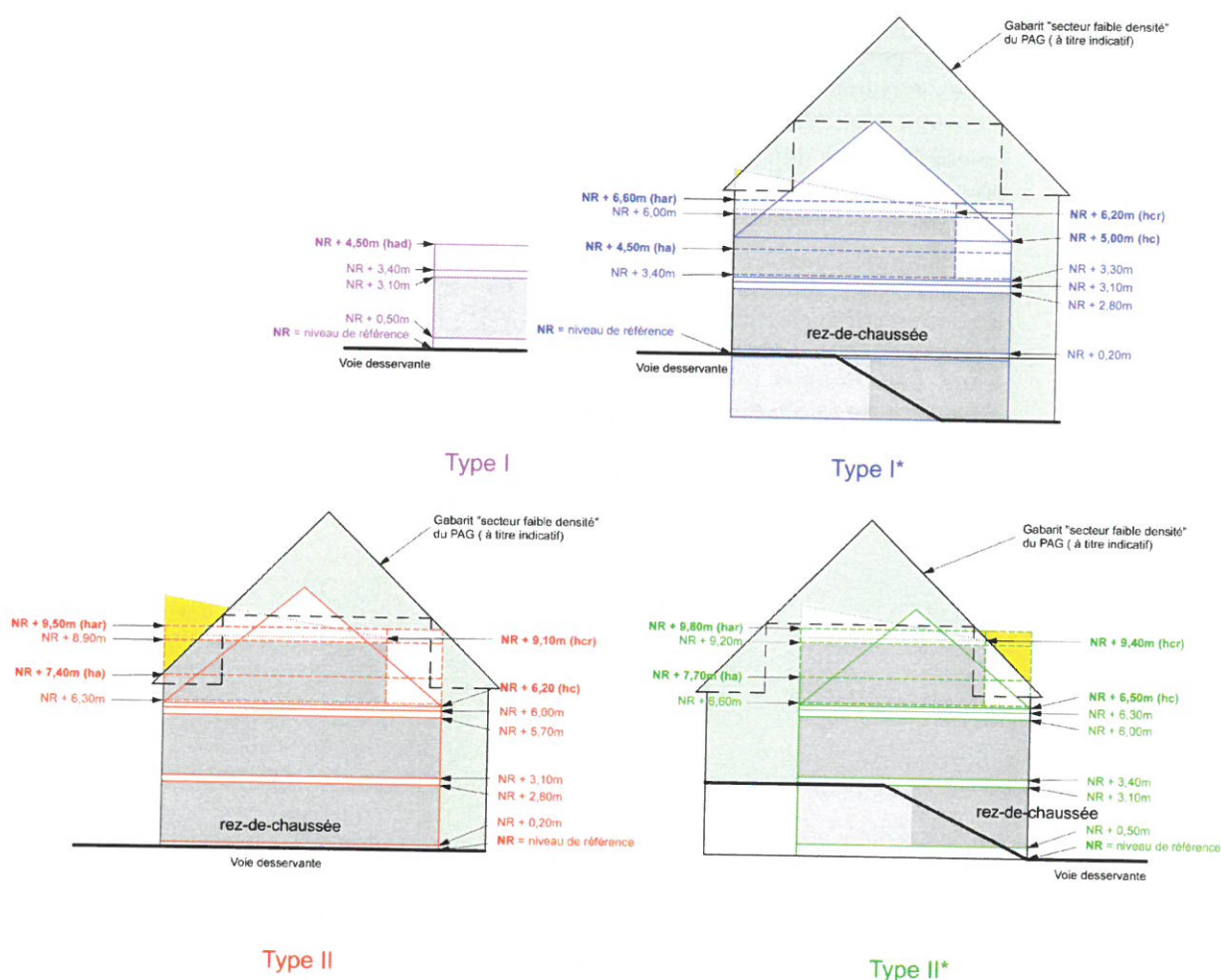
- ad **art 10a**, la limitation à des maisons uni- ou bifamiliales isolées ou jumelées est étendue dans le PAP à des maisons uni- ou bifamiliales en bandes
- ad **art 24**, dans certains cas, ne sont pas respectées les prescriptions de :
  - o **f)** recul sur rue minimum de 7m
  - o **g)** recul latéral minimum de 4m
  - o **h)** recul postérieur minimum de 10m
  - o **j)** toitures mentionnées à l'article 25 et dessins
- ad **art 25**, pour certains types de hauteurs possibles, le positionnement de l'étage en retrait dans le gabarit maximum est différent des prescriptions du PAG

Le détail des différences

- pour les **typologies et reculs**, est lisible dans la partie graphique du PAP, mais en règle générale :
  - o aucune bande ne dépasse 4 maisons
  - o aucun recul sur rue n'est inférieur à 3m
  - o la plupart des dérogations de recul concernent les reculs par rapport à l'espace public sauf pour les lots 13, 14 et 15 du groupe C et pour les reculs postérieurs avoisinant 9,60m des lots 2, 4 et 5 du groupe B
- pour les **toitures**, est illustré par les coupes schématiques des différents gabarits-types ci-après: les dépassements possibles sont pochés en jaune. On constate que ces dépassements concernent principalement les types II et II\*. Le type I n'en présente pas et seul un tout petit triangle dépasse pour le type I\*.

Les restrictions de gabarit proposées par le PAP « rue des Rosiers » par rapport aux prescriptions dimensionnelles du PAG pour les secteurs de faible densité sont illustrées en vert pâle dans ces coupes schématiques des différents gabarits-types ci-après et montrent que malgré les légers dépassements inscrits en jaune, les volumétries

proposées par le présent PAP sont nettement moins imposantes que celles permises par le PAG et permettent ainsi une adaptation plus fine au paysage.



Les prescriptions des alinéas a) et b) de l'article 10 relatives à la destination et au nombre de niveaux admis dans le secteur sont respectées dans le PAP « rue des Rosiers » de même que les autres prescriptions de l'article 24 pour le secteur de faible densité

#### Modification indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du PAP

La modification est indispensable pour offrir, dans un site de qualité, du logement subventionné dans une petite ville thermale n'en disposant pas encore et pour apporter une certaine mixité tant sociale que typologique à un quartier résidentiel traditionnel.

En effet:

- l'étendue à une typologie en bandes permet pour une même bande bâtie en longueur de réaliser 4 maisons unifamiliales avec accès au jardin pour chaque logement au lieu de 4 logements en appartements dont 2 n'ont pas d'accès au jardin
- l'abandon de grands reculs antérieurs permet une meilleure délimitation de l'espace-rue par le bâti, des lots aux proportions plus adaptées aux besoins actuels et moins consommatrices d'espace, une typologie contemporaine
- les objectifs du Pacte logement en matière d'intégration de logement social seraient soutenus en permettant au Fonds pour le développement du logement et de l'habitat (Fonds DLH) de réaliser, sur les terrains communaux en pente légère (groupe C), une opération atteignant au moins ± 14 à 15 logements par ha brut sous forme de maisons unifamiliales, ceci sans engendrer de densité excessive dans un secteur de faible densité.




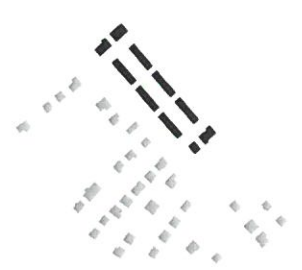
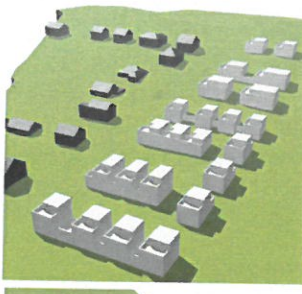
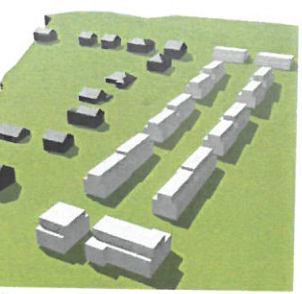
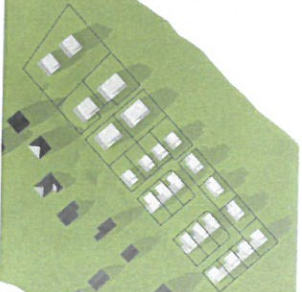
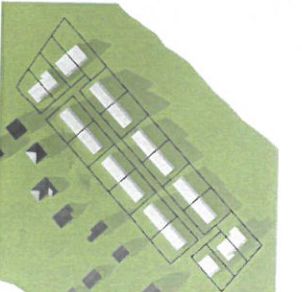
### Projet test

Pour démontrer que la densité proposée par le PAP « rue des Rosiers » n'est pas excessive et ne dépasse pas celle applicable pour ce site en respectant le PAG en vigueur, un « Projet test », illustrant la capacité maximale du terrain dans le respect de toutes les prescriptions du PAG en vigueur a été comparé au présent PAP, également dans son interprétation maximale.

La comparaison des capacités maximales autorisées pour le PAP « rue des Rosiers » et pour le projet de test, est illustrée dans le tableau ci-dessous par les valeurs urbanistiques suivantes :

Il ressort clairement de la comparaison que les coefficients de densité COS et CMU résultant des deux projets sont similaires. Si le COS moyen du « Projet test » est légèrement dépassé par celui du présent PAP, le CMU du PAP « rue des Rosiers » reste inférieur à celui du « Projet test ». **Ainsi, la densité maximale constructible du PAP « rue des Rosiers » reste inférieure au maximum issu de la réglementation du « secteur de faible densité » pour ce site.**



	PAP « rue des Rosiers »		« Projet test » PAG en vigueur	
Structure urbaine				
				
				
Surface publique	5.254 m <sup>2</sup>	35%	3.855 m <sup>2</sup>	25%
Surface privée (terrain net)	9.918 m <sup>2</sup>	65%	11.317 m <sup>2</sup>	75%
Surface totale PAP (terrain brut)	15.172 m <sup>2</sup>	100%	15.172 m <sup>2</sup>	100%
Surface d'emprise au sol	3.196 m <sup>2</sup>		3.211 m <sup>2</sup>	
Surface construite brute	5.727 m <sup>2</sup>		7.399 m <sup>2</sup>	
Nombre moyen de niveaux	1,73		2,30	
COS moyen	0,32		0,28	
CMU moyen	0,58		0,65	
Lots privés : surface moyenne	451 m <sup>2</sup>		596 m <sup>2</sup>	
Lots privés : surfaces minimum/maximum	219 m <sup>2</sup>	2.147 m <sup>2</sup>	439 m <sup>2</sup>	748 m <sup>2</sup>
Nombre de logements	27		38 si tout bifamilial.	
Nombre de logements/ha brut	18		26 si tout bifamilial	

Le PAP « rue des Rosiers » offre de surcroît une plus grande part de surfaces publiques que le « Projet test » ainsi qu'une plus petite taille moyenne de parcelles soutenue par une plus grande variété de tailles de lots. Ceci diversifie la clientèle du PAP en rendant

aussi accessibles des terrains dans ce quartier à des familles aux revenus moyens voire modestes.

L'évaluation urbanistique souligne que le « Projet test » s'adapte peu à la situation topographique et engendre d'importants remblais/ déblais au détriment de l'intégration paysagère. Par contre, pour l'établissement du PAP « rue des Rosiers » les hauteurs maxima ont été définies sur base de gabarits-types prenant en considération les différents modes d'accès proposés pour obtenir une silhouette harmonieuse, adaptée au relief, bien intégrée au site et sans mettre en évidence des fronts bâtis brutaux. (voir aussi le « Règlement sur les bâtisses, les voies et les sites » art. 2d. « Hauteur des constructions - types des niveaux, p. 42).

Le « Projet test » permet plus de logements que le PAP, mais à condition de systématiser la typologie bi-familiale. La latitude du bi-familial n'a été permise dans le PAP que pour les groupes A et B disposant de plus grandes parcelles. En effet, le Fonds DLH (groupe C) évite cette typologie qui engendre des copropriétés paires et restreintes, et pose des problèmes en cas de conflit entre copropriétaires.

Un plan et une coupe de ce « Projet test » se trouvent en annexe du rapport justificatif.

Enfin la desserte par tronçons de voies perpendiculaires à la rue des Rosiers et parallèles à la pente du terrain, permet de proposer une répartition par petits groupes bâtis autour d'un espace de desserte et formant chacun un palier adapté au relief. Cet agencement offre plus d'intimité et de convivialité dans les espaces publics du PAP que le « Projet test ».

#### **- Contraintes physiques**

La réalisation de logements à flanc de coteau engendre une intervention sur le relief accentuée de la partie haute nord-ouest du site. Cette intervention est adoucie par la proposition de types de constructions adaptés à la pente et par les prescriptions du PAP visant à éviter les murs de soutènement trop importants.

Par ailleurs, le versant sur lequel est situé le PAP, avec son exposition sud-est, est bien ensoleillé.

La rue des Rosiers, dans son état actuel, nécessite une rénovation et une adaptation de son tracé et des réseaux pour pouvoir accueillir le PAP.

### **1.3 Diagnostic des potentialités du site et de son milieu environnant**

Les potentialités de la localité de Mondorf-les-Bains sont constituées par:

- ses enclaves à bâtir
- le lotissement „Vor Howent“ en cours d'achèvement, quelques enclaves restent à bâtir
- le quartier „Brill“ dont une grande partie est récemment achevée offre encore quelques potentiels en logement le long de l'Avenue F.Clement. Ce potentiel restant peut varier entre 40 et 80 appartements suivant l'occupation des lots par d'autres fonctions admises.
- le site „Hinter der Kirche“, en cours d'étude, et d'une capacité de quelque 120 maisons unifamiliales

Après réalisation du dernier grand lotissement, prévu dans le PAG, que représente le site „Hinter der Kirche“, la localité de Mondorf-les-Bains aura épuisé la plupart de ses réserves. Elle entrera alors dans une phase de reconversion de son tissu urbain existant. Ce phénomène est déjà en cours dans les quartiers centraux comme le centre ancien de Mondorf et le quartier des Bains.

Le potentiel du site suivant PAG en vigueur est relaté dans le tableau comparatif à l'article précédent « 1.2- Diagnostic des contraintes du site et de son milieu environnant » sous « Modification ponctuelle du PAG... - Projet test ». Le potentiel suivant prescription du présent PAP y est également énoncé et est récapitulé plus en détail ci-dessous.

Le PAP « rue des Rosiers » offre ainsi, sur un site attractif, bien ensoleillé avec une vue sur l'agglomération et de bonnes liaisons aux quartiers alentours et aux équipements, une réserve supplémentaire de quelque 22 logements si toutes les parcelles sont réalisées en maisons unifamiliales. Les groupes A et B permettent l'adjonction d'un logement supplémentaire sur la parcelle (Einliegerwohnung), ce qui porte le maximum à 27 logements. La densité par rapport au terrain net varie donc entre 20 et 24 logts/ha. Par rapport au terrain brut, le résultat varie entre 15 et 18 logts/ha. La bonne liaison au réseau routier (proximité échangeur Ellange, liaison avec la Sarre) rend le site d'autant plus attractif.



## 2. Motivation

Le présent PAP est motivé à la fois par le souhait de particuliers de réaliser de nouveaux logements sur leur terrain (groupe B) et par l'objectif de la Commune de Mondorf-les-Bains de mettre à disposition du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat (FDLH) des terrains pour y créer du logement subventionné de qualité (groupe C). Ainsi la Commune diversifie son offre en logement dans un quartier résidentiel existant et vient compléter la création de logements collectifs dans le Brill par celle de maisons unifamiliales plus accessibles aux jeunes familles.

