



Commune de Mondorf-les-Bains

# PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

## « NOUVEAU QUARTIER »

### GREMELTER



## Partie écrite

Version du 1<sup>er</sup> juillet 2019, modifiée les 17 juillet 2020, 18 novembre 2022 et 3 juin 2024 (procédures allégées)

Vote du conseil communal :

Référence:	18585/PA3/15C
Le présent document appartient à ma décision	
du:	31/07/2024
Le Ministre des Affaires Intérieures	
Léon Gloden	

### **Initiateur du PAP**

#### **Commune de Mondorf-les-Bains**

1 place des Villes Jumelées

B.P. 55

L-5627 Mondorf-les-Bains

### **Réalisation du dossier**

#### **4urba sàrl**

**urbanisme et aménagement**

14 rue Vauban

L-2663 Luxembourg

Tel : +352 22 02 45

E-mail : [info@4urba.lu](mailto:info@4urba.lu)

Site web : [www.4urba.lu](http://www.4urba.lu)

# SOMMAIRE

## **INTRODUCTION** **4**

## **1 FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION DU PROJET** **5**

1.1	ESPACE CENTRAL	5
1.2	ESPACE DE TRANSITION	6
1.3	VOIES DE CIRCULATION	6
1.4	ASSAINISSEMENT ET GESTION DES EAUX	6
1.5	ESPACES VERTS PUBLICS	7
1.6	ESPACES EXTERIEURS POUVANT ETRE SCELLES PUBLICS	7
1.7	MODELAGE DU TERRAIN	8
1.8	SERVITUDES ECOLOGIQUES COUVRANT DES FONDS DESTINES A ETRE CEDES AU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL	8

## **2 MODE ET DEGRE D'UTILISATION DU SOL PAR LOT OU ILOT** **9**

2.1	SURFACE CONSTRUITE BRUTE, EMPRISE AU SOL, SURFACE POUVANT ETRE SCELLEE ET ESPACES VERTS PRIVES	9
2.2	LIMITES DES SURFACES CONSTRUCTIBLES ET LEURS RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE LOT OU D'ILOT	10
2.3	NOMBRE DE NIVEAUX HORS SOL ET SOUS-SOL	10
2.4	HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS	10
2.5	NOMBRE D'UNITES DE LOGEMENT	11
2.6	TYPE DES CONSTRUCTIONS	11
2.7	FORME DES TOITURES	11
2.8	MODELAGE DU TERRAIN AVEC INDICATION DES TOLERANCES	11
2.9	EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT	11
2.10	SERVITUDES COUVRANT DES FONDS PRIVES	12

## Introduction

Le projet d'aménagement particulier Nouveau Quartier (PAP NQ) « GREMELTER » précise et exécute le plan d'aménagement général de la commune de Mondorf-les-Bains.

Il se compose de la présente partie écrite et d'une partie graphique, qui se complètent réciproquement, et est accompagné d'un rapport justificatif.

Le présent dossier est établi en référence au 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 ».

---

### Parcelles concernées (PCN 2019) :

1637/5228 (partie) ; 1655/5223 ; 1883/5583 ; 1882/5582 ; 1873/5578 ; 1865/5576 ; 1860/5575 ; 1859/5574 ; 1880/5579 ; 1647/5527 (partie) ; 1647/5529 ; 1647/5528 ; 1686/5532 (partie) ; 1683/5530 ; 1684/5531 ; 1687/5533 ; 1688/5534 ; 1691/5535 ; 1692/5536 ; 1846/5569 (partie) ; 1695/5537 ; 1871/5577 ; 1731/5545 ; 1704/5538 ; 1719/5542 ; 1729/5544 ; 1743/5546 ; 1891/5585 ; 1888/5584.

