

Route de Mondorf, lieu-dit « MILLBAACH » Altwies
Plan d'aménagement particulier << Nouveau Quartier >>

PARTIE ECRITE PAP

Date : 19.03.2018

Réf.: N° 18274/15C
Le présent document fait partie de l'avis
de la Cellule d'évaluation émis dans sa
séance du 3 mai 2018

MILLBAACH, ROUTE DE MONDORF, ALTWIES

PAP pour un Nouveau Quartier situé dans la commune de
Mondorf-les Bains

Référence: 18274/15C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 17.09.2018
Le Ministre de l'Intérieur

-Dan KERSCH

Maître de l'Ouvrage

Administration communale de Mondorf-les-Bains
1, place des Ville Jumelées
L-5627 Mondorf-les-Bains

Architecte urbanistes

STEINMETZDEMEYER

architectes urbanistes, 39, rue de Bonnevoie, L-1260 Luxembourg



STEINMETZDEMEYER
architectes urbanistes 39, rue de Bonnevoie L-1260 Luxembourg tél (+352) 420 912-1 fax (+352) 422 802 stdm@stdm.lu www.steinmetzdemeyer.com

PARTIE ECRITE PAP

Date : 19.03.2018

Partie écrite

1. PRELIMINAIRES.....	3
2. LA ZONE D'HABITATION.....	3
3. LOTS ET PARCELLES.....	3
4. MODE ET DEGRE D'UTILISATION DU SOL	3
4.1. FONCTIONS ADMISES	3
4.2. DEGRE D'UTILISATION DU SOL	4
5. NOMBRE DES NIVEAUX	4
6. TYPES, DISPOSITIONS ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	4
6.1. TYPES ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS	4
6.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES	4
6.3. SAILLIES.....	4
6.4. ELEMENTS FONCTIONNELS ET STRUCTURANTS	5
6.5. LES SAILLIES MOBILES	5
6.6. DEPENDANCES.....	5
7. HAUTEUR ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS.....	6
8. LES TOITS.....	6
9. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT	6
10. SURFACES DESTINEES A RECEVOIR DES PLANTATIONS	7
11. AMENAGEMENTS EXTERIEURS	7
11.1. CLOTURES ET PARE-VUE.....	7
11.2. MATERIAUX DES SURFACES SCHELLES.....	7
11.3. MODELAGE TOPOGRAPHIQUE	7
11.4. SERVITUDES	8
12. DISPOSITIONS DESTINEES AU DEVELOPPEMENT HARMONIEUX DE L'ENSEMBLE DU QUARTIER	8
12.1. COULEURS ET MATERIAUX DES FAÇADES.....	8
12.2. ELEMENTS EN TOITURE	8
12.3. AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS COLLECTIVES	8
13. PRESCRIPTIONS ECOLOGIQUES COMPLEMENTAIRES DU PAP	9

PARTIE ECRITE PAP

Date : 19.03.2018

1. Préliminaires

Le présent PAP porte sur les parcelles cadastrales n° 1253/2660 et 1253/2661 section C d'Altwies ainsi que sur une partie de la parcelle cadastrale n° 1271/2662 section C d'Altwies. Il couvre une superficie totale d'environ 28,42 ares.

Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent règlement, le PAP « MILLBAACH route de Mondorf ALTWIES » reste soumis aux prescriptions du Plan d'Aménagement Général de la Commune de Mondorf-les-Bains et du Règlement sur les bâtisses.

En cas de contradiction entre la partie écrite et la partie graphique, cette dernière prime.

Le présent PAP annule et abroge dans le périmètre de son tracé tout PAP pouvant exister sur l'ensemble ou sur une partie de la zone arrêtée par le présent PAP

2. La Zone d'Habitation

Le site concerné par le présent PAP est classé suivant la modification ponctuelle du PAG au lieu-dit « MILLBAACH » de la commune de Mondorf-les-Bains en "**Zone d'Habitation**" **HAB-1**.

Les zones d'habitation sont constituées par les parties du territoire de la Commune destinées exclusivement à l'habitat ainsi qu'aux activités qui en sont le complément naturel.

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

La zone d'habitation HAB-1 est principalement destinée aux maisons d'habitation unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande. Au moins la moitié des logements est de type maisons d'habitation unifamiliales, isolées, jumelées ou groupées en bande. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.

3. Lots et parcelles

La délimitation des fonds couverts par le présent PAP et la délimitation et la contenance des différentes parcelles projetées sont reprises dans la partie graphique.