La Commune de Mondorf-les-Bains a donc pris l'initiative de réaliser un PAP pour compléter et diversifier l'offre en logement de la localité. Afin de pouvoir proposer des typologies de logement plus contemporaines et mieux adaptées à de petits terrains et à la déclivité du site, elle a proposé par le présent PAP d'effectuer une modification ponctuelle du PAG de Mondorf-les-Bains conformément à l'article 108bis, paragraphe 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ( voir article 1.2 « Diagnostic des contraintes du site et de son milieu environnant » sous « Modification ponctuelle du PAG de Mondorf-les-Bains par le présent PAP, conformément à l'article 108bis, paragraphe 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain »).

Le présent PAP, est établi en étroite collaboration avec le Fonds (FDLH).

### *- propriétés à l'intérieur du périmètre du PAP (n° cadastral ou partie de n°)*

1254/3996	MAJERUS, Jean-Pierre (SCHLESSER)
1257/2561	REUTER, Louis (WINTRINGER, LES HERITIERS)
1261/1693	REUTER, Louis (WINTRINGER, LES HERITIERS)
1264/1741	MONDORF-LES-BAINS, la Commune
1266	MONDORF-LES-BAINS, la Commune
1267/3253	MONDORF-LES-BAINS, la Commune
1270/4423	MONDORF-LES-BAINS, la Commune
1270/4424	MONDORF-LES-BAINS, la Commune
1270/4550	MONDORF-LES-BAINS, la Commune

La Commune possède les parcelles nécessaires à l'aménagement du groupe C.

Le projet prévoit trois groupes de lots:

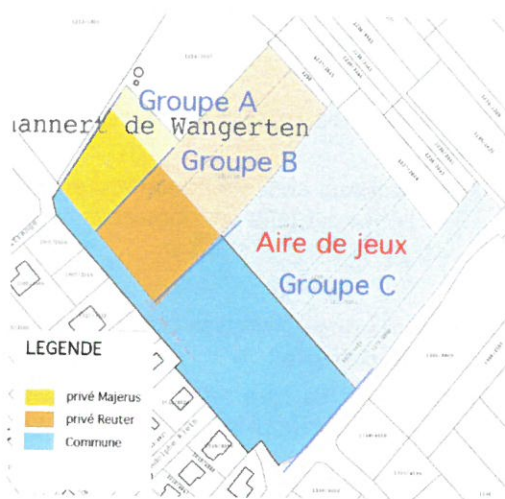
- le groupe A comportant essentiellement la parcelle cadastrale privée n°1254/3996 déjà bâtie appartenant à MAJERUS Jean- Pierre (SCHLESSER);
- le groupe B comportant principalement des parties des parcelles cadastrales privées n°1257/2561, 1258 et 1261/1693 non bâties appartenant à REUTER Louis (WINTRINGER, les héritiers) ainsi qu'une très faible part ( ±0,38 ares) du groupe de parcelles cadastrales n°1264/1741, 1266, 1267/3253, 1270/4424 appartenant à MONDORF-LES-BAINS, LA COMMUNE.
- le groupe C principalement les parties des parcelles cadastrales n°1264/1741, 1266, 1267/3253, 1270/4423, 1270/4424, 1270/4550 appartenant à MONDORF-LES-BAINS, LA COMMUNE, une très faibles part (±0,40 ares) du groupe de parcelles cadastrales privées appartenant à REUTER Louis (WINTRINGER, les héritiers)

Trois opération doivent s'effectuer dans le cadre du PAP:

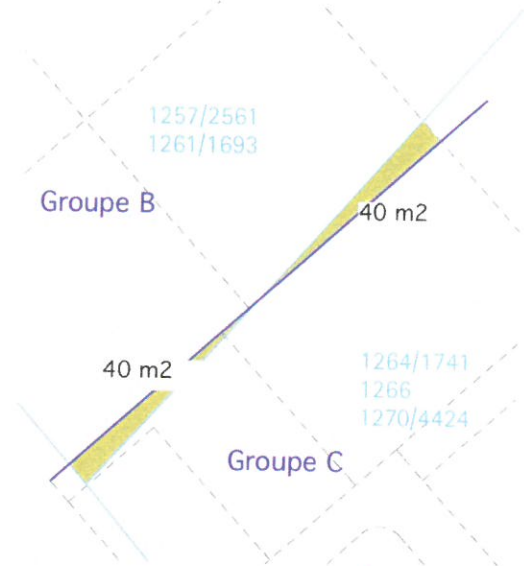
- pour donner aux groupes B et C une limite adaptée au projet, un échange de terrains doit s'effectuer, LA COMMUNE et les propriétaires REUTER Louis (WINTRINGER, les héritiers) doivent échanger sans soulte leurs lots triangulaires respectifs de ± 0,40 ares chacun;
- après que le groupe C soit devenu propriété de la Commune ces terrains seront mis à disposition du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat (FDLH). Il n'a



pas encore été décidé sous quelle forme cette mise à disposition des terrains de la Commune devraient être faite. Ainsi, il n'est pas possible dans l'état actuel des négociations de définir sous quelle forme les surfaces seront mises à disposition du FDLH (terrain net ou brut, droit de superficie, bail ou cession), et si les surfaces destinées à rester publiques seront donc à rétrocéder à la Commune ou non. La Commune tend cependant à opter pour céder (ou mettre à disposition du FDLH) des terrains net et pour réaliser elle-même l'infrastructure et l'aire de jeux.



Plan des propriétés



Echange de terrains Commune/Reuter

Base de plans: © Administration du Cadastre et de la Topographie, Extrait sans échelle du PCN

- une aire de jeux est prévue en dehors des limites du PAP. Les modalités de son aménagement et de sa mise à disposition des habitants du PAP et du quartier feront l'objet d'une convention dans le cadre du PAP « rue des Rosiers ».

## 3. Parti urbanistique

### 3.1 Principes d'aménagement

- *Répondant au programme directeur d'aménagement du territoire:*

Etant donné qu'il s'agit d'un projet d'aménagement particulier, seules les options politiques du programme directeur touchant à l'urbanisme sont prises en considération.

**Objectif politique I: „créer et maintenir des villes, agglomérations et régions urbaines dynamiques, attractives et compétitives“**

En offrant de nouveaux logements répondant aux besoins contemporains sur un site attractif et venant diversifier et compléter l'offre actuelle en logements de la commune, le projet répond aux objectifs politiques I du programme directeur.

**Objectif politique II: „diversifier les activités économiques dans les régions rurales dans la perspective d'un développement durable“**

En développant et diversifiant la capacité d'accueil pour de nouveaux résidents, le projet contribue à soutenir par sa clientèle potentielle les activités économiques communales.

**Objectif politique III: „développer des structures urbaines et rurales compatibles avec les exigences environnementales sur le principe d'un aménagement du territoire durable (diversité des fonctions, densité d'occupation et trajets courts)“**

Le projet, en offrant de petites parcelles, permet une diversification du logement sur ce site et une meilleure exploitation des surfaces. Les centres de la localité avec les équipements scolaires, administratifs, commerciaux et de loisirs sont facilement accessibles à pied et vélo depuis ce quartier.

**Objectif politique IV: „créer des villes et villages répondant aux exigences sociales, offrant une qualité de vie de haut niveau et soutenant la politique d'intégration sociale“**

En mettant à disposition d'un organisme réalisant du logement subventionné les terrains nécessaires à la construction de quelque 17 logements (soit  $\pm$  les 2/3 de la capacité du PAP), la Commune affirme sa volonté d'intégrer dans un quartier résidentiel très prisé des logements accessibles aux familles moins aisées et aux jeunes. Par son concept le projet propose des maisons unifamiliales regroupées autour d'un espace collectif ou des maisons accolées ou en bande (Kettenhäuser) dont l'ordonnancement garantit l'intimité des résidents. Une nouvelle place de jeux située à la limite extérieure Est du PAP sur terrain communal pourra profiter à tout le quartier.

**Objectif politique V: „promouvoir le polycentrisme et déconcentration concentrée“**

Par une offre en logements de qualité dans une petite ville thermale qualifiée par l'IVL de „centre urbain en milieu rural“ disposant d'équipements attractifs, le projet répond à cet objectif politique national d'offrir ailleurs que dans la capitale un confort de vie très élevé.

**Objectif politique VI: „développer un partenariat ville-campagne dans l'esprit d'un développement durable“**

Voir remarque sous „objectif politique V“

**Objectif politique VII: „promouvoir la coopération intercommunale au niveau local, régional et transfrontalier en vue de développer les inter-complémentarités entre communes“**

Par sa qualité le projet peut devenir attractif pour de nouveaux résidents au delà du niveau local, sa taille et sa nature ne justifient cependant pas une coopération supplémentaire à celle avec le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat.

Voir aussi art. 1.3. du rapport justificatif qui confirme que la qualité du PAP est supérieure sans dépasser la densité du PAG et respecte les objectifs IVL pour Mondorf, soit 12 à 15 logts/ha.

#### - Répondant au PAG

Voir art. 1.2 « Diagnostic des contraintes du site et de son milieu environnant » sous « PAG en vigueur » du présent rapport justificatif.

### 3.2 Options d'aménagement du PAP et Programmation urbaine

#### - Concept d'aménagement

##### Concept urbanistique

Le concept découle en partie de la topographie du site. Comme déjà énoncé dans l'article 1.1, la pente orientée sud-est devient toujours plus douce vers l'aval, c'est-à-dire vers le sud-est du site.

Le projet est ainsi divisé en trois groupes de logements suivant le type de pente dans laquelle ils s'inscrivent:

- le groupe A, au sommet du site et jouxtant le bois
- le groupe B, au milieu du site et dans une partie à la déclivité accentuée
- le groupe C, dans la partie basse du site avec quelques terrains en pente au nord-est.

Ces trois groupes répondent à trois types de programmes différents:

- le groupe A, ne présente qu'un lot de  $\pm 22$  ares sur lequel existe une maison unifamiliale. Il est prévu de conserver à ce lot existant sa situation actuelle, voire de permettre des extensions. Le terrain particulièrement pentu à certains endroits et la situation „au sommet“ ne sont pas favorables à une densification. Ce site conservera sa vue sur le paysage et sa qualité de vie. La desserte actuelle du terrain depuis la rue des Rosiers est maintenue.
- le groupe B, appartenant à un groupe de propriétaires propose une division des terrains en 4 lots raccordés à la rue des Rosiers par une impasse d'accès centrale, permettant le rebroussement et offrant un espace commun autour duquel se regroupent les bâtiments. Chaque lot d'environ 6 à 8 ares est suffisamment spacieux pour permettre la construction d'une maison unifamiliale confortable et l'éventuelle adjonction d'un logement supplémentaire avec accès séparé (Einliegerwohnung), ainsi que les aménagements nécessaires à l'adaptation du bâti au relief encore assez accentué. Entre les 2 maisons en amont se trouve une surface d'implantation pour un garage en rez-de-chaussée, dont une partie est englobée dans la pente. Pour éviter les rampes encombrantes et onéreuses, les maisons en aval doivent en effet réaliser leur garage au rez-de-chaussée si aucune solution en copropriété n'est acceptée sur la surface d'implantation pour dépendances des deux lots en amont.
- le groupe C, plus grand et disposant des terrains les plus plats appartenant en grande partie à la Commune est destiné à du logement subventionné. La qualité presque horizontale de la plupart des terrains permet des constructions plus économiques. Dans cette partie plus plate et moins élevée en altitude seront érigées les structures bâties plus denses avec notamment une typologie de maisons accolées ou en bande (Kettenhäuser) sur des lots d'environ 3 ares par logement (variations entre 2,2 et maximum 4,5 ares). La pente plus faible du terrain permet une desserte en boucle, parallèle à la rue des Rosiers, favorisant les chemins courts et économisant l'infrastructure. A l'est de ce groupe, à l'extérieur du PAP, une nouvelle place de jeux sera installée sur terrain communal, dont les quartiers alentours pourront également profiter.





Schéma des groupes et dessertes; Base de plan: © Administration du Cadastre et de la Topographie, plan cadastral numérique

#### Concept d'accessibilité

Chaque groupe dispose d'une desserte différente adaptée à sa fonction et au relief. Ces dessertes sont illustrées et expliquées plus en détail à l'article 1.1 „réseaux de transports existants et projetés“. L'impasse dans le groupe B (voie mixte) présente une largeur de 4,25 m. Pour permettre l'accès au garage des lots 2 et 3 ainsi que le rebroussement de véhicules individuels, le passage s'élargit à 9,00 m sur une longueur de 14,00 m.

La nouvelle voie de desserte du groupe C a une largeur de 6,00 m (voie mixte), dont 4,75m réservés à la circulation automobile. Les trottoirs seront matérialisés par un revêtement différent. Les rayons de courbure de cette desserte permettent le passage de véhicules à 3 axes pour la vidange des poubelles. Cette voie peut être utilisée dans les deux directions. Il est prévu que cette voie soit intégrée en zone 30 km/h.

#### Concept d'évacuation des eaux

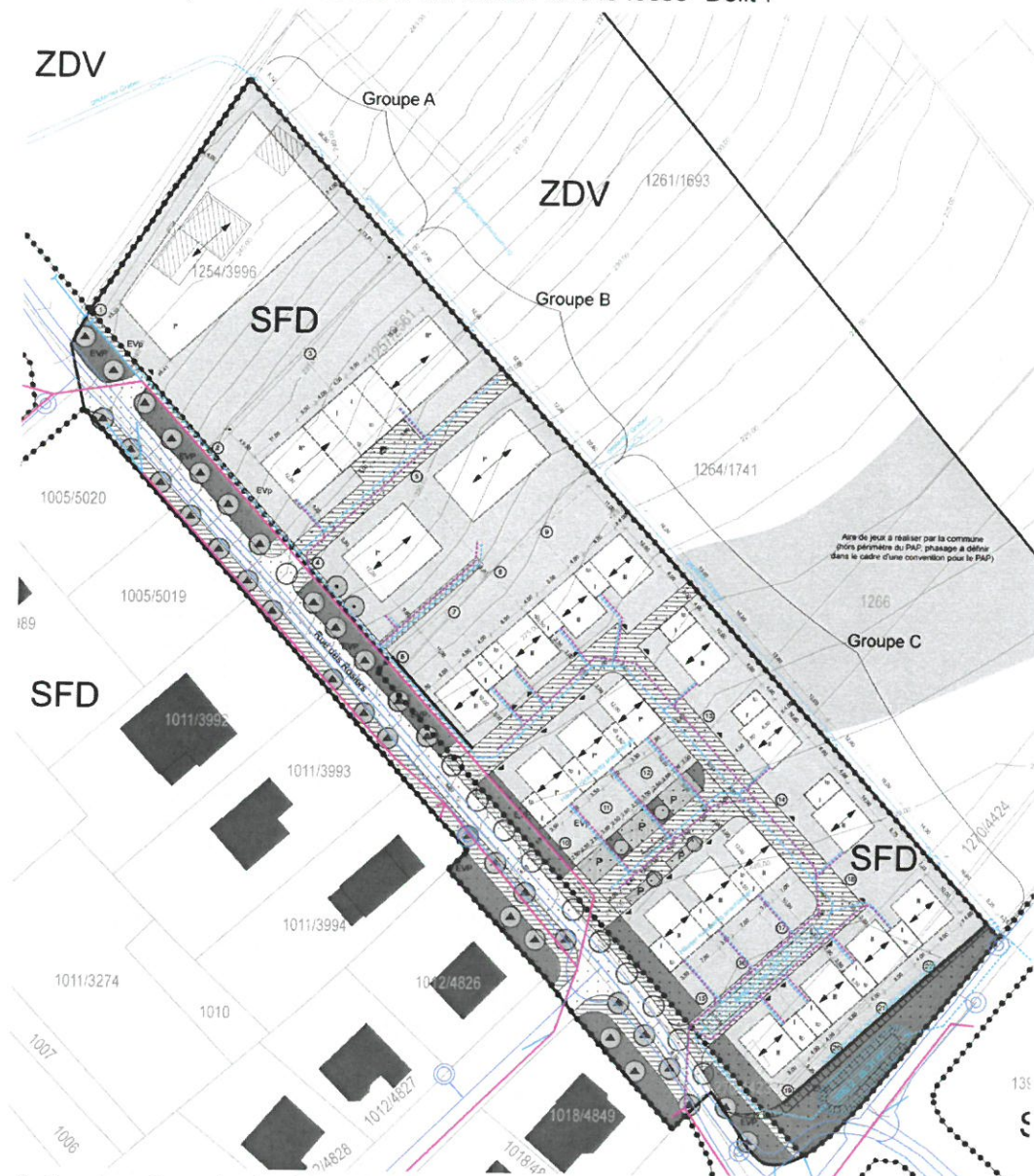
Dans le PAP « rue des Rosiers » les eaux pluviales et eaux usées sont collectées suivant les consignes de l'Administration de la Gestion de l'Eau dans un **système séparatif**.