**Total surface PAP : 263 593 m<sup>2</sup>**

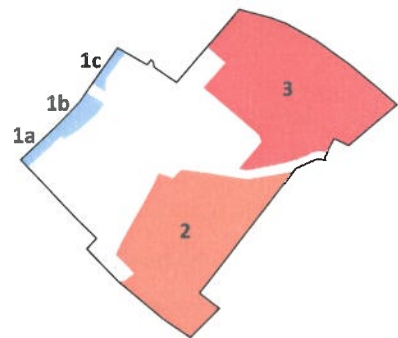
---

### Délimitation et contenance des lots et îlot

Le présent projet d'aménagement particulier concerne les parcelles listées ci-avant situées au lieu-dit « Grémelter », section B de Mondorf-les-Bains.

Le périmètre exact du PAP NQ, d'une contenance de **26,3593 hectares**, est renseigné par le plan de surfaces PAP (n°12064-09 ; 21.03.2019) réalisé par GEOCAD, géomètres officiels s.à.r.l.

La partie graphique du PAP NQ fixe la délimitation et la contenance des lots 1 et 2, ainsi que de l'îlot 3. De manière à faciliter la lecture, les lots et îlot numérotés de 1 à 3 sont représentés dans le pictogramme ci-contre, à titre indicatif.



# 1 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet

(RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAP-NQ, art.2(1))

Surface totale du PAP 26,3593 hectares				
Lots et îlot privés 15,5750 ha (59,1 %)			Terrains cédés au domaine public communal 10,7843 ha (40,9 %)	
Lot 1 (renaturation) 0,8614 ha	Lot 2 (complexe scolaire) 6,8535 ha	Îlot 3 (complexe sportif) 7,8601 ha	Terrains de sports existants 2,5902 ha	Autres espaces cédés 8,1941 ha

## Terrains cédés au domaine public communal

Les surfaces cédées au domaine public de la commune de Mondorf-les-Bains sont représentées dans la partie graphique du PAP en tant que « terrain cédé au domaine public communal ».

Elles sont réparties en 4 groupes :

- l'espace central : 413,84 ares
- l'espace de transition : 112,84 ares
- les terrains de sports : 259,02 ares
- les autres espaces : 292,73 ares
  - les voies de circulation motorisées : 32,87 ares
  - les chemins piétons, pistes cyclables et zone piétonne : 3,34 ares
  - les espaces verts publics : 256,52 ares.

Les espaces nécessaires à la rétention des eaux pluviales, hors espace central, couvrent des espaces verts publics et représentent 150,5 ares.

### 1.1 Espace central : voie de circulation motorisée + espace pouvant être dédié au stationnement

L'espace central est fixé dans la partie graphique du PAP.

Un minimum de 350 emplacements de stationnement public y est requis en surface, dont les emplacements nécessaires « Kiss&Go », ainsi que 16 à 20 places réservées aux bus.

La position et le nombre exact des emplacements de stationnement publics sont précisés dans le cadre du projet d'exécution du PAP, sous condition que le nombre minimum requis soit respecté.

Dans cet espace central, sont admis :

- les voies de dessertes, motorisées et mobilité douce, ainsi que les places de stationnement ;
- les infrastructures nécessaires à l'évacuation et à la rétention des eaux pluviales, dont bassins de rétention, canalisations, fossés, noues à ciel ouvert et rigoles ;
- les travaux nécessaires à la déviation du cours d'eau existant ;
- les autres infrastructures techniques nécessaires ;
- les espaces verts, plantations et tout aménagement paysager.

Au moins 10 % de cet espace doit être réservé à l'aménagement d'espaces verts, en surface drainante et/ou de bassins de rétention ou fossés ouverts.

Les aménagements paysagers, de rétention des eaux pluviales et autres infrastructures techniques seront précisés dans le cadre du projet d'exécution du PAP, sous condition de s'intégrer au concept d'ensemble en matière de gestion de l'eau.

## **1.2 Espace de transition : voie de circulation motorisée + chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne**

---

L'espace de transition est fixé dans la partie graphique du PAP.

L'espace de transition est un espace mixte, à considérer comme place piétonne pouvant suivant les besoins et phases du projet accueillir les différents équipements et infrastructures admis dans l'espace central.

Au moins 35 % de cet espace doit être réservé à l'aménagement d'une place de rencontre, dédiée à la mobilité douce et en partie à des espaces verts.