4. Mode et degré d'utilisation du sol

4.1. Fonctions admises

Les maisons en bande désignées par le sigle « **mb** » doivent être exclusivement affectées à l'habitat.

L'immeuble isolé désigné par le sigle « **onc** » doit être principalement affecté à l'habitat.

Outre la fonction habitat, seules sont permises les activités ne causant pas de nuisances aux habitants de l'immeuble concerné.

PARTIE ECRITE PAP

Date : 19.03.2018

4.2. Degré d'utilisation du sol

La surface construite brute maximale et l'emprise au sol maximale sont spécifiées dans la partie graphique.

5. Nombre des niveaux

Le nombre minimal d'étages pleins obligatoires est de 2. Le premier niveau plein est défini par l'accès principal à l'immeuble. Un étage réduit au-dessus du dernier étage plein est admis. La surface utile de l'étage réduit ne peut être supérieure à 80 % de la surface utile de l'étage plein situé en dessous. Un niveau sous le niveau de référence est admis.

6. Types, dispositions et implantation des constructions

6.1. Types et disposition des constructions

Les types de construction admis et la disposition des constructions sont indiqués dans la partie graphique.

Sont prévus :

- Un immeuble pouvant accueillir plusieurs unités de logement sous forme d'immeubles isolés portant le sigle **onc**.
- Des maisons unifamiliales pouvant accueillir un seul logement sous forme de maisons en bande portant le sigle **mb**.

6.2. Implantation des constructions principales

L'implantation des constructions principales est reprise dans la partie graphique.

6.3. Saillies

Les saillies sont toujours mesurées par rapport à la façade, isolation et revêtement inclus. Dans le cas de constructions jointives, les saillies peuvent toucher la limite de propriété.

Sont considérées comme saillies, les parties subordonnées à la construction principale dépassant les alignements des façades tels : les avant-corps, balcons et tous autres avant-corps semblables.

Ceux-ci peuvent dépasser les limites maxima de surfaces constructibles pour constructions principales de maximum 1,00 m. En outre, ils doivent être conformes aux dispositions suivantes:

- Sur les alignements obligatoires, ils ne peuvent dépasser les limites maxima des surfaces constructibles pour constructions principales qu'à partir du deuxième niveau plein.
- Ils ne peuvent accuser une saillie supérieure à 2,00 m par rapport au plan extérieur de la façade.
- Pour les encorbellements et oriel, la surface en élévation (Ansichtsfläche) de la somme des saillies ne peut être supérieure à un tiers de la surface de la façade à laquelle ces saillies se rapportent.
- Pour les balcons, la somme des surfaces en élévation (Ansichtsflächen) doit être inférieure ou égale à un quart de la surface de la façade à laquelle ils se rapportent.
- Les avant-corps de deux façades adjacentes d'un même bâtiment formant angle peuvent être réunis sous forme d'angle.

PARTIE ECRITE PAP

Date : 19.03.2018

6.4. Eléments fonctionnels et structurants

Sont considérés comme éléments fonctionnels et structurants, les auvents, poutres et autres éléments semblables.

Ceux-ci peuvent dépasser les limites maxima de surfaces constructibles pour constructions principales.

Tous les éléments fonctionnels et structurants peuvent accuser une saillie de maximum 2,00 m par rapport au plan extérieur de la façade.

6.5. Les saillies mobiles

Les contrevents, les volets et les vantaux de porte ou de fenêtre peuvent ouvrir vers l'extérieur et peuvent dépasser les limites maxima de surfaces constructibles pour constructions principales à condition de rester à 0,50 mètre en retrait aux limites de propriété.

Les marquises, les éléments de décoration et les stores devront laisser un passage libre d'au moins 2,30 mètres au-dessus des voies piétonnes. Ces éléments devront rester à 0,50 mètre en retrait des limites de propriété.

6.6. Dépendances

L'implantation des dépendances est reprise dans la partie graphique. Les toitures des dépendances sont de type toiture plate recouverte de graviers ou végétalisée.

6.6.1. Garages et carports

Les dépendances garages sont proscrites.

Les dépendances carports sont autorisées uniquement dans la zone intitulée « dépendances couvertes-ouvertes » telle que reprise dans la partie graphique.

6.6.2. Constructions d'agrément

Sont considérées comme constructions d'agrément, les remises, abris de jardin, serres accessibles de plain-pied ou constructions similaires.

Une seule de ces constructions est admise par parcelle.