Les **eaux usées** provenant des groupes A+B (lots 1 à 5) seront évacuées dans la canalisation mixte existant le long de la rue des Rosiers. Les eaux usées provenant du groupe C (lots 6 à 22) seront récoltées dans une nouvelle canalisation pour eaux usées, qui sera réalisée dans la nouvelle rue de desserte interne, puis évacuées dans la canalisation mixte existant dans la route d'Ellange.

Les **eaux pluviales** provenant des groupes A+B seront évacuées dans une nouvelle canalisation d'eaux de pluie qui se prolongera sous la nouvelle rue de desserte interne et récoltera également les eaux pluviales provenant du groupe C (lots 6 à 22). Pour ralentir l'évacuation des eaux pluviales, une rétention des eaux de pluie est prévue dans le cadre du PAP. La rétention sera garantie par deux ouvrages: une canalisation de rétention d'une capacité de 107m<sup>3</sup> sous la nouvelle rue au sud des lots 15 à 17 et un bassin de rétention ouvert d'une capacité de 31m<sup>3</sup> au sud des lots 19 à 22. Ce site constitue le point le plus bas à l'intérieur du PAP. Depuis une buse permettant le réglage du débit avec regard de contrôle l'écoulement réduit des eaux pluviales sera déversé dans le fossé "Dellt" au sud-est du PAP. Pour des raisons topographiques et techniques, la

canalisation de récolte des eaux pluviales traverse le lot 4. Une **servitude** de quelque 50 m<sup>2</sup> y est prévue pour en garantir l'accès à la Commune.

Les fossés qui jusqu'à présent récoltaient les eaux de ruissellement des espaces non bâtis extérieurs au PAP, seront séparés de leur point d'évacuation actuel par la réalisation du PAP. Ces eaux de ruissellement seront donc déviées hors du PAP suivant un nouveau système de fossés à ciel ouvert vers le fossé "Dellit".



#### Infrastructure technique (à titre indicatif)

- Tracé canalisation des eaux mixtes existante suivant plan BEST N° 071021-2-55
- Tracé canalisation des eaux pluviales existante suivant plan BEST N° 071021-2-55
- Tracé canalisation des eaux usées projetée suivant plan BEST N° 071021-2-55
- Tracé canalisation des eaux pluviales projetée suivant plan BEST N° 071021-2-55
- ▨ Bassins de rétention projetées suivant plan BEST N° 071021-2-55
- Tracé eau potable suivant plan Schroeder et Associés

Schéma d'infrastructure; Base de plan: © Administration du Cadastre et de la Topographie, plan cadastral numérique



### Place de jeux et fronts d'agglomération

Dans le PAG la Commune a prévu une « Zone de verdure » pour traiter le front d'agglomération de Mondorf-les-Bains. Depuis la réalisation du PAG la Commune a acquis une partie de ces terrains, notamment dans le prolongement du groupe C du présent PAP. Elle souhaite profiter de cette opportunité pour réaliser dans un même projet l'aménagement de la place de jeux, le front d'agglomération, l'évacuation des eaux résiduelles hors PAP et les compensations à l'enlèvement d'une partie des arbres d'alignement de la rue des Rosiers. Ce projet à caractère écologique est à réaliser par la Commune en même temps que le **projet d'exécution** du PAP et en concertation avec le **Ministère de l'Environnement**. Un premier schéma ci-dessous illustre la connexion de la place de jeux au PAP, l'intégration des rigoles et du front d'agglomération.



*Schéma d'aménagement de la place de jeux prévue à l'est du groupe C dans la « Zone de verdure »*

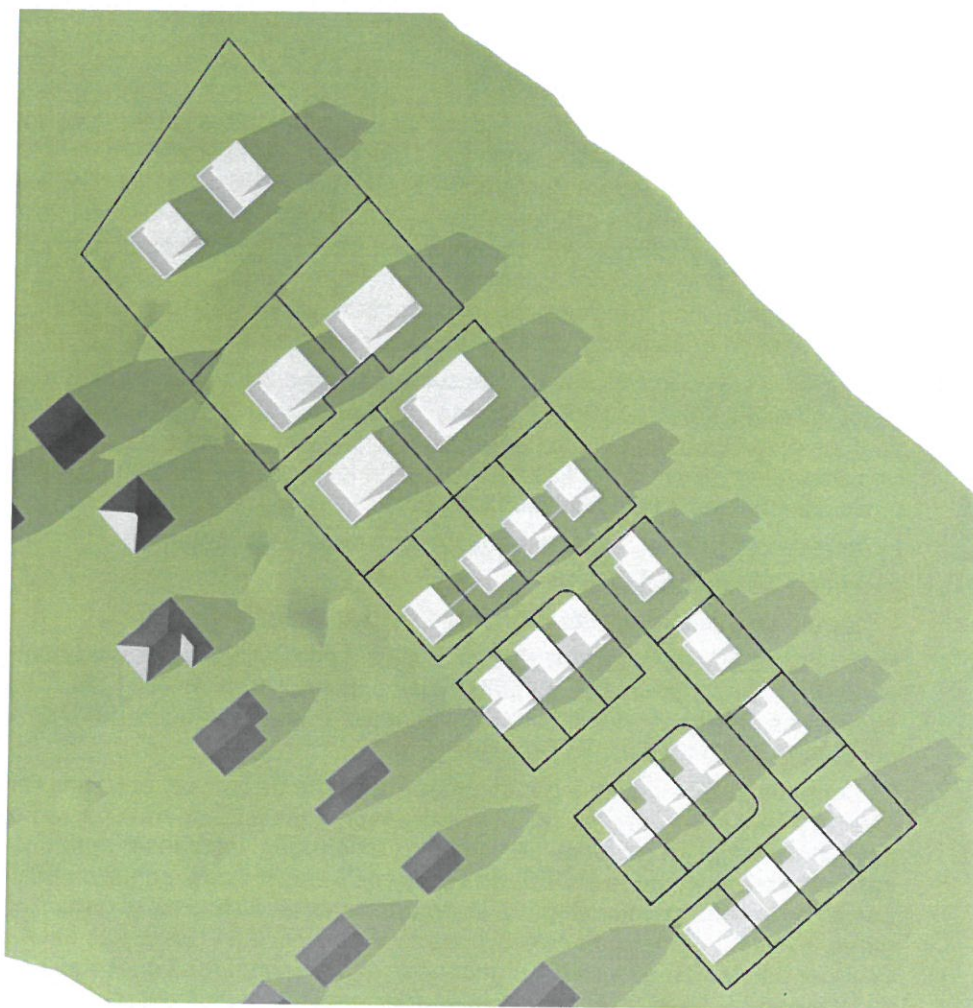
### **- Forme urbaine**

La forme urbaine est pour le groupe A peu définie dans son implantation. Par contre les COS et CMU limitent les quantités bâties et indirectement la hauteur des constructions.

Pour le groupe B, les surfaces d'implantation des immeubles limitent la disposition du bâti de sorte que les bâtiments soient plutôt groupés autour de l'espace commun. Ces surfaces d'implantations étant néanmoins assez vastes, les quantités bâties sont limitées par les coefficients de densité et par des prescriptions de hauteurs maximum, afin que le paysage à flanc de coteau ne soit pas dénaturé et que la vue sur la localité depuis les constructions ne soit pas trop encombrée.

Dans le groupe C, la petite taille des lots ne permet pas de grandes surfaces d'implantation d'immeubles si l'on souhaite offrir des jardins aux formes utilisables et bien orientés. Il a donc été choisi de créer une typologie de parcelles avec maisons accolées ou en bande (Kettenhäuser) dont la plupart des jardins sont orientés sud-est, sauf quatre parcelles aux jardins orientés nord-ouest et configurés de manière à bénéficier d'un ensoleillement l'après-midi. Une simulation des ombres portées a démontré qu'en **au printemps/automne** le PAP permet à chaque logement de disposer d'une surface extérieure ensoleillée en fin d'après-midi.





*Schéma: simulation des ombres, 23.03/23.09. à 17h30*

Chaque maison sera reliée par un garage permettant d'établir une distance avec le voisin et garantissant ainsi l'intimité des habitants. Aux endroits où les limites de constructions nord-est sont accolées aux limites de propriété (lots 7,8,10 à 12,15 à 17, et 20,21), aucune ouverture n'est admise dans les façades. L'intimité des voisins sera ainsi également préservée à l'est. Cette typologie et son orientation sont favorables au respect des prescriptions basse énergie.

### **- Toitures**

Une architecture contemporaine est souhaitée tout en évitant les silhouettes trop massives et trop élevées dans le paysage. Ainsi les toitures plates et étages en retrait sont permis, voire encouragés.

Les toitures à deux versants sont autorisées mais avec une pente maximale de  $40^\circ$  afin d'éviter que les volumes de toitures concurrencent les volumes bâtis. Les toitures à pans multiples ne sont pas permises pour éviter de brouiller la lecture du paysage et des typologies. Il en est de même pour les toitures mansardées dont le volume concurrencerait le volume bâti, surtout vu depuis les voies de desserte. Les toitures à 1 ou 2 versants doivent orienter leur faîte perpendiculairement à la rue des Rosiers, c'est à dire parallèlement aux courbes de niveaux.

Afin de proposer une alternative peut-être plus économique à la toiture plate, les toitures à 1 versant sont permises, à condition qu'elles ne dépassent pas une inclinaison de  $10^\circ$  et que la corniche soit en aval du terrain. Il est clair qu'une si faible pente n'est pas adaptée à tous les matériaux de couverture. Les ardoises ne peuvent, dans ce cas, pas être mises en œuvre. Il est néanmoins souhaité que quel que soit le type de toiture et le matériau de couverture, ce dernier soit de teinte sombre et mate.



### - *Nombre de niveaux et hauteurs*

La réglementation doit permettre de réaliser une silhouette similaire pour tous les lots, or les différentes inclinaisons du terrain liées aux principes de desserte nécessitent des précisions quant à la lecture du nombre de niveaux autorisés et les différentes tailles de lots nécessitent quelques différenciations. Le PAP est basé sur les définitions du règlement grand-ducal qui définit le nombre à attribuer aux niveaux autorisés comme „étage plein“. Ce règlement ne tient pas compte des situations en déclivité et ne prend pas en considération les étages qui peuvent être réalisés au-dessus de la corniche ou de l'acrotère, ni en dessous de l'axe de la voie desservante.

Pour éviter un trop fort impact du bâti sur le paysage, ceci en bordure d'agglomération, l'ensemble des constructions ne devrait pas dépasser deux niveaux (rez + 1er étage), sauf les corps de bâtiments surbaissés destinés aux garages et ne devant pas dépasser un niveau (rez). En raison de la déclivité cette lecture a été précisée par des gabarits-types illustrant les 3 types de situation sur le terrain:

- terrain en pente avec desserte du lot en amont (gabarit-type I\*)
- terrain plat (gabarit-type II)
- terrain en pente avec desserte du lot en aval (gabarit-type II\*)

Pour chacun de ces types ont été illustrés les 3 possibilités de toitures: plate, à 1 et à 2 versants. (voir schémas des gabarits-types plus haut sous article 1.2 « Diagnostic des contraintes du site et de son milieu environnant » sous « Articles du PAG en vigueur concernés par la modification ponctuelle »).

La pente du terrain implique que pour les situations de types I\* et II\* une partie du bâtiment sera semi enterré, ce qui quantitativement est compensé par la possibilité de réaliser un étage en retrait ou des combles aménagés. L'étage en retrait peut être implanté librement sur la surface de l'étage qu'il surplombe à condition qu'il ne dépasse pas 80% de celui-ci pour les gabarits-types I\* et II\* et 50% pour le gabarit-type II, et qu'il garde un retrait par rapport aux façades aval. L'objectif de ces règles est de permettre de dégager des terrasses bien proportionnées et bien orientées pour l'étage en retrait mais d'éviter que les façades en amont et en aval présentent plus de deux niveaux sous l'acrotère ou la corniche, qu'il s'agisse du rez-de-jardin, du rez-de-chaussée, du 1er étage ou de l'étage en retrait

Le rez-de-chaussée a été localisé dans chaque gabarit-type pour éviter les équivoques, notamment quant à l'interdiction de construire les garages en dessous du rez-de-chaussée.

En plus des hauteurs à la corniche (seules prescriptions de hauteur du PAG) ont été définies des hauteurs à l'acrotère. Comme le PAG ne prévoit pas de limitation à l'acrotère, il n'est pas précisé si les garde-corps sont compris. La pratique communale en matière d'autorisation bâtir est de ne pas compter le garde-corps en cas d'étage en retrait. Les hauteurs maximales à l'acrotère du présent PAP ne dépassent pas les hauteurs à la corniche du PAG si le garde-corps n'est pas compris. Pour plus de précision dans la réglementation, le PAP prévoit cependant de les compter mais ne considère donc pas que les prescriptions du PAG soient dépassées pour autant.

Les hauteurs à l'acrotère s'entendent garde-corps compris.

Les coupes de terrain et les différentes typologies possibles sont aussi présentées comme exemples en annexe du rapport justificatif.

Enfin pour donner aux bandes bâties une lecture typologique plus proche de la maison unifamiliale isolée dominante dans le quartier alentours, le PAP propose une alternance entre bâtiment principal à deux niveaux et garage à un seul niveau.

### - *Nombre de logements*

Dans l'ensemble du PAP les logements se répartissent comme suit:

- 1 ou 2 au maximum pour le groupe A
- 4 ou 8 au maximum pour le groupe B
- 17 pour le groupe C en sachant qu'il est très difficile de réaliser du logement bifamilial (qui porterait alors l'ensemble à 34 unités) dans la structure parcellaire proposée en raison des difficultés à y intégrer du stationnement. Ainsi même si le bifamilial est permis par le PAG en vigueur, de par la réglementation de stationnement, il y a peu de chances pour que le groupe C présente plus de 17 logements et ceci surtout pour les formes de maisons accolées ou en bande (Kettenhäuser). Le bifamilial a donc été interdit pour le groupe C dans le PAP.

