



Commune de Mondorf-les-Bains

PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

référénci: 10441/156 « NOUVEAU QUARTIER »

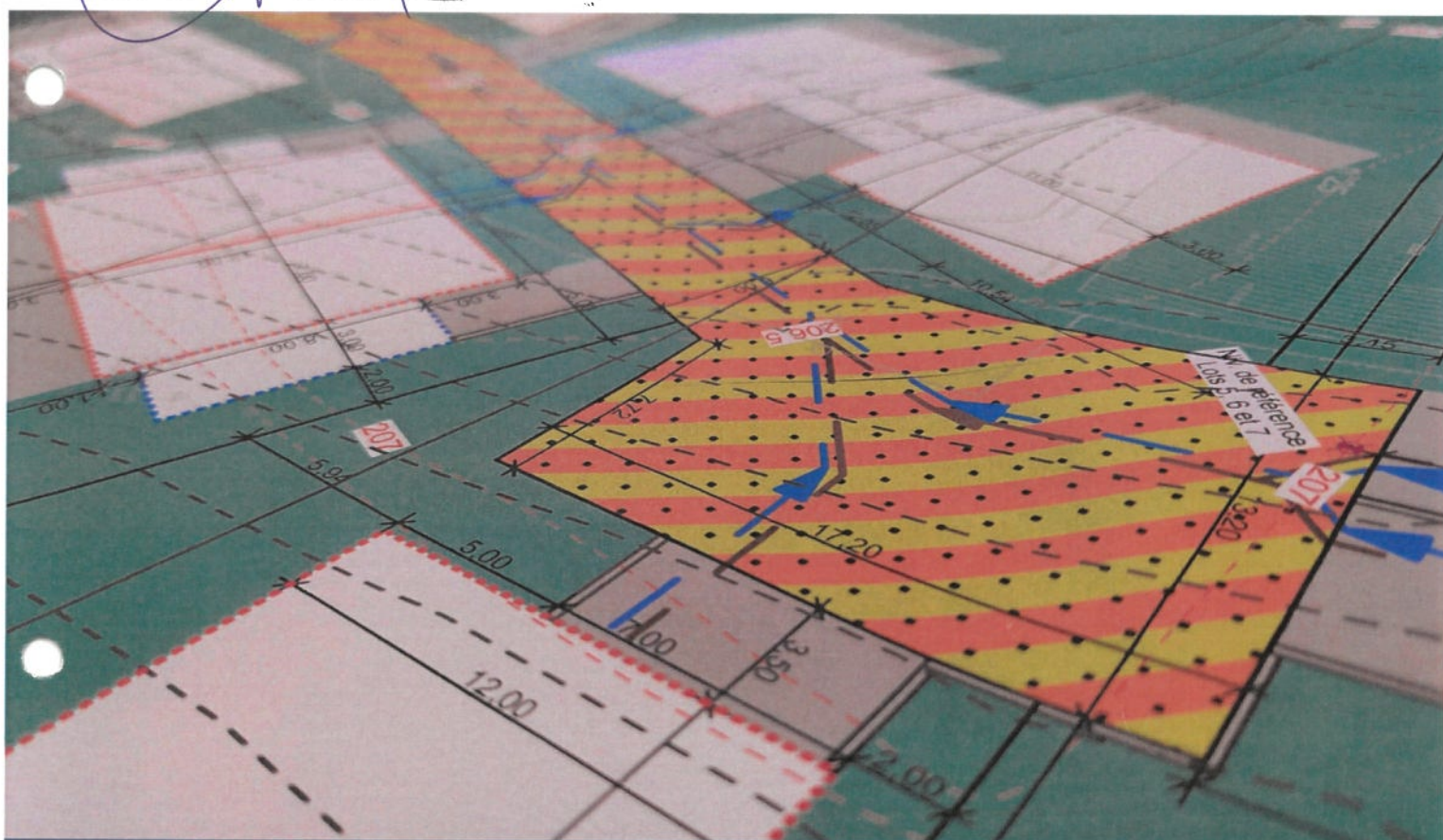
Le présent document appartient à ma décision

l'approbation du: 14/06/2023

Le Ministre de l'Intérieur

Taina Bofferdig

BELLE VUE



Partie écrite

Mars 2022 modifiée février 2023

Avis de la Cellule d'évaluation : 3 août 2022

Vote du conseil communal : 27 février 2023

Approbation du Ministre de l'Intérieur :