## **1.3 Voies de circulation**

---

L'emplacement des différentes voies de circulation est fixé dans la partie graphique du PAP, à l'exception de l'espace central et de l'espace de transition où leur emplacement sera défini dans le cadre du projet d'exécution.

Voie de circulation motorisée (hors espace central et hors espace de transition)

---

Les voies de circulation motorisées, hors espace central, doivent présenter un revêtement uniforme.

Chemin piéton / piste cyclable (hors espace central et hors espace de transition)

---

Les tracés des couloirs dédiés à la mobilité douce existants localisés dans la partie graphique du PAP peuvent être adaptés en fonction des besoins liés à la renaturation du Gremelterbaach ou à la rétention du projet de PAP. Ces couloirs peuvent le cas échéant être déplacés mais ils ne peuvent en aucun cas être interrompus.

## **1.4 Assainissement et gestion des eaux**

---

Conformément aux prescriptions de l'Administration de la Gestion de l'Eau, l'ensemble des surfaces du PAP est à assainir en réseau séparatif, c'est-à-dire avec un système de rétention des eaux pluviales distinct du système d'évacuation des eaux usées du PAP.

À cet effet, le projet d'exécution du présent PAP définira précisément les dimensions des bassins de rétention, les détails techniques pour le raccordement des canalisations, et les modalités pour l'assainissement et la gestion des eaux du projet d'aménagement particulier, sur base des prescriptions de l'Administration de la Gestion de l'Eau.

#### Rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales (hors espace central et hors espace de transition)

---

Les surfaces réservées pour l'aménagement de rétentions à ciel ouvert sont localisées dans la partie graphique du PAP (hors espace central et hors espace de transition). Ces rétentions à ciel ouvert peuvent être complétées par des ouvrages de rétention enterrés, conformément aux prescriptions de l'Administration de la Gestion de l'Eau.

Ces espaces dédiés à la rétention peuvent être aménagés de manière multifonctionnelle, en incluant des espaces verts, des aires de jeux et des couloirs dédiés à la mobilité douce. A cet effet, des constructions en bois de faible envergure, telles que des tables, bancs et platelages, sont admises.

#### Rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales comme zone humide de transition

---

Cette zone humide, localisée dans la partie graphique du PAP, doit garantir la transition entre l'espace minéral / végétal de l'espace central et la renaturation du *Grémelterbaach* (lot 1c).

Les travaux de déblai et de remblai ainsi que la réalisation d'infrastructures et d'ouvrages pour l'évacuation et la rétention des eaux pluviales y sont admis (par exemple : bassins, canalisations, fossés, noues à ciel ouvert).

#### Canalisations / fossés ouverts pour eaux pluviales

---

Les principales canalisations et fossés ouverts pour l'écoulement des eaux pluviales sont précisés dans la partie graphique du PAP. Leurs tracés peuvent être adaptés en fonction des besoins du projet d'exécution des infrastructures.

### 1.5 Espaces verts publics

---

L'emplacement des espaces verts publics (hors espace central et hors espace de transition) est fixé dans la partie graphique du PAP.

#### Constructions et aménagements admis

Dans les espaces verts publics, seules les constructions en rapport direct avec la destination de la zone sont admises, tels que les aménagements d'agrément et aires de jeux respectant des principes écologiques, ainsi que l'aménagement de rétentions à ciel ouvert.

Dans les espaces verts publics, sont admis des réseaux et ouvrages techniques enterrés, à condition de ne pas dépasser le niveau du terrain existant et d'être recouvert d'une couche végétale d'au moins 30 cm.

#### Scellement du sol et plantations (hors constructions et aménagements admis)

Dans ces espaces, seuls les matériaux perméables sont admis. Les surfaces à végétation herbacée sont à aménager sur des substrats maigres.

### 1.6 Espaces extérieurs pouvant être scellés

---

La zone représentée dans la partie graphique du PAP par un « espace extérieur pouvant être scellé » à céder au domaine public communal est réservée aux terrains de sports et constructions liées (buvette, vestiaires, etc.).