Ainsi, la capacité en logements du PAP avoisine les 27 unités.

### - *Densités et calcul des surfaces*

#### Densités

Dans le PAG de la commune de Mondorf-les-Bains aucun coefficient de densité n'a été défini pour les différentes zones à bâtir.

La correspondance entre les densités maximales du PAG en vigueur et celles préconisées par le présent PAP ont été effectuées en comparant un « projet test » au PAP « rue des Rosiers ». (Voir art. 1.2 « Diagnostic des contraintes du site et de son milieu environnant » sous « PAG en vigueur » du présent rapport justificatif.).

Les densités admissibles dans le PAP ont été fixées par groupe, en référence au concept qui différencie 3 groupes suivant le type de pente dans laquelle ils s'inscrivent (voir plus haut sous « concept d'aménagement ».) Le groupe A en haut du terrain étant dans sa partie basse le plus pentu, le groupe C en bas étant le plus vaste et le plus plat. Ces densités augmentent avec l'aplatissement du terrain.

La réglementation définissant ces densités est définie suivant les groupes comme suit:

#### **groupe A :**

##### - **Réglementation :**

- o La **surface d'emprise au sol maximale** est définie par un **COS par parcelle de 0,20**
- o La **surface construite brute maximale** est définie par le **CMU par parcelle de 0,30**

Ils sont limitatifs quelles que soient les capacités maximales issues des prescriptions dimensionnelles (Baufenster x nb. max. de niveaux).

- **Justification :** en effet, en raison de la forte pente du terrain, de ses plantations et des difficultés d'accès, les limites de la surface constructible ( Baufenster) sont assez généreuses pour permettre un choix d'implantation optimum dans le respect du relief et des plantations existantes, alors que la surface construite brute est réduite à ce que le terrain peut accepter du fait de son accessibilité.
- Il est donc nécessaire que la surfaces construite brute maximale soit limitée par un COS et un CMU inférieurs à l'exploitation maximale des prescriptions dimensionnelles.

#### **groupe B :**

##### - **Réglementation :**

- o La **surface d'emprise au sol maximale** est définie par les **prescriptions dimensionnelles** (limites de surface constructibles – Baufenster - indiquées dans le plan), le COS en résulte et varie entre 0,30 et 0,37 selon la taille des parcelles.



- La **surface construite brute maximale** est définie par le **CMU par parcelle de 0,60** limitatif quelles que soient les capacités maximales issues des prescriptions dimensionnelles (Baufenster x nb. max. de niveaux).
- **Justification** : Le groupe B effectue la transition entre les deux autres groupes, entre grandes et petites parcelles, entre forte et faible pente. L'implantation et l'emprise à bâtir sont définies de manière plus volontaire que dans le groupe A, c'est pourquoi les prescriptions dimensionnelles définissent le COS. Comme ce groupe sur base privée, pourrait proposer une vente des parcelles avant réalisation du projet de construction, la surface construite brute maximale reste liée à la taille du terrain sur base d'un même CMU par parcelle de 0,6.

#### groupe C :

- **Réglementation** :
    - La **surface d'emprise au sol maximale** est définie par les **prescriptions dimensionnelles** (limites de surface constructibles = Baufenster - indiquées dans le plan), le COS par parcelle en résulte et varie entre 0,24 et 0,48, le COS moyen résultant étant de 0,36. Le respect des prescriptions dimensionnelles garantit que le COS moyen ne sera pas dépassé.
    - La **surface construite brute maximale** est définie par les **prescriptions dimensionnelles** (Baufenster x nb. max. de niveaux), le CMU par parcelle en résulte et varie entre 0,45 et 0,91, le CMU moyen résultant étant de 0,68. Le respect des prescriptions dimensionnelles garantit que le CMU moyen ne sera pas dépassé.
  - **Justification** : Le groupe C destiné à du logement subventionné offre de plus petites parcelles que les autres groupes et nécessite simultanément une exploitation plus économique de ces dernières. Ceci est défini dans le PAP par des types de constructions dont le calcul du nombre de niveaux est réglé en fonction de la position en amont ou en aval de l'accès et s'intègrent au relief sans engendrer de trop grands mouvements de terrain.
  - Pour permettre l'implantation des 17 lots de maisons unifamiliales requis dans ce groupe, non seulement l'implantation, mais aussi la volumétrie ont dû être définis de manière volontaire de sorte que tant la surface d'emprise au sol que la surface construite brute sont prioritairement définies par les prescriptions dimensionnelles, les COS et CMU en résultent.
- A titre purement informatif, les densités maximales associées à une zone HAB-1 (COS : 0,4 ; CMU : 0,8) seraient cependant légèrement dépassées par les densités individuelles de certains lots du groupe C sans que ces maximas ne soient dépassés par les densités moyennes de ce groupe. Il s'agit des :*
- lots 10, 11, 12, 15, 16, 17, 19, 20 et 21 du groupe C dont les COS sont respectivement de 0,41, 0,43 et 0,48 au lieu de 0,40
  - et des lots 17, 19, 20 et 21 du groupe C dont les CMU sont respectivement de 0,81 et de 0,91 au lieu de 0,80

#### Calcul des surfaces

Le projet présente quelque 35% de surfaces publiques. Y sont comprises:

- la rue des Rosiers dont le nouveau profil en travers est élargi à 6,50m avec 4,75m de chaussée et 1,75m de trottoir. Entre cette emprise de voirie et les parcelles privées se trouvent encore des espaces publics avec un chemin pour piétons et les espaces verts préservant quelques-uns des arbres existant le long de la route
- la nouvelle voie de desserte du groupe B
- la nouvelle voie de desserte du groupe C avec 11 places de stationnement public
- l'accès à la place de jeux

La part de ces surfaces qui n'appartiennent pas déjà à la Commune est à rétrocéder gratuitement à cette dernière.

Une nouvelle place de jeux à l'extérieur du PAP sur terrain communal, qui n'est donc pas comprise dans le calcul des surfaces du PAP, sera mise à disposition du PAP par la Commune en vertu d'une convention entre les propriétaires du PAP et la Commune.

- *Protection du patrimoine*  
sans objet

## 4. Incidences éventuelles du projet sur le PAG

### - *Incidence sur le PAG*

Le projet respectant les prescriptions du PAG, aucune incidence quantitative sensible n'est à observer sur le PAG. Le projet permet principalement une amélioration qualitative de son exécution. Voir article « 1.2- Diagnostic des contraintes du site et de son milieu environnant » sous « Modification ponctuelle du PAG... »

### - *Incidence sur l'environnement*

Afin de limiter la possible détérioration de l'alignement d'arbres existants le long de la rue des Rosiers, le projet prévoit autant que possible des accès groupés pour des ensembles de lots. L'enlèvement de quelques arbres le long de la rue des Rosiers n'a cependant pas pu être évité, mais est réduit au minimum nécessaire. (voir ci-dessous sous 5. "mesures destinées à réduire l'impact négatif du PAP")

## 5. Le cas échéant, mesures destinées à:

### - *réduire l'impact négatif du PAP*

Des mesures compensatoires pour les arbres enlevés le long de la rue des Rosiers peuvent être réalisées par de nouvelles plantations dans un sens écologique, qu'il s'agisse de buissons ou d'arbres de haute tige. (voir augmenter l'impact positif ci-dessous).

Pour maintenir la circulation naturelle de l'eau (écoulement, rétention, évaporation, pluie etc...) et pour prévenir une augmentation de charge hydraulique de la station d'épuration, l'installation d'un réseau séparatif de canalisation est projeté dans la zone du PAP « rue des Rosiers ». (voir sous 3.2 « Options d'aménagement du PAP et Programmation urbaine » - « Concept d'aménagement » - « Concept d'évacuation des eaux »)

Pour cela, l'eau de pluie provenant de la chaussée, des chemins piétons et des toits doit être conduite à travers une canalisation réservée aux eaux pluviales et retenue dans un bassin ouvert, situé dans la partie sud de la zone du PAP.

A cause de la situation topographique, sur les lots 19 à 22, des aménagements souterrains (cave) ne sont possibles que si l'on les réalise en cuve étanche. En effet il est possible que certains drainages des eaux de ruissellement, à cause des pentes importantes, ne puissent être déviés dans le système de rétention des eaux. Par ailleurs, en raison de la desserte des lots trop haute en amont, les bâtiments sur les parcelles 10 à 12 et 15 à 17 devront être raccordées vers l'arrière du lot.

### - *augmenter l'impact positif du PAP*

Jusqu'à présent l'alignement d'arbres de la rue des Rosiers a fait office de front de localité. Le présent PAP se trouvant entre la bande de zone de verdure prévue par le PAG pour créer un front d'agglomération et la rue des Rosiers avec son alignement d'arbres, ses constructions s'inscriront en avant-plan de la rue des Rosiers lorsque l'on accède à la localité.

Plutôt que de prévoir des arbres supplémentaires le long de la rue des Rosiers, il est plus judicieux d'étoffer le front d'agglomération par la réalisation de buissons d'essences indigènes et attractives pour les oiseaux. Une telle chose est possible le long du groupe C et dans le concept de la place de jeux. (voir esquisse sous 3.2 « Options d'aménagement du PAP et Programmation urbaine » - « Concept d'aménagement » - « Place de jeux et fronts d'agglomération »). En effet les terrains longeant le groupe C dans la zone de verdure ainsi que la place de jeux appartiennent à la Commune. Plutôt qu'un alignement d'arbres de haute tige, les buissons assureront aux lots en bordure de la localité une plus grande intimité, leur conserveront une vue sur le paysage tout en adoucissant la transition entre le bâti et son environnement agricole. Sur la place de jeux quelques arbres de haute tige émergeant des haies buissonnantes donneront de l'ombre en été et signaleront le lieu. Un projet doit être élaboré dans ce sens en coordination avec le ministère de l'environnement.

La bonne orientation des parcelles, favorable au respect des prescriptions basse énergie, contribue à augmenter l'impact positif du PAP.



# Projet d'Aménagement Particulier «rue des Rosiers» À MONDORF-LES-BAINS

## ANNEXE DU RAPPORT JUSTIFICATIF

octobre 2010

Tableau récapitulatif des surfaces/densités

Plan « Illustration d'une intégration possible des gabarits-types au relief »

Plan « Projet test »



PAP "Rue des Rosiers" octobre 2010 - tableau récapitulatif

Lots		COS/ Emprise au sol					CMU/ Surface construite brute (SCB)									
Groupe	Lot N°	Surface (m²)	Surfaces constructibles théoriques (Bâtiments principales et dépendances)	COS théorique	COS		Réglementation à respecter	Gabarit-type		Niveaux	Emprise au sol (sans garages)	SCB théorique	CMU théorique	CMU	SCB selon CMU	Réglementation à respecter
					COS	Surfaces constructibles théoriques selon COS		I*	II*							
A	1	2147	240	0,37	0,20	429	COS	I*	2,3	192	987	0,30	644	CMU		
	2	652	288	0,36			Prescr. dimensionnelles	II*	2,3	192	442	0,60	391	CMU		
	3	795	192	0,30			Prescr. dimensionnelles	II*	2,3	240	552	0,60	477	CMU		
	4	640	240	0,34			Prescr. dimensionnelles	I*	2,3	192	442	0,60	384	CMU		
	5	703	106	0,33			Prescr. dimensionnelles	I*	2,3	240	552	0,60	422	CMU		
C	6	324	106	0,37			Prescr. dimensionnelles	II	2,5	80	200	0,62		Prescr. dimensionnelles		
	7	288	106	0,37			Prescr. dimensionnelles	II	2,5	80	200	0,69		Prescr. dimensionnelles		
	8	288	106	0,25			Prescr. dimensionnelles	II	2,5	80	200	0,69		Prescr. dimensionnelles		
	9	432	106	0,41			Prescr. dimensionnelles	I*	2,3	84	193	0,46		Prescr. dimensionnelles		
	10	263	107	0,41			Prescr. dimensionnelles	I*	2,3	84	193	0,74		Prescr. dimensionnelles		
	11	263	107	0,41			Prescr. dimensionnelles	I*	2,3	84	193	0,74		Prescr. dimensionnelles		
	12	261	107	0,41			Prescr. dimensionnelles	I*	2,3	84	193	0,74		Prescr. dimensionnelles		
	13	352	106	0,30			Prescr. dimensionnelles	II	2,5	80	200	0,57		Prescr. dimensionnelles		
	14	352	106	0,30			Prescr. dimensionnelles	II	2,5	80	200	0,57		Prescr. dimensionnelles		
	15	263	107	0,41			Prescr. dimensionnelles	II	2,5	84	210	0,80		Prescr. dimensionnelles		
	16	263	107	0,41			Prescr. dimensionnelles	II	2,5	84	210	0,80		Prescr. dimensionnelles		
	17	259	107	0,41			Prescr. dimensionnelles	II	2,5	84	210	0,81		Prescr. dimensionnelles		
	18	332	106	0,32			Prescr. dimensionnelles	II	2,5	80	200	0,60		Prescr. dimensionnelles		
	19	246	106	0,43			Prescr. dimensionnelles	II	2,5	80	200	0,81		Prescr. dimensionnelles		
	20	219	106	0,48			Prescr. dimensionnelles	II	2,5	80	200	0,91		Prescr. dimensionnelles		
	21	219	106	0,48			Prescr. dimensionnelles	II	2,5	80	200	0,91		Prescr. dimensionnelles		
	22	360	106	0,29			Prescr. dimensionnelles	II	2,5	80	200	0,56		Prescr. dimensionnelles		
TOTAL		9918	3196	0,32							5727	0,58				
Lots		COS/ Emprise au sol					CMU/ Surface construite brute (SCB)									
A	1	2147	960	0,34	0,20	429	COS						0,30	644	CMU	
B	2-5	2790	1807	0,36			Prescr. dimensionnelles						0,60	1674	CMU	
C	6-22	4982					Prescr. dimensionnelles					3410	0,68			Prescr. dimensionnelles
TOTAL		9918	3196	0,32								5727	0,58			





# INDEX

## PARTIE ÉCRITE



### 1. Contenu

- Base réglementaire, plans de base
- Textes de base, définitions et prescriptions

#### 1.a Périmètre du PAP

#### 1.b Lots privés constructibles

#### 1.c Terrains destinés à être cédés à la Commune

#### 1.d Autres dispositions légales et réglementaires

### 2. Aménagement du domaine privé

#### 2.a Mode d'utilisation du sol

- Spécifier fonctions
- Mixité des fonctions (minimale, maximale ou obligatoire)

#### 2.b Degré d'utilisation du sol (CMU + COS)

- Coefficients maximum de densité
- Calcul de la surface d'emprise au sol maximum
- Calcul de la surface construite brute maximum

#### 2.c Utilisation max. des parcelles industrielles (CUS)

#### 2.d Précisions techniques (min., max., ou oblig.)

- Reculs des constructions par rapport aux limites de parcelles
- Distances entre constructions
- Type et disposition des constructions hors-sol et en sous-sol
- Nombre d'étages pleins
- Pièces destinées au séjour prolongé de personnes
- Hauteur des constructions (corniche, acrotère ou faîte)

#### 2.e Prescriptions supplémentaires

- Forme et pente des toitures
- Stationnement en surface et souterrain
- Accès carrossables (aux parcelles, au stationnement, aux garages) et voies de circulation
- Surfaces libres à planter
- Plantations
- Dimensions des aménagements extérieurs, remblais, déblais, clôtures, murs, surfaces consolidées
- Volumes ou gabarits à préserver, à démolir

#### 2.f Prescriptions de respect de l'existant

- Eléments bâtis ou naturels à sauvegarder
- Zones à conditions pour le développement harmonieux du quartier (esthétique, couleurs, matériaux)

# INDEX (suite)

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

3.a Fonds à céder à la Commune

3.b Prescriptions supplémentaires

- *Surfaces libres à planter*
- *Plantations*

## PARTIE GRAPHIQUE

PAP « rue des Rosiers » – Partie graphique – éch : 1/500 – octobre 2010

Plan « Infrastructure technique » - éch : 1/500 - octobre 2010

## ANNEXES

### ANNEXE A

Règlement sur les bâtisses, les voies et les sites du 6 juin 2006

### ANNEXE B

Lever topographique « Kneip » Nr. 07674-01

Lever des parcelles cadastrales « Geocad » Nr. 07674-02



# 1. Contenu

## - *Base réglementaire, plans de base*

Les prescriptions du présent Projet d'Aménagement Particulier (PAP) exécutent le PAG en vigueur. On entend par PAG en vigueur la partie graphique du 16 avril 1998 telle que modifiée ponctuellement par le présent PAP et la partie écrite du PAG comprise dans le « Règlement sur les bâtisses, les voies et les sites » du 6 juin 2006.