VANDRIESSCHE
urbanistes et architectes

ECAU
ETUDES ET CONSEILS
EN AMÉNAGEMENT
ET URBANISME

Initiateur du PAP

Commune de Mondorf-les-Bains

1, place des Villes Jumelées

B.P. 55

L-5627 Mondorf-les-Bains

Réalisation du dossier PAP

VAN DRIESSCHE urbanistes et architectes

14, rue Vauban

L-2663 Luxembourg

Tél : (+352) 22 02 45

E-mail : ivdarch@pt.lu

&

ECAU sàrl

Études et Conseils en Aménagement et Urbanisme

28A, rue Jean-Pierre Brasseur

L-1258 Luxembourg

Tél : (+352) 25 34 20

E-mail : info@ecau.lu

Site web : www.ecau.lu

Bureaux d'études – Infrastructures

Bureau d'études RAUSCH & Associés • Ingénieurs-conseils s. à r.l.

Alpha Topo Luxembourg s. à r.l. • Topographie – expertises

1, rue Kinnikshaff

L-8838 Wahl

Tél : (+352) 88 80 08

E-mail : bureau@bureau-rausch.com

Site web : www.bureau-rausch.com

Bureaux d'études – Environnement

Efor-ersa, ingénieurs-conseils

7, rue Renert

L-2422 Luxembourg

Tél : (+352) 40 03 04 1

Site web : www.efor-ersa.lu

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
PARTIE ÉCRITE DU PAP NQ « BELLE VUE »	7
1 FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION DU PROJET	7
1.1 ESPACES VERTS PUBLICS	7
1.2 AIRE DE JEUX OUVERTE AU PUBLIC	8
1.3 VOIES DE CIRCULATION PUBLIQUES	8
1.4 ESPACES POUVANT ETRE DEDIES AU STATIONNEMENT	8
1.5 ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES, Y COMPRIS LES BASSINS DE RETENTION	8
1.6 CANALISATION POUR EAUX USEES	9
1.7 MODELAGE DU TERRAIN	9
2 MODE ET DEGRE D'UTILISATION DU SOL PAR LOT	10
2.1 DEGRE DE MIXITE DES FONCTIONS	10
2.2 SURFACE CONSTRUITE BRUTE, EMPRISE AU SOL, SURFACE POUVANT ETRE SCLEE ET ESPACES VERTS PRIVES	10
2.3 LIMITES DES SURFACES CONSTRUCTIBLES ET LEURS RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES LOTS	11
2.4 HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS SOIT A LA CORNICHE ET AU FAITE, SOIT A L'ACROTERE	11
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	12
2.9 EMBLEMENTS DE STATIONNEMENT	12
3 MODE ET DEGRE D'UTILISATION DU SOL PAR LOT - PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES	13
3.1 CONSTRUCTIONS EXISTANTES	13
3.2 LOGEMENT ABORDABLE	13
3.3 INFRASTRUCTURES ET INSTALLATIONS TECHNIQUES	13

Introduction

Le projet d'aménagement particulier Nouveau Quartier (PAP-NQ) « BELLE VUE » 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 (plan n°1 du 14.02.2023), 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 :

• Parcelle n°1899/5023	68,34 ares
• Parcelle n°1899/5265	0,53 are
• Parcelle n°1899/5266	1,78 are
• Parcelle n°1899/5267	0,46 are
• Parcelle n°1899/5268	0,72 are
• Parcelle n°1899/5269	1,68 are
• Parcelle n°1899/5270	3,48 ares

Contenance réelle du PAP	77,19 ares
---------------------------------	-------------------