Les couloirs dédiés à la mobilité douce, les infrastructures nécessaires à la canalisation, l'écoulement ou la rétention des eaux pluviales, les aménagements d'agrément, carports et aires de jeux sont également admis.

Les terrains de sports peuvent être prévus en surface stabilisée. Les bâtiments existants peuvent être démolis, reconstruits, modifiés et agrandis. Les nouvelles constructions en lien direct avec la destination de la zone ou nécessaires à son bon fonctionnement sont admises.

## 1.7 Modelage du terrain

---

### Terrain existant

---

Les courbes de niveaux du terrain existant sont indiquées dans la partie graphique du PAP. Ces courbes de niveaux correspondent à la morphologie actuelle du terrain, avant projet.

### Terrain remodelé

---

La partie graphique du PAP indique également les courbes de niveaux du terrain remodelé, qui définissent la morphologie projetée du terrain.

Suivant les conditions techniques d'exécution du projet, l'altitude des courbes de niveau du terrain remodelé peut accuser des ajustements d'une hauteur maximale de 2,50 mètres vers le haut ou vers le bas par rapport aux altitudes renseignées dans la partie graphique du PAP. La fourchette peut être dépassée en cas de franchissement d'une dépression de terrain, pour les besoins de toute infrastructure technique ou de circulation, ou d'aménagement paysager permettant de réutiliser les terres extraites sur le site du PAP.

## 1.8 Servitudes écologiques couvrant des fonds destinés à être cédés au domaine public communal

---

### Servitude écologique – Écran vert (EV)

---

Les terrains couverts par la servitude « Écran vert » doivent permettre d'assurer une fonction d'écran naturel.

Sur ces terrains, les haies arbustives ou arborées existantes sont à conserver voire à renforcer pour créer une ceinture verte continue. Cette ceinture peut être interrompue par les aménagements nécessaires aux accès au site et aux besoins du projet tels que bassins de rétention et autres ouvrages techniques, ainsi que par les constructions existantes.

Le merlon planté existant est à maintenir et peut être prolongé vers le sud-est.

### Servitude écologique – Cours d'eau

---

La servitude « Cours d'eau » couvre une bande de 5 mètres de largeur de part et d'autre du tracé dévié du cours d'eau existant.

À l'intérieur de cette servitude, tout aménagement doit permettre :

- un écoulement naturel de l'eau, avec la préservation et/ou le réaménagement écologique des berges ;
- le franchissement du cours d'eau pour la desserte et la viabilisation du domaine public et des lots et îlot privés.

Le tracé du cours d'eau dévié peut être adapté pour tenir compte des caractéristiques du terrain et/ou des impératifs des ouvrages à réaliser. Dans ce cas, la servitude écologique « cours d'eau » liée est également déplacée pour suivre ledit tracé.



## 2 Mode et degré d'utilisation du sol par lot ou îlot

(RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAP-NQ, art.2(2))

Le degré d'utilisation du sol par lot ou îlot est fixé dans les tableaux de représentation schématique situés dans la partie graphique du PAP.

### 2.1 Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée et espaces verts privés

#### Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée

Les surfaces constructibles brutes, surfaces d'emprises au sol et surfaces du scellement du sol maximales sont inscrites dans la partie graphique du PAP, dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol de chaque lot ou îlot.

- Le lot 2 est réservé à l'aménagement d'un complexe scolaire ; la réalisation d'un internat est admise, sa surface construite brute devant être subordonnée à celle des établissements scolaires ; les infrastructures et constructions nécessaires à la production d'énergie sont également admises.
- L'îlot 3 est réservé à l'aménagement d'un complexe sportif pouvant accueillir un vélodrome, un centre aquatique, des terrains de sports couverts ou non, ainsi que des espaces en lien direct avec ces fonctions (espace d'accueil, vestiaires, locaux administratifs et techniques, etc.) ; sont également admis les activités commerciales sans dépasser un total de 500 m<sup>2</sup> de surface de vente, et les brasseries/restaurants sans dépasser un total de 1 500 m<sup>2</sup> de surface de vente, ainsi que les infrastructures et constructions nécessaires à la production d'énergie.