Le présent PAP « rue des Rosiers » respecte le PAG tel que modifié ponctuellement. Le présent PAP effectue en effet une modification ponctuelle du PAG de Mondorf-les-Bains conformément à l'article 108bis, paragraphe 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain qui prévoit : « *Par dérogation à l'article 25 de la présente loi, les plans et projets d'aménagement général qui n'ont pas encore fait l'objet d'une refonte et adaptation complètes à l'alinéa 1, peuvent être modifiés et complétés ponctuellement par un plan d'aménagement particulier établi conformément à la procédure prévue à l'article 30 de la présente loi, à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du plan d'aménagement particulier et que dans son avis le ministre y ait marqué son accord* ». Cette modification ponctuelle et sa justification sont renseignés dans le Rapport justificatif à l'article 1.2 « Diagnostic des contraintes du site et de son milieu environnant » sous « Modification ponctuelle du PAG de Mondorf-les-Bains par le présent PAP, conformément à l'article 108bis, paragraphe 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ».

Les prescriptions du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune de Mondorf restent en vigueur pour toutes les parties non définies dans la présente partie écrite.

Le présent PAP est conçu conformément au « Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune » (RGD-PAP).

Toutes les surfaces, et quantités qui en résultent, énoncées dans la présente partie écrite et dans les plans du présent PAP, proviennent de mesurages sur plans (lever topographique « Kneip » Nr. 07674-01 et lever des parcelles cadastrales « Geocad » Nr. 07674-02) et doivent être confirmées avant toute construction par un mesurage effectué par un géomètre agréé, le cas échéant par un mesurage contradictoire.

## - *Textes de base, définitions et prescriptions*

### Définitions

Les définitions relatives aux coefficients, surfaces, etc. ... mentionnées dans l'annexe 1 « terminologie » du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune sont à respecter dans le présent PAP.

Ces définitions sont inscrites ci-dessous en italique. Des définitions complémentaires ont été inscrites également ci-dessous en écriture droite. L'ensemble de ces définitions est à respecter.

#### **A. Coefficient maximum d'utilisation du sol**

*On entend par coefficient maximum d'utilisation du sol le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net.*

*CMU = surface construite brute de la construction / surface du terrain à bâtir net*

La surface construite brute de la construction, telle que définie ci-dessus, comprend aussi bien les surfaces projetées qu'existantes situées à l'intérieur des surfaces d'implantation des immeubles.

Les constructions existantes à l'extérieur des surfaces d'implantation des immeubles ne sont pas à prendre en considération dans le calcul du CMU.

#### **A1. Surface d'implantation des immeubles**

On entend par surface d'implantation des immeubles, la surface située à l'intérieur des « limites maxima de surfaces constructibles pour constructions principales » et des « limites maxima de surfaces constructibles pour dépendances » telles qu'illustrées dans la légende-type du RGD-PAP.

#### **A2. Constructions principales**

On entend par constructions principales les bâtiments ou corps de bâtiments abritant principalement des pièces destinées au séjour prolongé de personnes.

#### **A3. Dépendances**

On entend par dépendances les corps de bâtiment abritant des fonctions dépendant des constructions principales.

### **B. Coefficient d'occupation du sol**

*On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface d'un terrain à bâtir net.*

*COS = surface d'emprise au sol de la construction / surface du terrain à bâtir net*

La surface d'emprise au sol de la construction, telle que définie ci-dessus comprend, aussi bien les surfaces projetées qu'existantes situées à l'intérieur des surfaces d'implantation des immeubles.

Les constructions existantes à l'extérieur des surfaces d'implantation des immeubles ne sont pas à prendre en considération dans le calcul du COS.

### **C. Calcul du terrain à bâtir net**

*Le calcul du terrain à bâtir net compris dans un plan d'aménagement particulier est effectué en déduisant du terrain à bâtir brut correspondant la surface de toutes les emprises et de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation.*

*Les emprises en question englobent les fonds réservés à des aménagements publics tels que définis à l'article 34 de la loi concernant l'aménagement communal et le développement urbain.*

### **D. Terrain à bâtir brut**

*On entend par terrain à bâtir brut une ou plusieurs parcelles ou partie de parcelle ne comportant aucun équipement et devant être aménagée avant d'être viabilisée et subdivisée en nouvelles parcelles cadastrales.*

### **E. Surface d'emprise au sol**

*On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors œuvre.*

*Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemins d'accès, etc.), les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons), les perrons, les seuils, les terrasses non couvertes. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.*

*Sans préjudice de la définition ci-dessus, le présent PAP précise que la surface d'emprise au sol comprend les garages, mais ne comprend pas les terrasses couvertes non closes.*

### **F. Surface construite brute**

*On entend par surface construite brute la surface hors œuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux. Les combles et les surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface brute construite. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.*

Sans préjudice de la définition ci-dessus, le présent PAP précise que la surface construite brute comprend les surfaces suivantes:

- toutes les surfaces hors œuvre des bâtiments construits dans les surfaces d'implantation des immeubles, garages non compris
- en cas de forte déclivité, la surface hors œuvre de la partie des niveaux dont la hauteur libre sous plafond est d'au moins 2,50m et dont le niveau supérieur de la dalle de plafond (nu de la chape), mesurée en son milieu, dépasse le niveau naturel du terrain d'au moins 1,50m ;
- en cas de combles aménagés, la surface hors œuvre de la partie des combles aménagés dont la hauteur libre sous plafond est d'au moins 2,50m;
- en cas d'étages en retrait la surface hors œuvre des étages en retrait dont la hauteur libre sous plafond est d'au moins 2,50m.

#### G. Coefficient d'utilisation du sol

Sans objet

#### H. Surface constructible

La surface constructible se calcule en appliquant à la surface du terrain le coefficient d'occupation des sols défini. Il s'agit d'un maximum théorique, car d'autres règles (implantation des immeubles, types et dispositions des constructions, etc.) peuvent s'opposer à la construction effective de la totalité de la surface théorique.

#### I. Recul

Le recul mesuré au milieu de et perpendiculairement à la façade longeant la limite concernée.

#### J. Hauteur à la corniche

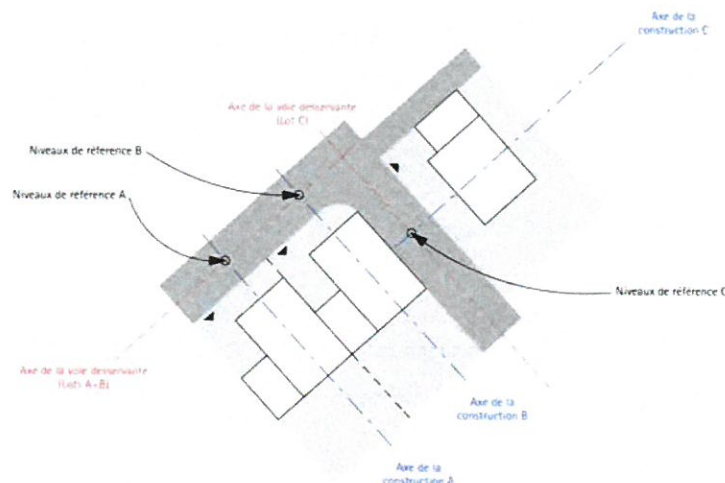
La hauteur à la corniche est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection du plan de toit et du plan de la façade donnant sur rue. Elle est mesurée dans l'axe de la construction.

#### J1. Axe de la construction

On entend par axe de la construction, l'axe perpendiculaire à l'axe de la voie desservante et traversant en son milieu la surface d'implantation des immeubles (voir esquisse ci-dessous).

#### J2. Niveau de référence

On entend par niveau de référence, le niveau fini de la chaussée au point d'intersection entre l'axe de la voie desservante et l'axe de la construction (voir esquisse ci-dessous). Si aucun point d'intersection n'apparaît, au niveau fini de la chaussée, entre l'axe de la voie desservante et l'axe de la construction, il est préconisé d'utiliser le niveau fini de la voie desservante au point le plus proche du bâtiment.



#### K. Hauteur à l'acrotère

La hauteur à l'acrotère est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et la limite supérieure de l'acrotère.



**K1. Limite supérieure de l'acrotère**

La limite supérieure de l'acrotère s'entend garde-corps compris.

**L. Hauteur au faîte**

La hauteur au faîte est la différence entre le niveau du faîte et le niveau de la voie desservante, mesurée dans l'axe de la maison.

**M. Etages pleins**

Sont considérés comme étages pleins, les étages situés entre le niveau de la voie desservante et la ligne de corniche et ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m.

**N. Place de stationnement**

On entend par place de stationnement, un emplacement réservé et accessible pour le stationnement de véhicules.

Prescriptions dimensionnelles

Les prescriptions dimensionnelles du présent PAP sont définies dans la présente partie écrite et dans sa partie graphique correspondante.

Certaines prescriptions de la partie écrite du PAG comprise dans le « Règlement sur les bâtisses, les voies et les sites » du 6 juin 2006 font partie intégrante du présent PAP et sont reprises en annexe A en couleur noire, les parties inscrites en gris ne sont pas à prendre en considération.

**1.a Périmètre du PAP**

Le périmètre du PAP est délimité dans le plan par un trait noir épais. Les terrains situés à l'intérieur du périmètre du PAP représentent une surface de  $\pm 15\,172\text{ m}^2$  répartie comme suit :

Lots privés constructibles*	$\pm 9\,918\text{ m}^2$	=	65 %
-----------------------------	-------------------------	---	------

\*dont : servitude  $\pm 51\text{ m}^2$

Surfaces publiques**	$\pm 5\,254\text{ m}^2$	=	35 %
----------------------	-------------------------	---	------

\*\*dont : terrains à céder à la Commune

$\pm 2\,469\text{ m}^2$ (=16,3 %)	(voir 1.c)
-----------------------------------	------------

et terrains à conserver par la Commune

$\pm 2\,785\text{ m}^2$ (=18,4 %)	(voir 1.c)
-----------------------------------	------------

Total périmètre PAP:	$\pm 15\,172\text{ m}^2$	=	100 %
----------------------	--------------------------	---	-------

**1.b Lots privés constructibles**

La surface des lots privés constructibles comporte des parcelles dont la délimitation diffère du parcellaire existant, notamment pour les parcelles non encore construites.

Le PAP définit 22 lots, numérotés dans le plan de 1 à 22.

Ces lots sont rassemblés en 3 groupes, identifiés par les lettres A, B et C dans le plan et répartis comme suit:

Groupe A:	$\pm 2\,147\text{ m}^2$	(lot 1)
Groupe B:	$\pm 2\,790\text{ m}^2$	(lots 2 à 5)
Groupe C:	$\pm 4\,982\text{ m}^2$	(lots 6 à 22)
Total lots privés constructibles:	$\pm 9\,918\text{ m}^2$	

Ces lots représentent une surface totale de quelque  $9\,918\text{ m}^2$  répartie comme suit:

Lot 1 :	$\pm 2\,147\text{ m}^2$
Lot 2 :	$\pm 652\text{ m}^2$
Lot 3 :	$\pm 795\text{ m}^2$

Lot 4 :	± 339 m <sup>2</sup>
Lot 4a :	± 301 m <sup>2</sup>
Lot 5 :	± 703 m <sup>2</sup>
Lot 6 :	± 324 m <sup>2</sup>
Lot 7 :	± 288 m <sup>2</sup>
Lot 8 :	± 288 m <sup>2</sup>
Lot 9 :	± 432 m <sup>2</sup>
Lot 10 :	± 263 m <sup>2</sup>
Lot 11 :	± 263 m <sup>2</sup>
Lot 12 :	± 261 m <sup>2</sup>
Lot 13 :	± 352 m <sup>2</sup>
Lot 14 :	± 352 m <sup>2</sup>
Lot 15 :	± 263 m <sup>2</sup>
Lot 16 :	± 263 m <sup>2</sup>
Lot 17 :	± 259 m <sup>2</sup>
Lot 18 :	± 332 m <sup>2</sup>
Lot 19 :	± 246 m <sup>2</sup>
Lot 20 :	± 219 m <sup>2</sup>
Lot 21 :	± 219 m <sup>2</sup>
Lot 22 :	± 360 m <sup>2</sup>
Total lots privés constructibles:	± 9 918 m <sup>2</sup>

Seul le lot 1 peut être divisé sans qu'une modification du PAP ne soit nécessaire et aux conditions suivantes:

- que le lot ne soit pas divisé en plus de 2 lots
- que toutes les prescriptions du présent PAP soient respectées
- que la desserte des deux lots soit garantie après division ou, si ce n'est pas le cas, qu'au plus tard avant la vente d'un des lots, des servitudes pour garantir la desserte des deux lots soient définies

### 1.c Terrains destinés à être cédés à la Commune

Toutes les surfaces publiques doivent appartenir à la Commune à l'issue du PAP.

Les terrains destinés à être cédés à la Commune constituent l'ensemble des surfaces publiques sauf les surfaces qui sont déjà propriété communale, et sont couverts dans le plan d'une surface ponctuée de points noirs. Les terrains à rétrocéder concernent essentiellement la nouvelle voie de desserte du groupe C ainsi que l'aire du stationnement public qui, le cas échéant doivent être rétrocédées à la Commune par le FDLH après aménagement. Cette question sera décidée et précisée dans le cadre de la convention. En effet la Commune est propriétaire de la rue des Rosiers existante et de ses abords comprenant, la chaussée, les chemins piétons, trottoirs et surfaces vertes avec plantations existantes.

Les surfaces publiques qui appartiennent déjà à la Commune sont nommées « surfaces publiques à conserver par la Commune » et sont renseignées à titre informatif dans la partie graphique par une surface pointillée rouge superposée.