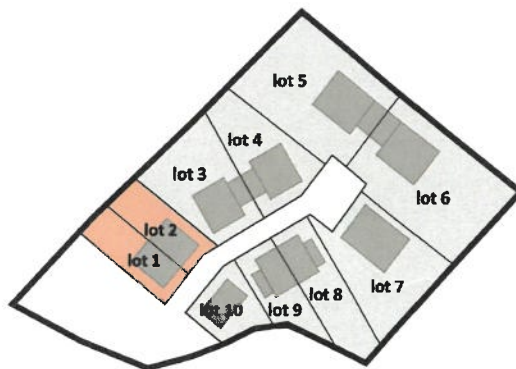
Délimitation et contenance des lots

Le présent projet d'aménagement particulier concerne les parcelles listées ci-avant de la section B de Mondorf-les-Bains, dans la commune du même nom.

Le périmètre exact du PAP, d'une contenance de 77,19 ares, est renseigné par le plan de délimitation du périmètre (mesurage n°1443, 10.01.2022), réalisé par Marc D'HOEDT (GEOCAD S.à.r.l.), géomètre officiel agréé du secteur privé.

La partie graphique du PAP fixe la délimitation et la contenance des lots.

De manière à faciliter la lecture, les lots numérotés de 1 à 10 sont représentés dans le pictogramme ci-contre.



PARTIE ÉCRITE DU PAP NQ « BELLE VUE »

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 77,19 ares	
Surfaces publiques	Surfaces privées
15,47 ares (20 %)	61,72 ares (80 %)

Terrains cédés au domaine public communal

Les surfaces à céder au domaine public communal de Mondorf-les-Bains sont représentées dans la partie graphique du PAP.

Elles regroupent :

- Les espaces verts publics ;
- L'aire de jeux ouverte au public ;
- Les espaces pouvant être dédiés au stationnement ;
- La voie de circulation de type zone résidentielle.

1.1 Espaces verts publics

L'emplacement des espaces verts publics est fixé dans la partie graphique du PAP.

Constructions autorisées dans les espaces verts publics

Dans les espaces verts publics, seules les constructions en rapport direct avec la destination de la zone sont autorisées, tels que les aménagements d'agrément, les constructions dédiées à la mobilité douce (chemins piétons, pistes cyclables, bornes vélos, etc.) et les infrastructures nécessaires à la canalisation, l'écoulement ou la rétention des eaux pluviales.

Des récipients publics pour la collecte des déchets pourront être disposés sur le site.

Scellement du sol et plantations

Dans les espaces verts publics, seuls les matériaux perméables sont autorisés, de type pavement à larges joints, dalles béton avec gazon, dalles alvéolées, ou similaires. Les surfaces à végétation herbacée sont à aménager sur des substrats maigres.

Haies projetées

La localisation des haies projetées est fixée dans la partie graphique du PAP.

Elles doivent permettre de matérialiser la limite entre les espaces verts publics et les lots privés. Leur largeur doit être d'au moins un mètre et leur hauteur comprise entre 1,20 m et 1,80 m, à calculer par rapport au terrain aménagé.

Seules les plantations non invasives et adaptées aux lieux sont autorisées.

1.2 Aire de jeux ouverte au public

L'emplacement de l'aire de jeux ouverte au public est fixé dans la partie graphique du PAP.

Les matériaux non perméables sont admis pour les besoins de la zone.

Des emplacements de stationnement pour deux-roues légers peuvent être implantés dans cet espace.

1.3 Voies de circulation publiques

Voie de circulation de type zone résidentielle

La voie d'accès aux différents lots est à prévoir en zone résidentielle (vitesse limitée à 20 km/h), c'est-à-dire avec un traitement homogène de la voie publique et une absence de trottoirs.

L'aménagement de l'entrée en zone résidentielle est à matérialiser par un rétrécissement de la partie carrossable de la chaussée, par des éléments horizontaux (marquage au sol) et verticaux (signaux non lumineux), ainsi qu'un passage pour piétons.