Les constructions d'agrément doivent se situer à l'intérieur des limites maxima des surfaces constructibles pour dépendances.

6.6.3. Terrasse sur pilotis

Sur la parcelle 2.1, des terrasses sur pilotis sont autorisées dans l'emprise de la servitude écologique. Ces terrasses sont de construction légère, détachée du sol (pilotis) et leur revêtement de sol est non perméable. Aucun accès direct entre les terrasses et la servitude écologique n'est autorisé.

6.6.4. Constructions souterraines

Sont considérées comme constructions souterraines, les garages, caves et locaux utilitaires aménagés en sous-sol, respectivement sous le premier étage plein, comportant une hauteur libre supérieure à 2,20m.

PARTIE ECRITE PAP

Date : 19.03.2018

Les constructions souterraines doivent être réalisées à l'intérieur des limites maxima des surfaces constructibles pour constructions principales ou, le cas échéant, à l'intérieur des limites maxima des surfaces constructibles pour constructions souterraines.

Les parties des niveaux situés sous le rez-de-chaussée et délimitées par une façade non enterrée peuvent comporter des pièces destinées au séjour prolongé de personnes.

Les éléments de construction situés sous le niveau des crues bi-décennales (HQ20) + 50cm, tel que défini par le bureau Bunusevac et repris dans la partie graphique devront être étanches à l'eau (cuvelage). Aucune ouverture, porte, fenêtre n'est autorisée sous ce niveau.

7. Hauteur et volumétrie des constructions

La hauteur et la volumétrie des constructions principales est reprise dans la partie graphique du présent PAP.

Celle-ci définit les niveaux maxima de l'acrotère des niveaux pleins ainsi que les niveaux maxima de la corniche et les angles d'inclinaison de la toiture de l'étage réduit à respecter

L'étage dit réduit peut se situer dans l'alignement des façades des étages inférieurs

8. Les toits

Les toitures des niveaux pleins sont plates avec une pente pour l'écoulement des eaux de maximum 10 %. Elles seront aménagées en toiture verte ou dans le cas d'une toiture orientée principalement au nord, elle sera recouverte de graviers. En cas de présence d'un niveau réduit, ces toitures de plain-pied (tolérance de +/- 60 cm) avec les logements attenants peuvent être aménagées en terrasses extérieures.

Les toitures des niveaux réduits sont des toitures à un seul versant. Aucune lucarne n'est autorisée.

Les cabanons logeant les poulies de renvoi des ascenseurs et les équipements de conditionnement d'air ou de ventilation ne peuvent dépasser du plan de la toiture.

9. Emplacements de stationnement

Est à considérer comme un minimum, 1 emplacement par unité de logement.

Les emplacements dédiés à l'immeuble pouvant accueillir plusieurs unités de logement sous forme d'immeubles isolés portant le sigle « **onc** », sont à aménager dans l'espace pouvant être dédié au stationnement tel que renseigné dans la partie graphique.

Les emplacements dédiés aux maisons unifamiliales portant le sigle « **mb** », sont à inclure dans les limites maximales pour constructions principales. Une seule porte de garage est autorisée par unité de logement. Les emplacements peuvent rester extérieurs (emplacement sans porte de garage)

Les accès aux emplacements de stationnement sur le domaine privé doivent être faciles d'accès et conformes aux impératifs de la sécurité.

La parcelle accueillant l'immeuble isolé portant le sigle « **onc** », ne peut disposer que d'un seul accès carrossable d'une largeur maximale de 5 mètres. De part et d'autre de cet accès des dispositifs infranchissables aux voitures doivent être assurés.

PARTIE ECRITE PAP

Date : 19.03.2018

Les parcelles accueillant les maisons unifamiliales portant le sigle « **mb** » dispose d'un accès carrossable d'une largeur maximale de 5 mètres. De part et d'autre de ces accès des dispositifs infranchissables aux voitures doivent être assurés.

10. Surfaces destinées à recevoir des plantations

La parcelle n°3.1, est couverte intégralement par la servitude écologique développée le long de la rivière Gander. L'ensemble des prescriptions figurant dans le rapport définitif « Concept de plantation 2017 » version 1.0 réalisé par le bureau efor_ersa, sont à respecter.

Le rapport est joint en annexe.

11. Aménagements extérieurs

11.1. Clôtures et pare-vue

Les clôtures sont admises sous forme de haies, d'éléments opaques tels murs, panneaux, murs de soutènement et autres éléments similaires, d'éléments ajourés tels grillages, lattis, treillis et autres éléments similaires, ainsi que d'une combinaison de ces différents types de clôtures. La hauteur maximale permise est de 1,2m.