Les surfaces publiques représentent une surface de ± 5 254 m<sup>2</sup> répartie comme suit :

Espace vert public:	±1 620 m <sup>2</sup>
Rue:	±1 033 m <sup>2</sup>
Trottoir:	± 987 m <sup>2</sup>
Voie mixte:	±1 477 m <sup>2</sup>
Aire de stationnement:	± 137 m <sup>2</sup>
Total surfaces publiques:	±5 254 m <sup>2</sup>

La part des surfaces publiques ci-dessus à rétrocéder le cas échéant (voir ci-dessus) à la Commune représente une surface de  $\pm 2\,469\text{ m}^2$  répartie comme suit :

Espace vert publique:	$\pm 704\text{ m}^2$
Rue:	$\pm 4\text{ m}^2$
Trottoir:	$\pm 189\text{ m}^2$
Voie mixte:	$\pm 1\,436\text{ m}^2$
Aire de stationnement:	$\pm 137\text{ m}^2$
Total à rétrocéder:	$\pm 2\,469\text{ m}^2$

La part des surfaces publiques à conserver par la Commune représente une surface de  $\pm 2\,785\text{ m}^2$  répartie comme suit :

Espace vert public:	$\pm 916\text{ m}^2$
Rue:	$\pm 1\,030\text{ m}^2$
Trottoir:	$\pm 798\text{ m}^2$
Voie mixte:	$\pm 42\text{ m}^2$
Total à conserver:	$\pm 2\,785\text{ m}^2$

## 1.d Autres dispositions légales et réglementaires

### - *servitude pour infrastructure*

Cette servitude permet d'évacuer les eaux usées et les eaux pluviales à travers des lots privés vers le réseau de canalisation existant et projeté. Cette servitude d'accès à l'infrastructure s'applique sur les Lots 4 et 4a. Elle sert au drainage des rez-de-jardin du lot 5. Elle permet d'évacuer les eaux usées et les eaux pluviales vers la canalisation mixte existante et la canalisation d'eaux pluviales projetée le long de la rue des Rosiers. La surface de la servitude représente  $\pm 51,00\text{ m}^2$  sur une largeur de 2,00 m. Le recul entre la servitude et la limite des lots 6 et 7 est de 2,00 m pour permettre la plantation d'un écran de verdure.

Toute plantation risquant d'entraver le bon fonctionnement des réseaux de canalisation est interdite sur la surface de la servitude.

La surface totale de la servitude d'accès aux infrastructures représente environ  $51\text{ m}^2$ .

## 2. Aménagement du domaine privé

### 2.a Mode d'utilisation du sol

#### - *Spécifier fonctions*

Les fonctions à respecter sont celles définies pour la zone d'habitation – secteur faible densité dans la partie écrite du PAG comprise dans le « Règlement sur les bâtisses, les voies et les sites » du 6 juin 2006. Les typologies autorisées dans le présent PAP sont les maisons de type unifamilial isolé ou accolé. Dans les groupes A et B (sauf les Lots 4 et 4a) les maisons unifamiliales peuvent contenir un logement supplémentaire à condition qu'il dispose d'un accès séparé. Dans le groupe C le logement bifamilial n'est pas permis. Dans la partie graphique du présent PAP, cette zone porte l'abréviation (SFD) indiquée entre parenthèses.

#### - *Mixité des fonctions (minimale, maximale ou obligatoire)*

Les fonctions sont celles définies au paragraphe ci-dessus. Il n'y a pas de prescriptions quantitatives quant à leur mixité.



## 2.b Degré d'utilisation du sol (CMU + COS)

### - Coefficients maximum de densité

Les prescriptions du présent PAP, puisque plus précises, priment sur celles du PAG.

Seul le respect de l'ensemble des prescriptions en vigueur, donne droit à la construction. La simple application à la surface du terrain des coefficients ci-dessous (COS, CMU) ne constitue qu'un calcul théorique qui ne donne aucun droit à la construction de ces quantités.

Les COS et les CMU indiqués ci-dessous représentent les densités moyennes du PAP, par groupe de lots. Ces densités moyennes par groupe ne doivent pas être dépassées.

Groupe n°	COS moyen du groupe	CMU moyen du groupe
A	0,2 par lot	0,3 par lot
B	Voir prescriptions dimensionnelles par lot (à titre indicatif : COS moyen)	0,6 par lot
C	Voir prescriptions dimensionnelles par lot (à titre indicatif : COS moyen)	Voir prescriptions dimensionnelles par lot (à titre indicatif : CMU moyen =

Pour le groupe A, les densités moyennes du groupe constituent aussi les densités maximales à ne pas dépasser par lot.

Pour le groupe B :

- le respect des surfaces d'emprise au sol maximum par lot garantit que le COS moyen ne sera pas dépassé.
- Le CMU moyen du groupe constitue aussi le CMU maximal à ne pas dépasser par lot.

Pour le groupe C, le respect des prescriptions dimensionnelles du présent PAP (reculs, nombre d'étages, etc. ...) garantit que les densités moyennes ne seront pas dépassées.

### - Calcul de la surface d'emprise au sol maximum

La surface d'emprise au sol maximum pour un lot donné ne doit pas dépasser:

- la surface du lot multipliée par le COS du groupe correspondant,
- en sachant que :
  - o sont à compter dans la surface d'emprise au sol maximum les surfaces d'emprises au sol telles que définies sous « 1. Contenu – Textes de base, définitions et prescriptions – Définitions – E. Surface d'emprise au sol »
  - o ne sont pas à compter dans la surface d'emprise au sol maximum les bâtiments existants du lot 1 situés hors de la surface d'implantation des immeubles

### - Calcul de la surface construite brute maximum

La surface construite brute maximum des lots des groupes A et B ne doit pas dépasser:

- la surface du lot multipliée par le CMU du groupe correspondant,
- en sachant que:
  - o sont à compter dans la surface construite brute maximum les surfaces construites brutes telles que définies sous « 1. Contenu – Textes de base, définitions et prescriptions – Définitions – F. Surface construite brute »
  - o ne sont pas à compter dans la surface construite brute maximum les bâtiments existants du lot 1 situés hors de la surface d'implantation des immeubles

La surface construite brute maximum pour un lot donné du groupe C ne doit pas dépasser:

- les surfaces d'implantation des immeubles du lot multipliées par le nombre de niveaux préconisés pour la surface d'implantation correspondante
- en sachant que :
  - o pour les dépendances de type I (lots 6 à 22), il faut multiplier les surfaces d'implantation par 1,0 au maximum;
  - o pour les constructions principales de type I\* (lots 10 à 12), il faut multiplier les surfaces d'implantation par 2,3 au maximum
  - o pour les constructions principales de type II (lots 6 à 9 et 13 à 22), il faut multiplier les surfaces d'implantation par 2,5 au maximum

## 2.c Utilisation max. des parcelles industrielles (CUS)

Sans objet dans le présent cas

## 2.d Précisions techniques (min., max., ou oblig.)

- *Reculs des constructions par rapport aux limites de parcelles*

### Généralités, surface d'implantation des immeubles

Les reculs des constructions par rapport aux limites des parcelles sont définis dans le plan par les surfaces d'implantation des immeubles. On distingue :

- les surfaces d'implantation pour constructions principales
- les surfaces d'implantation pour dépendances

Les immeubles doivent être implantés à l'intérieur de ces surfaces, sans les dépasser.

Tous les autres aménagements constructifs comme terrasses non couvertes, murs de soutènement, etc. ... peuvent aussi bien être réalisés à l'intérieur qu'à l'extérieur des surfaces d'implantation des immeubles.

La construction d'annexes telles qu'abris pour poubelles, abris pour vélos, abris de jardin, niche, etc. :

- doit être réalisée dans les surfaces d'implantation des immeubles pour le groupe A ;
- de plus de 8 m<sup>2</sup> doit être réalisée dans les surfaces d'implantation des immeubles pour les lots 1, 2, 3 et 5; de plus de 4 m<sup>2</sup> pour les lots 4 et 4a;
- de plus de 4 m<sup>2</sup> doit être réalisée dans les surfaces d'implantation des immeubles pour le groupe C;

Les annexes telles que piscines sont interdites dans le groupe C, elles sont permises dans les groupes A et B à condition d'observer un recul minimum de 4m par rapport aux limites de propriété.

Les dépendances destinées à abriter des animaux domestiques doivent être au préalable autorisées par le bourgmestre.

### Surfaces d'implantation pour constructions principales

Les surfaces d'implantation pour constructions principales sont illustrées dans le plan par des surfaces restées blanches à l'intérieur des lots privés et sont délimitées par un trait tireté moyen rouge (limites maximales de surface constructible pour constructions principales).

Les constructions principales s'entendent comme définies sous « 1. Contenu – Textes de base, définitions et prescriptions – Définitions – A2. Constructions principales ».

Les constructions principales doivent prioritairement être implantées à l'intérieur de ces surfaces.

A l'exception des constructions principales existant au moment de l'entrée en vigueur du présent PAP, aucune construction principale et/ou modification de construction ne peut dépasser les surfaces d'implantation pour constructions principales.

#### Surfaces d'implantation pour dépendances

Les surfaces d'implantation pour dépendances sont illustrées dans le plan par des surfaces restées blanches à l'intérieur des lots privés et sont délimitées par un trait tireté moyen bleu (limites maximales de surface constructible pour dépendances).

Les dépendances s'entendent comme définies sous « 1. Contenu – Textes de base, définitions et prescriptions – Définitions – A3. Dépendances ».

Les surfaces d'implantation pour dépendances sont dans le présent PAP prioritairement destinées aux garages. Les constructions doivent être implantées à l'intérieur de ces surfaces. Aucune construction et/ou modification de construction ne peut dépasser les surfaces d'implantation pour dépendances.

Exceptionnellement, si l'accessibilité au garage sur cette surface n'est pas garantie, celui-ci peut être déplacé et empiéter sur les surfaces d'implantation pour constructions principales. Dans ce cas les surfaces d'implantation restantes peuvent être occupées par des constructions principales.

#### - *Distances entre constructions*

Plusieurs bâtiments séparés peuvent être réalisés sur un même lot à condition :

- qu'ils s'inscrivent entièrement à l'intérieur des surfaces d'implantation des immeubles,
- que ces bâtiments respectent toutes les autres prescriptions du PAP,
- que l'écart entre tout point de chacun des bâtiments ne soit pas inférieur à 8m.

#### - *Type et disposition des constructions hors-sol et en sous-sol*

Les constructions en sous-sol ne doivent pas dépasser les surfaces constructibles pour constructions principales et pour dépendances. Les garages doivent être construits au niveau du rez-de-chaussée. L'emplacement du rez-de-chaussée suivant le type d'accès est défini dans les gabarits-types ci-après.

En cas de forte déclivité, les constructions ou parties de constructions émergeant du sol et sur lesquelles aucun étage supplémentaire n'est prévu doivent être couvertes d'une toiture plate végétalisée ou aménagée en terrasse.

#### - *Nombre d'étages pleins*

La définition de l'étage plein sous « 1. Contenu – Textes de base, définitions et prescriptions – Définitions – M. Etages pleins » est à respecter.

Le nombre maximum d'étages pleins est indiqué dans la partie graphique par des chiffres romains indiquant le nombre de niveaux (ex. : rez + 1<sup>er</sup> étage = II niveaux) soit dans le tableau, soit sur les surfaces d'implantation des immeubles.

Dans les surfaces d'implantation des immeubles on distingue 4 types de niveaux (I, I\*, II, II\*) (voir « Tableau des gabarits-types » dans la partie graphique):

- le type I (surfaces d'implantation pour dépendances des groupes B et C)
  - o pour lesquels est permis au plus la construction:
    - d'un rez-de-chaussée
- le type I\* (lots 1, 4, 4a, 5 et 10 à 12),
  - o pour lesquels est permis au plus la construction:
    - d'un rez de jardin avec une surface construite brute de maximum 50% de la surface du rez-de-chaussée
    - d'un rez-de-chaussée
    - d'un étage en retrait de maximum 80% de la surface du rez-de-chaussée ou d'un étage de combles aménagés suivant prescriptions



dimensionnelles et de maximum 80% de la surface du rez-de-chaussée

- le type II (lots 6 à 9 et 13 à 22)
  - o pour lesquels est permis au plus la construction:
    - d'un rez-de-chaussée
    - d'un 1er étage
    - d'un étage en retrait de maximum 50% de la surface du rez-de-chaussée ou d'un étage de combles aménagés suivant prescriptions dimensionnelles et de maximum 50% de la surface du rez-de-chaussée
- le type II\* (lots 2 et 3)
  - o pour lesquels est permis au plus la construction:
    - d'un rez-de-chaussée de maximum 50% de la surface du 1er étage
    - d'un 1er étage
    - d'un étage en retrait de maximum 80% de la surface du 1er étage ou d'un étage de combles aménagés suivant prescriptions dimensionnelles et de maximum 50% de la surface du 1er étage

Dans le cas des étages en retrait, il faut observer un retrait d'au moins 1,50m par rapport à la façade située en aval.

#### - *Pièces destinées au séjour prolongé de personnes*

Peuvent être destinées au séjour prolongé de personnes les pièces:

- ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m et
- disposant d'un éclairage naturel direct et
- dont l'ouverture brute des fenêtres est égale à  $1/10^{\text{ème}}$  au moins de la surface nette des pièces

Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes situées sous le niveau de la voie desservante (par exemple rez-de-jardin) doivent disposer d'un chemin de fuite direct vers l'extérieur.

Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes ne peuvent être aménagées au dessus de locaux industriels, entrepôts, garages et autre locaux similaires que si les planchers de séparation sont exécutés en matériaux ininflammables et étanches et si elles sont accessibles par une cage d'escalier exécutée en matériaux de même qualité.

Les parois et les plafonds des combles destinés au séjour prolongé de personnes doivent être de nature à empêcher la propagation du feu et présenter une isolation thermique adéquate. L'accès de ces combles doit être à l'épreuve du feu.

#### - *Hauteur des constructions (corniche, acrotère ou faîte)*

##### Définition

La hauteur des constructions s'entend comme définie sous « 1. Contenu – Textes de base, définitions et prescriptions – Définitions – J. Hauteur à la corniche, J1. Axe de la construction, J2 Niveau de référence, K. hauteur à l'acrotère et K1. Limite supérieure de l'acrotère ».

##### Voie desservante

Dans le cadre du calcul des hauteurs,

- pour le groupe A, la voie desservante est la rue des Rosiers ;
- pour le groupe B, la voie desservante est la nouvelle impasse
- pour le groupe C, la voie desservante est la nouvelle rue.

Dans le plan l'accès aux garages est localisé par une flèche noire. Cet accès est à respecter sauf dans le cas de l'exception du dernier paragraphe de l'article plus haut « surfaces d'implantation pour dépendances »

### Types de niveaux

Comme mentionné ci-dessus sous « nombre d'étages pleins » on distingue 4 types de niveaux annotés dans la partie graphique et qui avec des autres prescriptions dimensionnelles engendrent 4 gabarits-types:

- le gabarit-type I (surfaces d'implantation pour dépendances des groupes B et C),
- le gabarit-type I\* (reste des surfaces d'implantation pour constructions principales groupe A, groupe B lots 4, 4a et 5, groupe C lots 10 à 12),
- le gabarit-type II (reste des surfaces d'implantation pour constructions principales lots groupe C lots 6 à 9 et 13 à 22)
- le gabarit-type II\* (surfaces d'implantation pour constructions principales groupe B lots 2 et 3)

### Types de hauteurs

Suivant les types de niveaux mentionnés ci-dessus et suivant le type de toiture choisi (voir 2e « forme et pente de toitures »), on distingue plusieurs types de hauteurs à la corniche et à l'acrotère à respecter :

- $hc$  = hauteur maximum à la corniche des constructions principales (I\*, II et II\*)
- $ha$  = hauteur maximum à l'acrotère des constructions principales (I, I\*, II et II\*)
- $hcr$  = hauteur maximum à la corniche de l'étage en retrait (I\*, II et II\*)
- $har$  = hauteur maximum à l'acrotère de l'étage en retrait (I\*, II et II\*)
- $had$  = hauteur maximum à l'acrotère des « dépendances » (I)

Aucune hauteur au faite n'a été déterminée, elle résulte de la pente maximum des toitures.