Les espaces extérieurs pouvant être scellés et les espaces verts privés sont délimités dans la partie graphique du PAP.

#### Espaces extérieurs pouvant être scellés

- Lot 2 : les espaces extérieurs pouvant être scellés du lot 2 sont réservés à l'aménagement extérieur du complexe scolaire. Des constructions légères en rapport direct avec l'aménagement paysager de ces espaces sont admis (pergolas, murets, chemins piétons, accès pour véhicules de secours et de livraisons, réseaux et ouvrages techniques enterrés, etc.).

#### Espaces verts privés

Les espaces verts privés sont destinés à accueillir les principales zones végétalisées du nouveau quartier.

##### Lots 1a, 1b et 1c

Les lots 1a, 1b et 1c sont réservés à la renaturation du cours d'eau *Gréimelterbaach*. Tout aménagement doit respecter les prescriptions de la servitude écologique « renaturation » couvrant ces lots (voir article 2.10).

##### Lot 2 et îlot 3

Dans les espaces verts privés du lot 2 et de l'îlot 3, seuls les matériaux perméables sont admis, à l'exception des aménagements et ouvrages autorisés dans la servitude « front d'agglomération ».

Les plantations dans ces espaces doivent prévoir au minimum 80 % d'espèces indigènes. La fosse de plantation doit avoir un volume d'au moins 3 m<sup>3</sup> et chaque arbre doit être pourvu d'une aire perméable d'au moins 2 m<sup>2</sup>.

## 2.2 Limites des surfaces constructibles et leurs reculs par rapport aux limites de lot ou d'îlot

---

Les bâtiments sont à implanter à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé délimitées dans la partie graphique du PAP.

Dans le lot 2, un espace extérieur doit être aménagé à l'intérieur des limites de surfaces constructibles, en prolongement de l'espace de transition, servant à la récréation, de parvis ou autres fonctions similaires. À l'intérieur de cet espace, le stationnement et la circulation motorisée sont interdits, à l'exception des véhicules de secours et de livraisons.

## 2.3 Nombre de niveaux hors sol et sous-sol

---

Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol est défini dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot, dans la partie graphique du présent PAP.

Le nombre de niveaux est à calculer suivant les définitions de l'annexe II 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 », et selon les précisions ci-après.

### Nombre de niveaux hors-sol

Le nombre de niveaux pleins est fixé pour chaque lot ou îlot dans la partie graphique du PAP.

Pour le lot 2, le nombre de niveaux maximum est fixé pour chacune des deux surfaces numérotées et délimitées par des « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé » dans la partie graphique du PAP.

### Nombre de niveaux sous-sols

Le nombre de niveaux en sous-sol est libre.

## 2.4 Hauteurs des constructions

---

La hauteur maximale des constructions est définie dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot et est exprimée dans la partie graphique du présent PAP.

La hauteur des constructions est à calculer suivant les définitions de l'annexe II 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 », et selon les précisions ci-après.

Pour le lot 2 et l'îlot 3, les hauteurs sont à calculer à partir des niveaux de référence suivants :

- Lot 2 : cote 218,00 mètres ;
- îlot 3 : cote 223,50 mètres.

Pour le lot 2, la hauteur maximale est fixée pour chacune des deux surfaces numérotées et délimitées par des « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé » dans la partie graphique du PAP.

Les hauteurs maximales mentionnées sur la partie graphique du PAP sont à respecter. Seules les superstructures peuvent dépasser ces hauteurs, aux conditions suivantes : le dépassement des superstructures doit être limité au strict nécessaire ; leur aspect doit participer au concept d'ensemble de la construction et être traité avec la même attention que celui des autres éléments visibles du bâtiment.

## 2.5 Nombre d'unités de logement

---

Seuls l'hébergement d'élèves en internat, l'accueil de sportifs et les logements de service nécessaires au fonctionnement des complexes sportifs et scolaires sont admis.

La réglementation du nombre de logements est sans objet.

## 2.6 Type des constructions

---

Le type des constructions est défini dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot, dans la partie graphique du PAP.