Une clôture végétalisée obligatoire est assurée en limite de servitude écologique afin d'interdire les accès à cette zone.

Des pare-vues sont admis entre propriété sur une hauteur maximale de 2,00m au droit des terrasses afin d'éviter les vues directes entre propriétés voisines.

11.2. Matériaux des surfaces scellées

Sont à considérer comme surfaces scellées, les surfaces aménagées sous forme d'accès aux maisons et immeubles, d'accès carrossables, de chemins, de perrons, de seuils, d'escaliers extérieurs et de terrasses.

L'emprise maximale des surfaces consolidées exécutées en dur est représentée dans la partie graphique, pour chaque parcelle.

Toutefois, une préférence est à donner aux revêtements perméables à l'eau (pavés non cimentés, concassé naturel de carrière, gravier, pavés ou dalles engazonnés ou matériaux similaires). Les matériaux utilisés pour les accès aux emplacements couverts et pour les autres surfaces consolidées doivent s'accorder de manière à former un ensemble homogène.

Pour le lot 2.1, des terrasses d'une profondeur maximale de 3.00m sont autorisées dans l'emprise de la servitude écologique, pour peu qu'elles soient détachées du sol (sur pilotis) et que les surfaces ainsi développées soient perméables à l'eau.

11.3. Modelage topographique

Le modelage topographique peut se faire sous forme de talus ou de paliers délimités par des constructions de soutènement.

PARTIE ECRITE PAP

Date : 19.03.2018

Les talus ne peuvent accuser une pente supérieure à 45°. Le pied de talus doit accuser une distance correspondant à la moitié de sa hauteur par rapport aux limites du PAP

Les différences de niveau entre deux paliers ainsi que la hauteur des constructions de soutènement nécessaires à la création de ces paliers ne peuvent être supérieurs à 2 m.

La tolérance dans le modelage du terrain est de +/1m.

Le modelage topographique n'est pas autorisé au niveau de la surface couverte par la servitude écologique.

11.4. Servitudes

L'existence de servitudes quelles qu'elles soient, sur certaines parcelles, ainsi que les restrictions en découlant doivent être mentionnés dans l'acte de vente et lors de l'octroi du permis de construire.

12. Dispositions destinées au développement harmonieux de l'ensemble du quartier

12.1. Couleurs et matériaux des façades

Les couleurs à mettre en œuvre doivent être sobres et décentes.

L'utilisation des matériaux brillants et réfléchissants, notamment le verre miroitant sont interdits.

12.2. Eléments en toiture

Les éléments en toiture destinés à l'éclairage et à l'aération, les verrières et les surfaces vitrées sont autorisés.

La somme des surfaces des verrières et surfaces vitrées en toiture ne doit pas être supérieure à deux tiers de la surface de la toiture à laquelle ils se rapportent.

12.3. Aménagements et installations collectives

Dans l'immeuble portant le sigle « **onc** », l'aménagement d'un local commun facilement accessible et bien aéré pour les poubelles est obligatoire, ainsi que des systèmes de récupération collective de déchets.

La taille de ce local est adaptée au système de tri et d'évacuation des déchets en vigueur au moment de la demande d'autorisation de construire. Le local poubelles peut être situé dans la zone pour dépendance telle que repris dans la partie graphique.

Route de Mondorf, lieu-dit « MILLBAACH » Altwies
Plan d'aménagement particulier << Nouveau Quartier >>

PARTIE ECRITE PAP

Date : 19.03.2018

13. Prescriptions écologiques complémentaires du PAP

Les lots 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 et 2.1 devront chacun intégrer de manière harmonieuse au minimum 1 nichoir pour chiroptère.

L'éclairage des terrasses sur pilotis du lot 2.1 devra être de faible intensité afin de minimiser la pollution lumineuse.

Le noyer existant est considéré comme un arbre marquant, il devra être conservé et protégé lors des phases de terrassement et de construction.

Route de Mondorf, lieu-dit « MILLBAACH » Altwies
Plan d'aménagement particulier << Nouveau Quartier >>

PARTIE ECRITE PAP

Date : 19.03.2018

Avis du service du Ministère de l'Intérieur :

Vote provisoire – Commune de Mondorf-les-Bains :

Vote définitif – Commune de Mondorf-les-Bains :

Autres :

Autres :

Approbation du Ministre de l'Intérieur :