Les hauteurs maxima à respecter sont :

- pour le gabarit-type I :

$$had = 4,50m$$

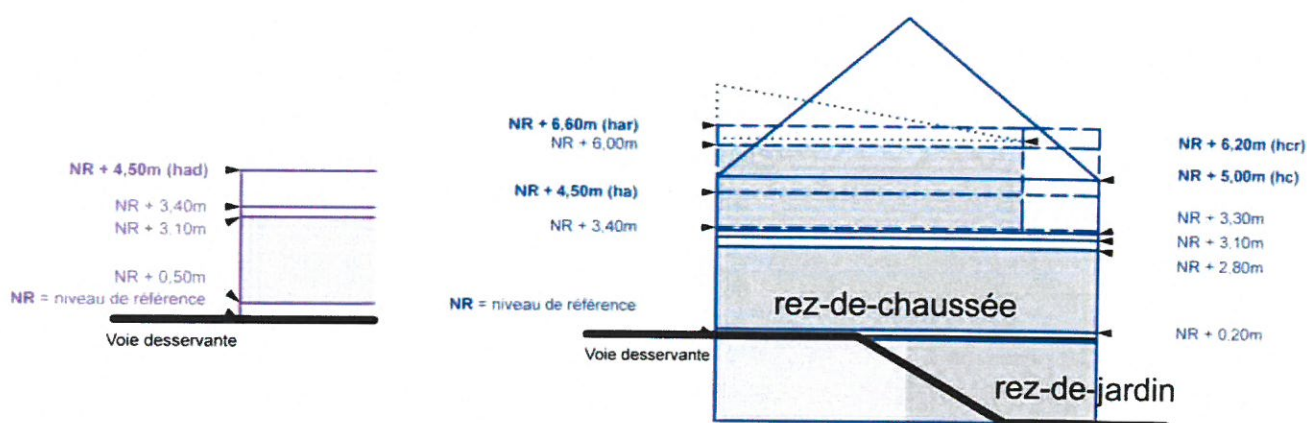
- pour le gabarit-type I\* :

$$hc = 5,00m$$

$$ha = 4,50m$$

$$hcr = 6,20m$$

$$har = 6,60m$$



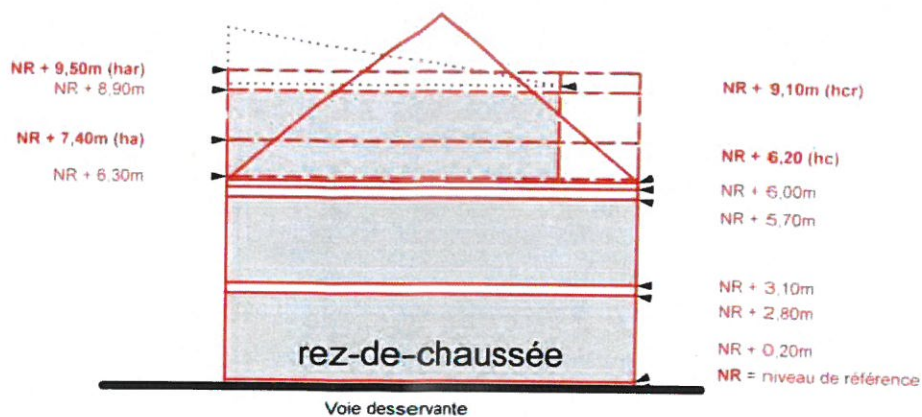
- pour le gabarit-type II :

hc = 6,20m

ha = 7,40m

hcr = 9,10m

har = 9,50m



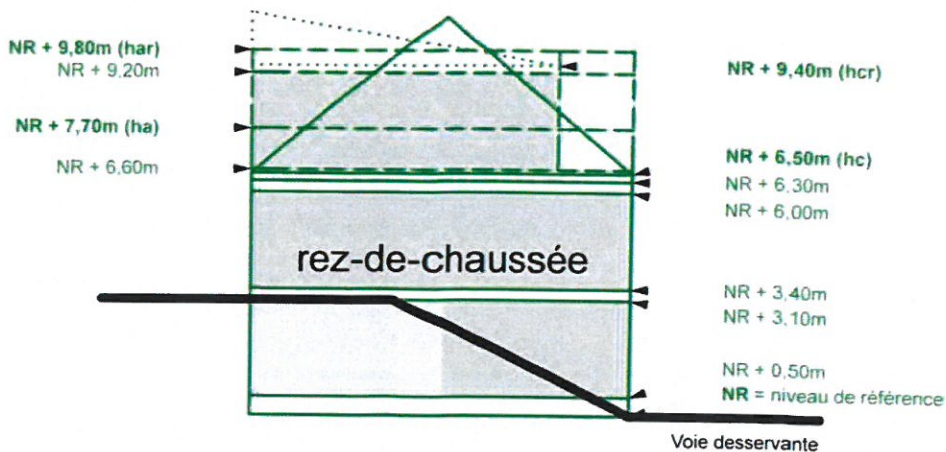
- pour le gabarit-type II\* :

hc = 6,50m

ha = 7,70m

hcr = 9,40m

har = 9,80m



Pour tous les gabarits-types, en cas de toitures différentes conjointes, la hauteur à l'acrotère des « dépendances » (had – type I) doit être inférieure d'au moins 0,50m à la corniche des constructions principales (hc - types I\*, II et II\*).



## 2.e Prescriptions supplémentaires

### - *Forme et pente des toitures*

Les seules formes de toitures autorisées sont les toitures plates, les toitures à un versant et à deux versants.

Ces trois types de toitures sont mentionnés par les abréviations suivantes dans la partie graphique :

- tp = toiture plate.

Pour ces toitures la pente doit être comprise entre 0° et 5°.

- t1 = toiture à 1 versant (Pulldach)

Pour ces toitures la pente doit être comprise entre 5° et 10° et la corniche doit se situer du côté aval du terrain.

- t2 = toiture à 2 versants

Pour ces toitures la pente doit être comprise entre 30° et 40°.

Lors de la réalisation d'une toiture à versants (t1 ou t2), l'orientation du faîte inscrite dans la partie graphique du PAP par une flèche noire est à respecter.

Pour les constructions de type I seules les toitures plates (tp) sont autorisées.

Sur les étages en retrait seules les toitures plates (tp) ou les toitures à 1 versant (t1) sont autorisées.

Les toitures à versants peuvent dépasser les surfaces d'implantation des immeubles de 0,20m au maximum.

### - *Stationnement en surface et souterrain*

L' Art. 44 « Places de stationnement » en annexe A doit être respecté. En complément les prescriptions suivantes sont à respecter :

Tous les garages doivent être construits entièrement à l'intérieur des surfaces constructibles des immeubles inscrites dans la partie graphique du présent PAP.

### - *Accès carrossables (aux parcelles, au stationnement, aux garages) et voies de circulation*

Les voies et chemins d'accès aux parcelles privées doivent être stabilisés et carrossables, leur surface doit être réduite au minimum nécessaire.

Le traitement de la servitude de passage du groupe B est précisé à l'article 1d « Autres dispositions légales et réglementaires » de la présente partie écrite.

L' Art. 43 « Accès, fondations, seuils d'entrée » en annexe A doit aussi être respecté

### - *Surfaces libres à planter*

Dans les espaces verts privés, les surfaces non stabilisées doivent être soit engazonnées soit plantées d'essences indigènes pour ce qui concerne les buissons et arbres de haute tige.

### - *Plantations*

Les prescriptions des Art. 51 « Plantations » et Art. 54 « Murs, haies, clôtures » en annexe A doivent être respectées (les parties en gris de l'Art. 54 ne sont pas à prendre en considération).

- *Dimensions des aménagements extérieurs, remblais, déblais, clôtures, murs, surfaces consolidées*

Les murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,20m ne sont pas autorisés. Exceptionnellement, des murs de soutènement de 2,00 m de haut au maximum peuvent être réalisés dans les reculs latéraux situés entre les bâtiments à réaliser sur les lots, ceci uniquement pour permettre l'aménagement d'emplacements de stationnement en surface.

La transition entre le relief des différents lots est à traiter à l'aide de talus là où la pente du terrain naturel le permet. Les murs latéraux des constructions (comme : garages) peuvent aussi servir de transition.

Si une clôture est couplée à un mur de soutènement, l'ensemble du mur ne doit pas dépasser une hauteur de 2,00m. Les murs de clôture sont interdits le long de la limite nord-est du PAP. Ces prescriptions priment sur celles de l' Art. 54 « Murs, haies, clôtures » en annexe A.

- *Volumes ou gabarits à préserver, à démolir*  
Sans objet.

## 2.f Prescriptions de respect de l'existant

- *Éléments bâtis ou naturels à sauvegarder*

Les arbres inscrits comme « arbres à conserver » dans la partie graphique du présent PAP, le long de la rue des Rosiers sont à conserver.

- *Zones à conditions pour le développement harmonieux du quartier (esthétique, couleurs, matériaux)*

L'alinéa b) de l' Art. 58 « Couleurs et matériaux » en annexe A doit être respecté (les parties en gris de l'Art. 58 ne sont pas à prendre en considération).

## 3. Aménagement du domaine public

### 3.a Fonds à céder à la Commune

Voir article 1c « Terrains destinés à être cédés à la Commune » Ces terrains seront aménagés conformément au projet d'exécution à approuver préalablement par la Commune.

#### Voie mixte:

Les surfaces destinées à la circulation automobile des "voies mixtes" seront restreintes. Elles ne pourront pas dépasser 4,75m de largeur. Les parties réservées aux trottoirs seront matérialisées par un revêtement différent de celui de la chaussée.

### 3.b Prescriptions supplémentaires

- *Surfaces libres à planter*

Les espaces verts publics sont à planter d'essences indigènes qu'il s'agisse de buissons ou d'arbres de haute tige, sur avis de la Commune.

- *Plantations*

Dans les espaces verts publics, les arbres inscrits dans la partie graphique comme « arbres projetés » sont à planter d'essences indigènes sur avis de la Commune.

Dans les espaces verts publics le long de la rue des Rosiers, les arbres existants inscrits dans la partie graphique comme « arbres à conserver » sont à conserver.





## Article 1. Quartier d'habitation 1 - général « QE HAB-1 g »

### Article 1.1. Recul des constructions

#### Article 1.1.1. Recul avant

Les façades avant des constructions principales\* doivent être implantées dans la bande d'alignement avant\* ou en respectant un recul avant de six mètres en cas d'absence de construction sur les parcelles\* voisines.

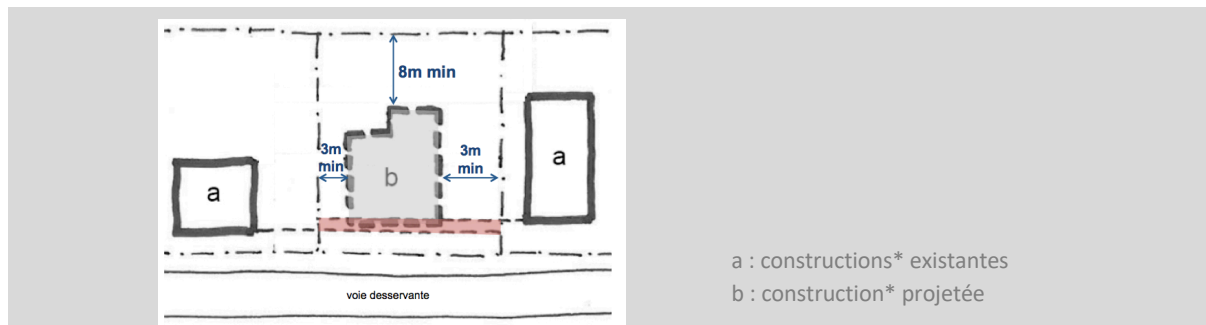
Si la bande d'alignement se situe au-delà de six mètres, un recul avant de six mètres est autorisé.

#### Article 1.1.2. Recul latéral

Le recul latéral des constructions principales\* est d'au moins trois mètres, sauf en cas de constructions accolées.

#### Article 1.1.3. Recul arrière

Les constructions principales\* doivent respecter un recul arrière d'au moins huit mètres.



a : constructions\* existantes  
b : construction\* projetée

## Article 1.2. Type et implantation des constructions hors sol et sous-sol

### Article 1.2.1. Type des constructions

Les constructions\* peuvent être isolées, jumelées ou en bande\*, à l'exception des maisons bi-familiales\* qui peuvent uniquement être isolées, sauf dans les îlots marqués d'un « J » dans la partie graphique du PAP « quartiers existants » où elles peuvent également être jumelées\*.

### Article 1.2.2. Profondeur des constructions

La profondeur\* des constructions principales\* est d'au plus quatorze mètres pour les étages et d'au plus dix-sept mètres pour le rez-de-chaussée ou rez-de-jardin.

### Article 1.2.3. Implantation des constructions en sous-sol

Les constructions\* situées en sous-sol :

- sont limitées à une profondeur\* de quatorze mètres ;
- ne peuvent pas dépasser l'alignement de la façade avant de la construction hors-sol ;
- doivent respecter des reculs\* latéraux d'au moins un mètre, ou ne pas dépasser les façades latérales de la construction\* hors-sol ;
- peuvent dépasser la façade arrière de la construction\* hors-sol de six mètres au maximum, sous réserve de respecter un recul arrière d'au moins trois mètres.

Une dérogation aux deux premiers points est admise pour l'implantation d'un car-lift à l'avant de la construction, sous réserve de ne pas dépasser une profondeur totale du sous-sol de 20,50 mètres et de respecter un recul avant d'au moins un mètre.

Les parties des constructions\* situées en sous-sol dépassant les façades latérales ou arrières de la construction\* hors-sol doivent se situer entièrement en-dessous du niveau naturel du terrain\*.

### Article 1.3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol des constructions

Le nombre maximum de niveaux pour une construction\* abritant une ou plusieurs pièces destinées au séjour prolongé de personnes\* est de :

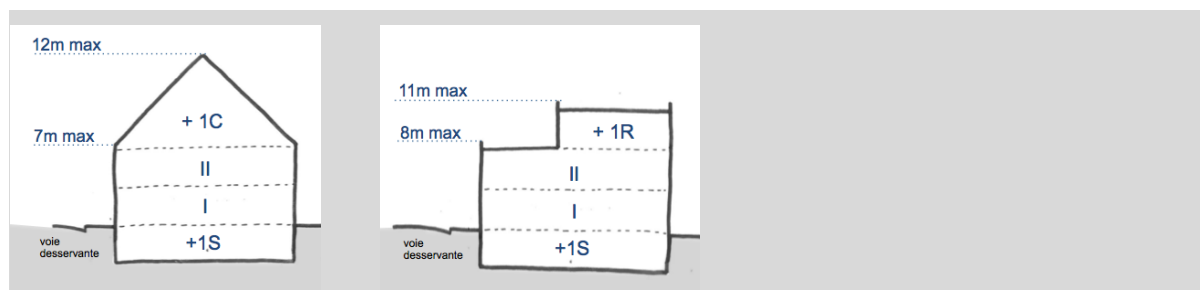
- deux niveaux hors-sol, soit un rez-de-chaussée et un étage ;
- un seul niveau en sous-sol\*.

