

Projet d'aménagement particulier

Commune de MONDORF-LES-BAINS

Localité de MONDORF-LES-BAINS

Lieu-dit « HINTER DER KIRCH »

PARTIE ECRITE PARTIE GRAPHIQUE

La présente partie écrite est indissociable à la partie graphique du projet d'aménagement particulier.



Août 2018

adapté suite à l'avis de la Cellule d'évaluation



AC DE MONDORF-LES-BAINS

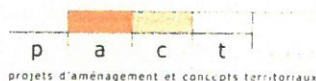
p a c t

Demandeur :

Administration Communale de Mondorf-les-Bains

1, Place des Villes Jumelées
L-5627 Mondorf-les-Bains

Elaboré par:



pact s.à r.l.
58 rue de Machtum
L-6753 Grevenmacher
Tél: 26 45 80 90
Fax: 26 25 84 86
Email: mail@pact.lu

Grevenmacher, le 29.08.2018

Le présent dossier a été élaboré :

- Conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (régime 2017)*
- Conformément au *règlement grand-ducal (RGD) du 08 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.*

Le présent PAP est élaboré en conformité avec la modification ponctuelle du PAG pour la surface concernée.

Le règlement communal des bâtisses, des voies publiques et des sites en vigueur de la commune de Mondorf sont à respecter pour tous les points qui ne sont pas prescrits par la présente partie écrite.



Table des matières

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles	4
2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal	4
3. Mode d'utilisation du sol.....	4
4. Degré détaillé d'utilisation du sol	5
4.1. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés	5
4.2. Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles	5
4.3. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol	6
4.4. Les hauteurs des constructions à l'acrotère	6
4.5. Le nombre d'unités de logement.....	7
4.6. Le type des constructions.....	7
4.7. La forme des toitures.....	7
4.8. Le modelage du terrain avec indication des tolérances.....	8
4.9. Les emplacements de stationnement	8
5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP	9
5.1. Les distances à observer entre les constructions.....	9
5.2. Les typologies et mixité de logements.....	9
5.3. L'aménagement des espaces extérieurs privés.....	9
5.4. Les servitudes	9
5.5. Les accès	9
5.6. Les constructions et les éléments naturels à conserver	10
5.7. Les murs et clôtures	10
5.8. La couleur et l'emploi des matériaux	10
6. Partie graphique	11



1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et le relevé parcellaire (RP) officiels joint en annexe I. Un levé topographique de la situation existante, ainsi qu'un mesurage cadastral servent de fond de plan pour la partie graphique du présent PAP. Celle-ci contient aussi la délimitation et la contenance des lots projetés.

2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal

Suivant le bornage officiel du géomètre officiel de la limite du PAP (voir annexe du rapport justificatif), la surface totale du PAP s'élève à 1003,90 ares.

La cession des fonds réservés à des aménagements publics se fera conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 et s'élève à environ 323,3 ares, ce qui correspond à environ 32,2 % de la surface totale du projet.

Parcelles projetées :

Parcelles de PAP	Surface
162 Lots privés	~680,5 ares
Voirie + Parking (cédé à la commune)	~176,1 ares
Trottoir (cédé à la commune)	~35,8 ares
Surface verte publique (cédée à la commune)	~111,4 ares
TOTAL	1003,90 ares

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les candélabres seront à céder et ne sont actuellement pas repris dans le calcul de cession ci-avant qui est à préciser dans le projet d'exécution respectivement la convention relative au présent PAP.

3. Mode d'utilisation du sol

Le mode d'utilisation pour les différents lots du PAP est majoritairement destiné aux habitations à caractère unifamilial isolées, jumelées ou groupées en bande, avec jardin.

Afin de garantir une mixité de typologies, des maisons plurifamiliales sont réparties de manière équilibrée dans le projet.

Un logement intégré par maison unifamiliale est admis à condition que ce logement ne dépasse pas une surface habitable nette maximale de 60 m².

Sont admissibles les édifices et aménagements servant aux besoins propres du secteur et aux activités compatibles avec le caractère résidentiel.

Les commerces et les professions libérales sont admissibles uniquement au niveau des rez-de-chaussée des lots 103 à 108. Pour tous les autres lots, l'affectation est limitée aux logements.

Sont interdits les constructions et établissements qui, par leur nature, leur importance, leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

LOGEMENTS A COUT MODERE

Conformément à l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, au moins 10 pour cent de la surface construite brute sont à dédier au logement réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention prévue à l'article 36 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Les logements suivants doivent être réalisées sous forme de logements à coût modéré.