## 2.7 Forme des toitures

---

La forme des toitures est libre. Elles doivent s'intégrer harmonieusement au paysage naturel et urbain. Les toitures ne doivent pas dépasser le volume délimité par la hauteur maximale définie à l'article 2.4, à l'exception des superstructures aux conditions dudit article.

## 2.8 Modelage du terrain avec indication des tolérances

---

Le modelage du terrain à l'intérieur des lots ou de l'îlot doit être tenu au plus proche du terrain existant en minimisant les mouvements de terres. En bordure des lots ou de l'îlot, les niveaux doivent être raccordés :

- aux courbes de niveau du terrain remodelé renseigné sur le domaine public contigu ;
- aux courbes de niveau du terrain existant sur le domaine privé contigu.

Des ajustements d'une hauteur maximale de 1,50 mètre vers le haut ou vers le bas sont admis en limite de lot ou d'îlot.

Les terres enlevées doivent autant que possible être remises en œuvre sur le lot ou l'îlot même ou sur le site du PAP.

## 2.9 Emplacements de stationnement

---

Les places de stationnement sont à mutualiser entre les différents établissements prévus sur le site.

### Lots 1a, 1b et 1c

Le stationnement est interdit.

### Lot 2 et îlot 3

Le stationnement est interdit, à l'exception du stationnement réservé :

- aux véhicules de secours ;
- aux personnes à mobilité réduite ;
- aux livraisons nécessaires au bon fonctionnement de l'équipement du lot ou îlot concerné ;
- au personnel de chacun du lot ou îlot concerné, dans la limite de 35 places par lot ou îlot.

## 2.10 Servitudes couvrant des fonds privés

---

### Servitude de passage

---

Le lot 2 est grevé d'une servitude de passage, inscrite dans la partie graphique du plan d'aménagement particulier, destinée à l'aménagement d'une voirie reliée à la rue Michel Rodange et permettant de maintenir un accès aux terrains agricoles au sud-est du lot pour les propriétaires desdits terrains.

### Servitude écologique – Renaturation

---

La servitude écologique « Renaturation » couvre l'intégralité des lots 1a, 1b et 1c, réservés à la renaturation du cours d'eau *Gréimelterbaach*.

Cette servitude doit permettre la restauration du bon état écologique et paysager du *Gréimelterbaach*.

Toute nouvelle construction non liée au projet de renaturation ainsi que toute nouvelle imperméabilisation de surface sont interdites.

À l'intérieur de cette servitude, sont admis :

- les modifications du sol et sous-sol nécessaires à la réalisation d'infrastructures pour mobilité douce et infrastructures techniques ;
- tout travaux de déblais / remblais, pour les besoins de l'élargissement du lit du cours d'eau ;
- l'aménagement de zones dites de tranquillisation, reprenant les eaux pluviales issues des ouvrages de rétention du PAP.

Les infrastructures existantes (voies de desserte, réseaux) peuvent être conservées et subir les travaux nécessaires d'entretien et de mise aux normes, les surfaces scellées étant à limiter au strict nécessaire.

Dans le lot 1b, un ouvrage pour mobilité douce peut être admis pour relier la route de Remich à l'espace central. Le concept de cet ouvrage est à élaborer dans le cadre du projet d'exécution du PAP en cohérence avec le projet de renaturation du *Gréimelterbaach*.

### Servitude écologique – Bande de protection (BP)

---

Les terrains couverts par la servitude « Bande de protection » sont à conserver dans leur état naturel. Toute construction, tout aménagement et tout remblais et déblais y sont interdits. Les constructions et infrastructures existantes peuvent être maintenues.

Sur ces terrains, les haies arbustives ou arborées existantes sont à conserver, voire à renforcer, pour créer une ceinture verte continue.

### Servitude écologique – Front d'agglomération (FA)

---

Les terrains couverts par la servitude « Front d'agglomération » doivent permettre d'assurer une fonction d'écran naturel entre le site et la zone verte.

Sur ces terrains, les haies arbustives ou arborées existantes sont à conserver voire à renforcer pour créer une ceinture verte continue. Sont admis les aménagements nécessaires aux accès au site et ouvrages techniques selon les besoins du projet.