Au maximum un niveau supplémentaire peut être réalisé dans les combles\* d'une toiture à pentes, ou comme étage en retrait\* dans le cas d'une toiture plate, sous les conditions fixées à l'article 22 de la présente partie écrite.

### Article 1.4. Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions principales\* est :

- de sept mètres à la corniche ;
- de douze mètres au faîtage\* ;
- de huit mètres à l'acrotère\* bas et onze mètres à l'acrotère\* haut, sur étage en retrait\*.



### Article 1.5. Nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement\* est limité à deux unités par bâtiment.

Pour la détermination du nombre d'unités de logement\* admis par bâtiment, une unité d'activité ou de service supérieure à 50 m<sup>2</sup> de surface habitable nette, ou de 25 m<sup>2</sup> dans les îlots marqués d'un « J » dans la partie graphique du PAP « quartiers existants », équivaut à une unité de logement\*.



## Titre 2 – Règles communes

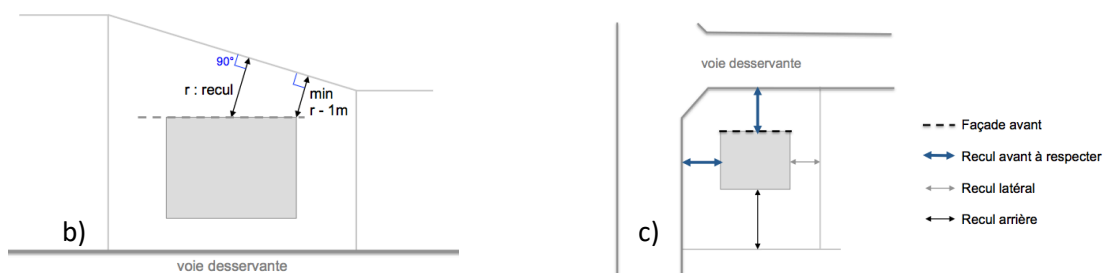
### Article 16. Emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacements requis est indiqué dans la partie écrite du plan d'aménagement général et précisé comme suit :

- a) Les emplacements de stationnement sont aménagés sur le territoire communal, sur la parcelle\* privée ou à une distance de 300 mètres au maximum de la construction\* à laquelle ils se rapportent, et doivent rester affecté à cette construction\*.
- b) Les emplacements liés à des activités commerciales, tertiaires, ou à des équipements collectifs, doivent être accessible au public sans restriction.

### Article 17. Implantation des constructions

- a) La distance minimum entre deux constructions principales\* non accolées sur une même parcelle\* est calculée en additionnant les reculs\* latéraux requis pour chacune des constructions\*.
- b) Lorsque la façade d'une construction principale\* se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, la distance au point le plus rapproché doit être au moins égale au recul\* requis moins un mètre.
- c) Toute façade donnant sur une voie ouverte au public doit respecter le recul\* avant requis pour la construction\*.



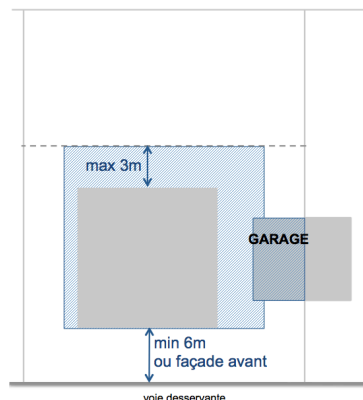
### Article 18. Dépendances

Les constructions implantées en sous-sol ne sont pas concernées par cet article.

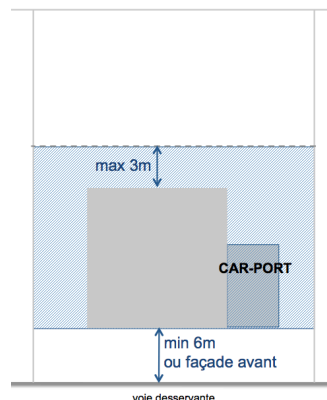
#### Article 18.1. Garages et car-ports

- a) La surface cumulée de l'emprise au sol des garages et de la surface couverte par des car-ports\* est limitée à 50 mètres carrés par parcelle\*.
- b) Les garages et car-ports\* :
  - doivent respecter un recul\* par rapport à la voie desservante d'au moins six mètres, ou égal ou supérieur à celui de la façade avant de la construction principale\* si celle-ci est implantée à moins de six mètres de la voie desservante ;

- ne peuvent pas dépasser la façade arrière de la construction principale\* de plus de trois mètres, sous réserve de respecter le recul\* arrière requis pour la construction principale\*.
- c) Les garages doivent respecter les reculs\* latéraux définis pour les constructions principales\*, sauf s'ils s'accolent en totalité à une construction\* existante en limite de propriété, sous réserve de respecter le recul\* requis par rapport à la voie desservante.
- d) La hauteur des garages et car-ports\* est limitée à 3,50 mètres au faîte\* ou à l'acrotère\*.



Implantation autorisée  
pour les garages



Implantation autorisée  
pour les car-ports\*

## Article 18.2. Dépendances hors garages et car-ports

- a) L'emprise au sol d'une dépendance\* est limitée à 15 mètres carrés. La surface totale des emprises au sol des dépendances\* est limitée à 25 mètres carrés par parcelle\* occupée par une maison d'habitation unifamiliale\*, et à un tiers de la surface d'emprise au sol de la construction principale\* dans le cas d'une maison d'habitation bifamiliale\* ou plurifamiliale\*.
- b) Les dépendances\* doivent respecter des reculs\* avant, latéraux et arrière d'au moins un mètre, sauf si elles s'accolent en totalité à une construction\* existante en limite de propriété.
- c) La hauteur des dépendances\* est limitée à 3,50 mètres au faîte\* ou à l'acrotère\*, à calculer à partir du terrain naturel.

## Article 19. Constructions destinées à une activité professionnelle (hors constructions principales)

- a) Les constructions\* non principales liées à des activités agricoles ou viticoles doivent respecter des reculs\* latéraux et arrière d'au moins trois mètres.
- b) Dans le cas de plusieurs constructions\* sur une même parcelle, elles peuvent soit être accolées à une autre construction\* implantée sur la même parcelle, soit respecter une distance correspondant au recul défini ci-avant.
- c) Leur hauteur est limitée à huit mètres au faîtage\* ou à l'acrotère\*.

- d) Les autres constructions\* non principales destinées à une activité professionnelle doivent respecter les règles concernant les reculs\* latéraux et arrière ainsi que les hauteurs définies pour les constructions principales\* du quartier dans lesquelles elles se situent.

## Article 20. Piscines et pièces d'eau

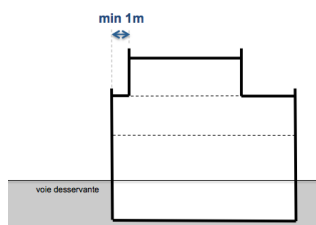
- a) Les surfaces bâties hors œuvre des piscines ou pièces d'eau sont limitées à 40 mètres carrés par parcelle\*.
- b) Les piscines et pièces d'eau doivent respecter des reculs\* avant, latéraux et arrière d'au moins trois mètres.

## Article 21. Aspect des constructions et intégration dans leur environnement

- a) Toute construction\* qui serait de nature à nuire au bon aspect d'un site, d'un quartier, d'une rue ou d'un ensemble de bâtiments dignes de protection est interdite.
- b) Le revêtement brillant des toitures en pente est interdit.
- c) Les avant-corps\* et balcons\* ne peuvent dépasser les reculs\* prescrits pour la construction principale\* que dans le recul\* arrière.
- d) L'installation d'éléments techniques tels que des antennes ou récepteurs paraboliques, appareils de climatisation, pompes à chaleur, est interdite sur les versants de toiture et sur les façades donnant sur le domaine public, sauf s'il s'agit du seul endroit permettant leur bon fonctionnement.

## Article 22. Combles et étages en retrait

- a) Dans le cas d'une toiture en pente, l'aménagement d'un seul étage est autorisé dans les combles\*.
- b) Dans le cas d'une toiture plate, l'étage en retrait\* doit respecter un recul\* minimum d'un mètre par rapport à la façade sur voie desservante. La surface construite brute de l'étage en retrait\* doit être inférieure ou égale à 70 % de la surface construite brute de l'étage auquel il se superpose.



## Article 23. Toitures

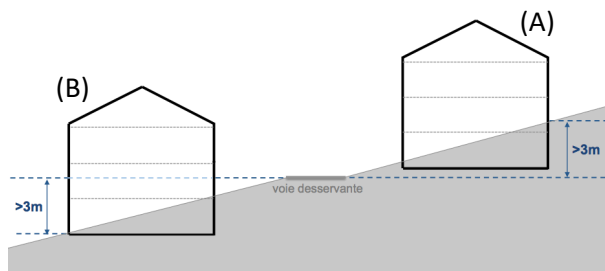
- a) Toutes les formes de toiture sont autorisées, à l'exception du quartier existant HAB-2 « Brill » où seules les toitures plates sont autorisées.
- b) La pente des toitures à versants est limitée à 42° dans les quartiers existants HAB-1, HAB-2, MIX-v et MIX-u.

- c) Dans le cas d'une toiture à pentes, la largeur additionnée des ouvertures ne peut excéder 50 % de la longueur de la toiture.

## Article 24. Terrains en pente 1

Pour les constructions implantées en amont de la voie desservante (A), les hauteurs maximum à la corniche, acrotère ou faitage admises par quartier sont augmentées d'un mètre cinquante.

Pour les constructions implantées en aval de la voie desservante (B), des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être aménagées dans le niveau situé en sous-sol, sous réserve que la façade arrière soit entièrement hors-sol.



## Article 25. Autorisation de lotissement

Une demande de lotissement, telle que défini par l'article 29 (1) alinéa 5 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ne peut être autorisée qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- une viabilisation publique des lots\* doit être garantie ;
- les lots\* créés doivent avoir une superficie d'au moins deux ares en cas de maison unifamiliale\* et d'au moins quatre ares en cas de maison bifamiliale\* ou plurifamiliale\* ;
- la longueur par façade des constructions\* principales sur voie desservante doit pouvoir être d'au moins sept mètres en quartiers existants HAB-1, HAB-2, MIX-v et MIX-u ;
- si un lot\* comporte une construction\* existante, sa nouvelle configuration doit permettre à ladite construction\* de rester conforme à la réglementation en vigueur ;
- tous les nouveaux lots\* doivent être constructibles dans le respect de la réglementation en vigueur.

---

<sup>1</sup> Un terrain est considéré en pente lorsque la différence entre le niveau de la voie desservante et celui du terrain naturel mesuré sur la façade arrière de la construction est supérieur à 3 mètres.



## Article 26. Dérogations

- d) Le bourgmestre peut déroger aux règles de la présente partie écrite pour des raisons techniques et urbanistiques (dont la configuration et la topographie du terrain), historiques (caractéristiques de l'existant), de sécurité ou d'intérêt général, dûment justifiées.
- e) Pour garantir un raccord harmonieux entre deux constructions\* accolées, le bourgmestre peut déroger aux règles concernant les reculs\* et les hauteurs requis.
- f) Dans le quartier existant ECO-c1, des distances entre constructions\* sises sur une même propriété inférieures aux marges de reculement prescrites peuvent être autorisées, sous réserve de justifier que les besoins particuliers ou le déroulement fonctionnel de l'exploitation l'exigent.

## Titre 3 – Définitions

Les définitions sont reprises du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », à l'exception des définitions :

- en italique, qui ont été précisées ;
- marquées d'un astérisque \*, qui sont reprises du Règlement-type sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites (Ministère de l'Intérieur, version 2018) ;
- marquées d'un double astérisque \*\*, qui sont des définitions communales.

Des schémas explicatifs ont été ajoutés pour certaines définitions.

### Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

### Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

### Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

## Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

## Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

## Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

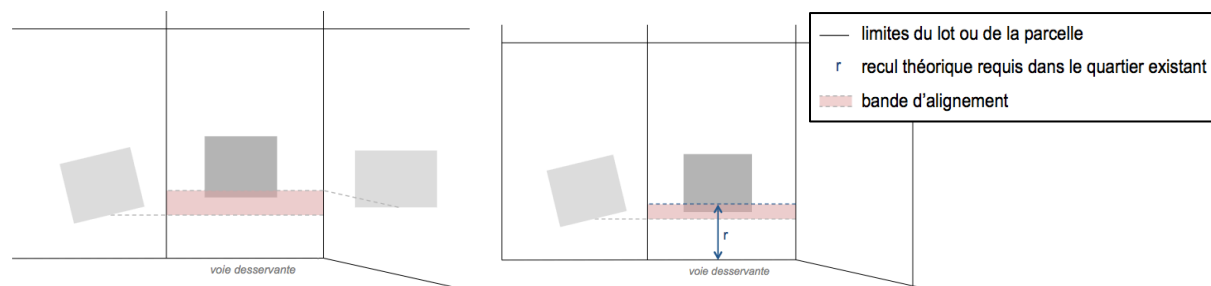
## Bande d'alignement avant \*\*

On entend par bande d'alignement avant l'espace formé par le prolongement de chacune des deux façades avant des constructions principales existantes sur les parcelles voisines.

Lorsqu'une seule parcelle voisine est bâtie, la bande d'alignement est formée par le prolongement de la façade avant de la construction principale existante sur la parcelle voisine et la ligne parallèle à la voie desservante à une distance égale au recul requis en cas d'absence de construction sur les parcelles voisines selon les quartiers.

Le prolongement est à calculer à partir du milieu de la façade et parallèlement à la voie desservante.

Les parcelles voisines à considérer sont celles en limites latérales de la parcelle accueillant le projet et dont les constructions principales sont desservies par la même voie.



## Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

### Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

### Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

### Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein\* et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

### Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

### Construction principale \*\*

On entend par construction principale toute construction comportant une ou plusieurs pièces destinées au séjour prolongé de personnes.

### Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

### Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

### Étage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

### Faîte / Faîtage

On entend par faite ou faîtage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

### Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

### Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

### Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

### Îlot

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

### Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.



## Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

## Logement de type collectif

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

## Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

## Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

## Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

## Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

## Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

## Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

## Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

### Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

### Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

### Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

### Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol\* ne sont pas pris en compte.

### Niveau en sous-sol

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

### Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

### Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

### Pièces destinées au séjour prolongé de personnes \*

Sont considérées comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes notamment les pièces de séjour, de jeux et de travail, les chambres à coucher et salles d'eau.

Sont également considérées comme pièces destinées au séjour prolongé de personnes, notamment les bureaux, les surfaces de vente et les ateliers.

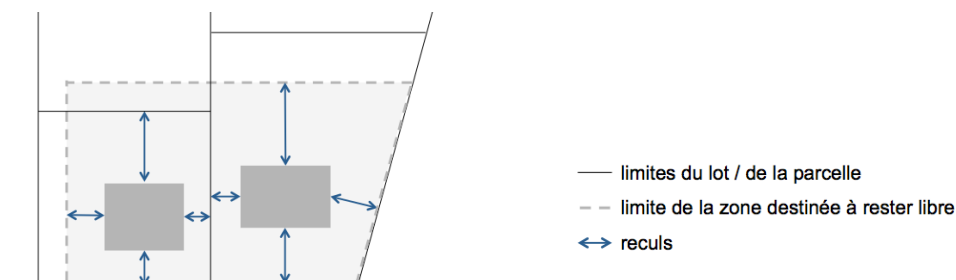
### Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, aux points les plus éloignés. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

## Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.



## Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

## Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.

## Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.