Maisons plurifamiliales	Maisons unifamiliales
Parties des Lots : Lot 35 ; Lot 95 ; Lot 103 -108	Lot 34; Lot 41; Lot 51; Lot 55; Lot 58; Lot 65; Lot 87; Lot 90; Lot 110; Lot 111; Lot 114; Lot 115; Lot 136; Lot 150; Lot 152; Lot 160

4. Degré détaillé d'utilisation du sol**4.1. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés**

La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP sont représentés dans les tableaux sur la partie graphique du PAP.

Regroupement de lots

Un regroupement de certains lots est possible. Sont admises les constellations suivantes :

lot 104 + lot 105 + lot 106	lot 107 + lot 108
-----------------------------	-------------------

Dans ce cas, les surfaces des lots concernés sont regroupées en un seul lot (relotissement) et les valeurs minimales et maximales pour la surface d'emprise au sol, la surface construite brute, la surface de scellement du sol et les unités de logement des lots initiaux sont additionnées et applicables pour le nouveau lot regroupé.

Toutes les autres prescriptions de la présente partie écrite restent applicables pour le lot regroupé.

4.2. Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles

La partie graphique définit les *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé*, ainsi que les *limites de surfaces constructibles pour dépendances*.

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES (destinées au séjour prolongé des personnes)

Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles sont définis sur la partie graphique du PAP.

Pour les maisons unifamiliales l'alignement avant minimal est de 3 m et l'alignement avant maximal est de 5 m.

Les limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines sont identiques aux limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

DEPENDANCES

Les dépendances auront un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement au paysage respectivement aux constructions avoisinantes.



Car-ports

Des car-ports sont admises à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances, tels que définies dans la partie graphique du PAP.

L'aménagement du car-port ne peut pas dépasser la façade postérieure de la construction destinée au séjour prolongé.

Abris de jardin ou dépendance similaire

A l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances

Un abri de jardin ou une dépendance similaire par lot est admise à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances, sous condition :

- que la superficie n'excédera pas 15 m²;
- de se trouver dans la partie postérieure des limites de surfaces constructibles pour dépendances ;
- de ne pas dépasser la façade postérieure de la construction destinée au séjour prolongé.

Ces abris de jardin ou dépendance similaire sont aussi admis au sol-sol, respectivement rez-de-jardin.

En dehors des limites de surfaces constructibles pour dépendances

Sans préjudice d'autres dispositions légales en la matière, un abri de jardin ou une dépendance similaire par lot est admise dans le recul postérieur, sous condition :

- que la superficie n'excédera pas 15 m²;
- que le recul sur les limites de propriété aura au moins 1,00 m, respectivement pourra être sans recul en cas de constructions jumelées (accord écrit entre voisins) ;
- de ne pas être accolé à la limite de surface constructible pour dépendances.

L'abri de jardin ou dépendance similaire ne doit être implanté dans le recul antérieur et latéral.

4.3. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Le nombre de niveaux maximal admissible hors-sol et sous-sol pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP est représenté dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol sur la partie graphique.

Pour l'ensemble des lots du PAP le nombre maximal des étages en sous-sol respectivement rez-de-jardin est de 1.

Pour les maisons unifamiliales, le nombre maximal de niveaux hors-sol est de 2 étages pleins et un étage en retrait aménageable.

Pour les maisons plurifamiliales des lots 35, 68, 77, 95 le nombre maximal de niveaux hors-sol est de 2 étages pleins et un étage en retrait aménageable.

Pour les maisons plurifamiliales des lots 103-108, le nombre maximal de niveaux hors-sol est de 3 étages pleins.

4.4. Les hauteurs des constructions à l'acrotère

La hauteur maximale des constructions pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP est représentée dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol sur la partie graphique.

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.

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.

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES (destinées au séjour prolongé des personnes)Maisons unifamiliales

Pour les lots 12-24, 36-46, 57-67, 78-88, 96-102, 109-124, 129-132, 140-148, 155-160 / en aval de la voie desservante, la hauteur maximale à l'acrotère (ha) des constructions principales est de 10,50 m.

Pour les lots 1-11, 25-34, 47-56, 69-76, 89-94, 125-128, 133-139, 149-154 / en amont de la voie desservante, la hauteur maximale à l'acrotère (ha) des constructions principales est de 11,00 m.

Pour les maisons unifamiliales, l'étage en retrait peut avoir une surface construite brute maximale de 70% par rapport à la surface construite brute maximale d'un niveau plein.