Tout stationnement de véhicule est interdit à l'intérieur de la zone résidentielle.

Chemin piéton

L'aménagement des espaces verts publics devra permettre le maintien du trottoir de la rue des Martyrs / Montée Belle-Vue et son réaménagement en cas de besoin.

1.4 Espaces pouvant être dédiés au stationnement

L'emplacement des espaces pouvant être dédiés au stationnement est fixé dans la partie graphique du PAP.

5 emplacements de stationnement public pour véhicules motorisés sont à réaliser, dont minimum 1 réservé aux personnes à mobilité réduite. Des bornes pour voiture électrique pourront y être aménagés.

Ces emplacements sont à prévoir en surface et à aménager selon des principes écologiques permettant une infiltration verticale des eaux pluviales.

1.5 Évacuation des eaux pluviales, y compris les bassins de rétention

Rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales

La totalité des surfaces de rétention est à prévoir à ciel ouvert. L'emplacement de la rétention à ciel ouvert est fixé dans la partie graphique du PAP.

L'espace réservé à la rétention est à aménager de manière multifonctionnelle en incluant une aire de jeux.

Les bassins de rétention sont à prévoir selon des principes écologiques, avec un aménagement paysager et à végétaliser par des plantations fixant les hydrocarbures et les polluants, favorisant l'infiltration des eaux dans le sol, sans étanchéité artificielle et sans revêtement en terre végétale riche en nutriments. Une végétation proche d'un état naturel doit pouvoir s'y implanter, composée de roselières, de végétation marécageuse ou rudérale des sites humides. Toute clôture autour des bassins de rétention est interdite et les pentes sont à moduler afin qu'elles ne constituent pas de danger.

Canalisation pour eaux pluviales

Les tracés des canalisations pour eaux pluviales sont fixés dans la partie graphique du PAP.

1.6 Canalisation pour eaux usées

Les tracés des canalisations pour eaux usées sont fixés dans la partie graphique du PAP.

Tous les lots sont à raccorder au réseau d'évacuation des eaux, à prévoir en système séparatif.

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.

Terrain remodelé

Les courbes de niveaux du terrain remodelé sont indiquées dans la partie graphique du PAP. Suivant les conditions techniques d'exécution du projet, le modelage du terrain tel que projeté peut accuser des ajustements de maximum un mètre vers le haut ou vers le bas.

2 Mode et degré d'utilisation du sol par lot

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

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

2.1 Degré de mixité des fonctions

La totalité de la surface construite brute des lots est à dédier à l'habitat.

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

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.

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

Les terrasses aménagées en surfaces scellées sont limitées à 25 m² par lot.

Espaces extérieurs pouvant être scellés

Les espaces extérieurs pouvant être scellés correspondent aux espaces réservés aux accès, terrasses et autres aménagements non clos nécessitant un scellement du sol.

Des constructions ouvertes telles que pergolas et escaliers d'accès sont admis dans ces espaces.

Les car-ports sont admis dans ces espaces, uniquement dans les reculs avant et latéraux des constructions principales.

Les équipements produisant des nuisances sonores non compatibles avec la tranquillité d'un quartier d'habitation sont interdits.

Espaces verts privés

Des équipements techniques enterrés sont admis, à condition de ne pas dépasser le niveau du terrain existant et d'être recouvert de verdure.

Les équipements produisant des nuisances sonores non compatibles avec la tranquillité d'un quartier d'habitation sont interdits.

Lots 1 à 4 et 8 à 10

Les espaces verts privés sont à végétaliser et à aménager par des matériaux perméables, à l'exception des abris de jardins et autres constructions similaires, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Ne pas dépasser une emprise au sol totale de 15 m² par lot, auvent et dalle compris ;
- Respecter une hauteur de 3 mètres au plus par rapport au niveau du terrain naturel ;
- Observer un recul minimum d'un mètre par rapport aux limites du lot.

Lots 5 à 7

Les surfaces scellées ne peuvent pas dépasser 25 % des espaces verts privés de chaque lot.