Les retraits pourront être aménagés en toiture-terrasse sans préjudice d'autres dispositions légales. Le garde-corps d'une toiture-terrasse pourra dépasser la hauteur de l'acrotère. Aucune saillie n'est autorisée, ni sur l'acrotère, ni sur le plan de la façade. Une toiture-terrasse en limite aura obligatoirement une séparation non transparente sur la limite de la propriété d'une hauteur minimale de 1,80 m.

Maisons plurifamiliales

Pour les lots 35, 68, 77, 95, 103-108 la hauteur maximale à l'acrotère (ha) des constructions principales est de 11,50 m.

DEPENDANCES

La hauteur maximale à l'acrotère ne dépassera pas 3,50 m

- mesurée à partir de l'axe de la voie desservante pour les dépendances à l'intérieur des surfaces constructibles
- et mesurée à partir du terrain naturel pour les dépendances dans le recul postérieur.

4.5. Le nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement par construction pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP est représenté dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol sur la partie graphique.

Pour les maisons unifamiliales est admise une unité de logement par construction.

Un logement intégré par maison unifamiliale est admise à condition que ce logement ne dépasse pas une surface habitable nette maximale de 60 m².

Pour les maisons plurifamiliales des lots 103-108, au maximum 8 unités de logement sont admis par construction.

Pour toutes les autres maisons plurifamiliales au maximum 6 unités de logement sont admis par construction.

4.6. Le type des constructions

Le type des constructions hors sol et sous-sol pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP est représenté dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol sur la partie graphique.

4.7. La forme des toitures**CONSTRUCTIONS PRINCIPALES** (destinées au séjour prolongé des personnes)

Toutes les constructions principales doivent être exécutées en toiture plate végétalisée.

En cas d'étages en retrait, les retraits peuvent être aménagés en toitures terrasses.



DEPENDANCES

Toutes les dépendances doivent être exécutées en toiture plate végétalisée.

Les toitures terrasses sur les dépendances sont interdites.

4.8. Le modelage du terrain avec indication des tolérances

Le terrain naturel est à conserver dans son état naturel, dans la mesure du possible. Tous travaux de terrassement viseront strictement à améliorer l'intégration d'une construction dans le site.

Les constructions seront conçues de manière à respecter le niveau naturel du terrain. Ainsi sont proscrits tous travaux de remblais nécessités par des travaux de déblais insuffisants au niveau des caves ayant pour conséquence de positionner la construction sur une butte.

Un remblai jusqu'à max. 1,00 m au-dessus du terrain naturel en respectant une pente de 1:3 par rapport à la limite de la parcelle et un déblai de terre jusqu'à max. 1,00 m en dessous du terrain naturel, est autorisé.

Les terrains voisins doivent toujours être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux. Dans tous les cas une solution harmonieuse entre voisins devra être trouvée.

Les talus abrupts dépassant 30° doivent être fixés par des plantations ou des installations d'ancrage, afin d'éviter tout risque d'éboulement.

Le terrain projeté est indiqué sur la partie graphique du PAP. Des tolérances maximales de +/- 1 mètres sont admissibles.

4.9. Les emplacements de stationnement

Sont à aménager sur les fonds privés au minimum :

- deux (2) emplacements par logement pour une maison unifamiliale
- un (1) emplacement par logement présentant jusqu'à deux chambres à coucher et un (1) emplacement supplémentaire par chambre supplémentaire ;
- un (1) emplacement supplémentaire pour le logement intégré faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal.
- un (1) emplacement par tranche de 50 m² de surface d'étage hors œuvre pour les locaux de professions libérales, les bureaux, administrations, commerces;
- un (1) emplacement par 25 m² de surface brute commerciale pour cafés, restaurants, bars et établissements similaires ;

AMENAGEMENT DES EMBLEMENTS

Pour les maisons unifamiliales en bande des lots 117-124, un garage commun en souterrain respectivement rez-de-jardin est à aménager pour l'ensemble des lots.

Pour les maisons plurifamiliales, la totalité des emplacements requis sont à aménager à l'intérieur de la construction principale (garage commun).

A l'exception des lots 109-116, les places de stationnement hors-sol dans les reculs postérieurs sont interdites.

Pour toutes les maisons unifamiliales, les emplacements de stationnement sont à aménager obligatoirement à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles*, telles que indiquées sur la partie graphique. L'aménagement des emplacements de stationnement dans les reculs latéraux sans *limites de surfaces constructibles pour dépendances* est interdit.

CONDITIONS SUPPLEMENTAIRES

Les emplacements doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privé.



Les garages, car-ports ou emplacements de stationnement devront avoir un accès facile et permanent sur la voie publique tenant compte des impératifs de la sécurité de la circulation. Ils devront se situer sur la parcelle même dans la construction principale respectivement dans les *limites de surfaces constructibles pour dépendances*.