Les plans d'eau sont admis à condition de respecter un recul minimum d'un mètre par rapport aux limites du lot. Les piscines, couvertes ou non, doivent respecter un recul minimum de trois mètres par rapport aux limites du lot.

Servitude écologique

Les terrains couverts par la servitude écologique délimitée dans la partie graphique du PAP ne peuvent pas être scellés.

Le talus est à maintenir sans modification du terrain naturel et toute réduction, destruction ou détérioration du fonds boisé existant est interdite.

2.3 Limites des surfaces constructibles et leurs reculs par rapport aux limites des lots

Les constructions sont à implanter à l'intérieur des fenêtres de construction délimitées dans la partie graphique du PAP, y compris les avant-corps, éléments architecturaux, installations techniques et autres éléments fixes.

Les saillies mobiles doivent respecter un retrait d'au moins 0,50 mètre des limites du lot.

Des limites de surfaces constructibles pour dépendances sont fixées pour les lots 3 à 6 et 7 et 8.

Les constructions souterraines ne peuvent dépasser l'emprise au sol des constructions principales et dépendances.

Les surfaces non construites situées à l'intérieur des limites de surfaces constructibles peuvent être scellées.

2.4 Hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère

Les hauteurs des constructions sont définies dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, 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 ».

Pour les lots 5 et 6, la hauteur des constructions est à calculer suivant le niveau de référence indiqué dans la partie graphique du PAP.

À l'exception des souches de cheminée et de ventilation, des antennes et panneaux photovoltaïques ou similaires, tous les équipements et installations techniques doivent respecter les hauteurs définies.

2.5 Nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités de logement est défini dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, dans la partie graphique du PAP.

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, dans la partie graphique du PAP.

2.7 Forme des toitures

La forme (ou type) des toitures des constructions est définie dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, dans la partie graphique du PAP.

Lots 1 à 4 et 8 à 10

Les toitures sont à végétaliser de manière extensive, sauf si l'installation de panneaux solaires, photovoltaïques, ou autre équipement technique rend impossible une telle végétation.

La pente des toitures doit être inférieure à 5 %.

Lots 5 à 7

Les toitures peuvent être prévues à deux pans (toits en bâtière) ou en toiture plate. Les toitures plates non accessibles doivent être végétalisées. En cas d'étage en retrait, la partie en retrait peut être utilisée en tant que toiture-terrasse ou toiture végétalisée.

Pour les dépendances, seules les toitures plates sont admises, végétalisées ou aménagées en terrasses accessibles.

2.8 Modelage du terrain avec indication des tolérances

Suivant les conditions techniques d'exécution du projet, le modelage du terrain tel que projeté peut accuser des ajustements d'une hauteur maximale d'un mètre vers le haut ou vers le bas.

2.9 Emplacements de stationnement

Deux emplacements de stationnement sont à prévoir sur chaque lot.

Ces emplacements peuvent être prévu soit sous forme de garage fermé, à l'intérieur des limites de surfaces constructibles, soit à l'extérieur, couvert ou non, à l'intérieur des espaces pouvant être scellés.

Un emplacement de stationnement supplémentaire est à prévoir en cas de logement intégré.

Dans les lots 1 à 4, les garages sont interdits en sous-sol.

3 Mode et degré d'utilisation du sol par lot - Prescriptions supplémentaires

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

3.1 Constructions existantes

Les constructions existantes sont à démolir.

3.2 Logement abordable

Le nombre de logements abordables, tel que définis à l'article 2 de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement, est défini par lot ci-après.

- Lots 1 et 2 : 1 logement par lot ;
- Lots 3 à 10 : 0.

La surface construite brute à réserver aux logements abordables est définie dans la partie graphique du PAP.

3.3 Infrastructures et installations techniques

Les pompes à chaleur et infrastructures techniques similaires sont à intégrer dans les constructions ou à implanter avec un recul d'au moins 2 mètres par rapport aux limites du lot.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont admis uniquement sur les toitures des constructions.