Les zones réservées au stationnement devront, dans la mesure du possible, être traitées de façon à maintenir une perméabilité au sol.

5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP

5.1. Les distances à observer entre les constructions

Les distances à observer entre les constructions sont définies sur la partie graphique du PAP.

5.2. Les typologies et mixité de logements

Voir l'article 3.

5.3. L'aménagement des espaces extérieurs privés

La surface maximale pouvant être scellée pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP est représentée dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol sur la partie graphique.

TRAVAUX DE REMBLAI ET DE DÉBLAI

Voir l'article 4.8.

PLANTATIONS

Les surfaces destinées à recevoir des plantations sont représentées sur la partie graphique du PAP.

L'espace vert privé est destiné principalement aux plantations et à l'aménagement de jardins.

Les arbres, arbustes et haies sont de préférence à choisir entre les espèces indigènes.

Dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, aux abords des angles de rue, l'aménagement d'accès pour véhicules aux immeubles riverains est interdit et les plantations devront garantir une bonne visibilité.

Toutes les marges de reculement postérieures seront à aménager en espace vert.

5.4. Les servitudes

Néant

5.5. Les accès

Les accès aux parcelles (garages, car-ports et stationnements privés) se font à partir du domaine public.

Les pentes d'accès aux garages et aux parkings doivent être conçues de façon à ce que l'eau pluviale ne s'écoule pas sur la voie publique.

L'inclinaison de ces pentes mesurée sur l'axe de la chaussée ne pourra en général être supérieure à 15 %.

Les accès privatifs pour piétons et les accès privatifs aux garages pourront être réalisés en matériaux perméables aux eaux pluviales (p.ex. pavé).

Les matériaux et couleurs des revêtements des accès doivent être en harmonie avec ceux des lots voisins.



5.6. Les constructions et les éléments naturels à conserver

Il n'y a pas de construction à conserver sur le site.

La haie existante le long du chemin rural existant de la *rue Hiel* est à conserver au maximum.

Les constructions existantes à démolir sont représentées sur la partie graphique du PAP.

Pour les bâtiments existants non conformes au présent PAP, le bourgmestre pourra accorder des autorisations de bâtir pour des travaux d'entretien et de transformation de moindre importance.

5.7. Les murs et clôtures

MURS, CLOTURES

Les limites de propriété du côté rue pourront être clôturées par des socles, murets ou haies vives d'une hauteur égale ou inférieure à 0,80 m au-delà du niveau du domaine public.

Les clôtures et plantations situées aux angles de rues ne peuvent entraver la bonne visibilité.

Les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne égale ou inférieure à 0,80 m, ou par des grillages ou haies vives d'une hauteur égale ou inférieure à 2,00 m. Une combinaison de murets et grillages est autorisée avec une hauteur égale ou inférieure à 2,00 m, dans ce cas un maximum de 0,80 m est admissible pour le mur.

La hauteur maximale d'éléments de séparation entre deux constructions accolées sur la façade postérieure, est de 2,00 m et leur longueur ne pourra excéder 4,00 m.

MUR DE SOUTÈNEMENT

Les murs de soutènement dépassant la hauteur de 0,80 m sont subordonnés à des conditions d'ordre esthétique et d'intégration.

Les murs de soutènement ne peuvent dépasser une hauteur de 1,20 m à la limite du terrain et les remblais derrière ces murs doivent respecter une pente de 45° au maximum.

Les murs de soutènement des terrasses aménagées à l'arrière des constructions implantées sur des terrains en pente ne peuvent dépasser une hauteur de 1.50m.

5.8. La couleur et l'emploi des matériaux

ENSEMBLES ARCHITECTURAUX

Le caractère architectural de chaque rue cul de sac doit former un ensemble homogène du point de vue esthétique et conception architecturale.

ESPACE RUE

L'aspect des matériaux à employer pour les placettes doit différer de l'espace rue. Les pavés non-rejoints sont à favoriser comme matériel.

Les espaces privés dans les reculs avant sont à aménager en harmonie avec les matériaux employés pour l'espace rue (caractère de type « usoir »).

Le « manuel écologique Hinter der Kirch » donne des précisions sur les conditions d'aménagement de l'espace rue respectivement de l'espace privé à l'avant des maisons.

FACADES

Tous les revêtements de façade brillants sont interdits, à l'exception des installations destinées à la production d'énergie renouvelable en façade.

Sont aussi interdits tous matériaux en PVC.

Référence: <u>182 421 15C</u>
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: <u>20.11.2018</u>
Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch



6. Partie graphique

