

Référence: 19806/15C  
 Le présent document appartient à ma décision  
 d'approbation du: 11/12/2024  
 Le Ministre des Affaires Intérieures  
 Léon Gloden

## Partie écrite

Commune :

Mondorf-les-bains

Parcelles :

136/2717, 138/5467, 103/5118, 2186/5352 et  
 2186/5352, Section C d'Altwies

Maîtres d'ouvrages :

MULLER Claudine  
 5, rue Dr. Julien Berger  
 L-5670 Altwies

Monsieur et Madame  
 DOTHÉE-ROLLINGER  
 7, rue Dr. Julien Berger  
 L-5670 Altwies

MULLER Sonja  
 20, route de Mondorf  
 L-5695 Emerange

Conception :

URBA S.à r.l.  
 27, rue des Promenades  
 L-4774 Pétange  
 UP/10955



## Partie écrite

Articles 1-12

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

### Art. 1 Viabilisation du projet

#### RGD Art. 2 (1)

Les fonds et infrastructures nécessaires à la viabilisation du projet font partie intégrante des biens immobiliers communaux.

La surface à céder au domaine public est de 0 m<sup>2</sup>, soit un taux de cession de 0 %.

Les réseaux pour l'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales projetés, représentés dans la partie graphique du PAP, sont à préciser par le projet d'assainissement réalisé par le bureau d'études d'ingénieurs-conseils. Le projet d'exécution est à fixer dans la convention conclue entre la commune, représentée par son collègue des bourgmestre et échevins, et l'initiateur du projet.

### Art. 2 Mode et degré d'utilisation du sol

#### RGD Art. 2 (2)

Le présent projet d'aménagement particulier «nouveau quartier» prévoit la création de quatre lots constructibles. Les lots sont désignés à la construction de 4 maisons unifamiliales isolées.

Les surfaces et valeurs à respecter sont définies dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot dans la partie graphique du PAP.

### Art. 3 Surface scellée et aménagement des espaces libres

#### RGD Art. 2 (2) 1.

La superficie du scellement du sol maximale pour chaque lot est définie dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique du PAP.

À l'extérieur des limites de surfaces constructibles, les surfaces scellées, comprenant entre autre les accès et la rampe de garage, sont représentées dans la partie graphique à titre indicatif et peuvent être agencées différemment sur la parcelle.

Les espaces extérieurs sur les lots privés, réservés au stationnement se trouvant hors accès/rampe sont à construire avec des matériaux perméables, c. à d. la structure de construction y compris le revêtement de sol sont à réaliser en matériaux drainant respectivement perméable.

Les espaces vert privés sont à réaliser avec des plantations d'essence non invasive et adaptée aux lieux. Les haies sont représentées à titre indicatif.

Un écran végétal est à aménager le long de la limite du PAP au nord-ouest des lots 1 et 3. L'aménagement du reste des fonds couverts par la servitude « front d'agglomération » doit garantir la fonctionnalité de l'interface recherchée. En ce sens, des constructions et infrastructures de faible envergure sont permises, telle que p.ex. des abris de jardin, réseaux techniques, plans d'eau, aménagements carrossables perméables.

#### Art. 4 Alignements, marges de reculement et implantation

##### RGD Art. 2 (2) 2.

Les surfaces à l'intérieur desquelles des constructions peuvent être implantées, sont délimitées dans la partie graphique du PAP par les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé respectivement par les limites de surfaces constructibles pour dépendances.

Les reculs avant, latéraux et arrière par rapport à la limite de parcelle constructible à observer sont repris au cas par cas dans la partie graphique du PAP. Les reculs sont mesurés au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse), perpendiculairement à la limite parcellaire.

Les constructions sont à implanter à l'intérieur de la limite maximale des surfaces constructibles.

À l'extérieur des limites de surfaces constructibles pourront être autorisés: des installations techniques, des éléments appartenant au concept pare-soleil, des constructions appartenant au concept d'assainissement et des constructions destinées à garantir les accès aux constructions, ainsi des abris de jardin, des serres, des saillies et des superstructures dans la toiture p.ex. panneaux solaires photovoltaïques.

#### Art. 5 Nombre et hauteur des niveaux hors sol et en sous-sol

##### RGD Art. 2 (2) 3.

Le nombre maximal autorisé de niveaux pleins hors-sol et sous-sol est défini pour chaque lot dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique du PAP.

Dans la toiture en pente, l'aménagement d'un seul étage est autorisé dans les combles.

Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m.

Un sous-sol est autorisé au maximum.

Les locaux en sous-sol et non destinés au séjour de personnes devront avoir au moins une hauteur libre de 2,20 mètres.

**Art. 6      Hauteur des constructions****RGD Art. 2 (2) 4.**

La hauteur maximale de construction est définie dans la partie graphique du PAP pour chaque lot.

Pour les dépendances, la hauteur maximale de 3,5 mètres à la acrotère ou faite est à mesurer par rapport au niveau du terrain naturel.

Les superstructures telles que panneaux solaires, éléments appartenant au concept pare-soleil, ainsi que des installations appartenant au concept de fonctionnement technique des bâtiments peuvent dépasser la hauteur maximale autorisée de 1 mètre au maximum.

Les niveaux de référence sont indiqués à titre indicatif dans la partie graphique du PAP et peuvent être modifiés lors de l'établissement du projet d'exécution des voiries et infrastructures du lotissement.

La hauteur maximale indiquée dans la partie graphique du PAP ne peut être dépassée que sur autorisation spécifique pour des raisons techniques.

**Art. 7      Nombre d'unités de logements****RGD Art. 2 (2) 5.**

Le nombre d'unités admissibles par lot est défini dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique du PAP.

**Art. 8      Type des constructions, concept architectural et matériaux utilisés****RGD Art. 2 (2) 6.**

Type, disposition et nombre de constructions par lot sont définies dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique du PAP.

Les bardages en bois, de même que les bardages d'apparence mate, sont admis.

**Art. 9      Toiture****RGD Art. 2 (2) 7.**

Uniquement les toitures à deux versants sont autorisées pour les constructions principales.

L'orientation du faîtage est définie par lot dans la partie graphique, à l'exception du lot 2.

Art. 10 Modelage du terrain avec indication des tolérances

RGD Art. 2 (2) 8.

Les courbes de niveau avec indication du terrain existant et du terrain remodelé sont représentées dans la partie graphique du PAP par des lignes en tiret de couleur noire et des lignes en tiret de couleur rouge.

En cas de remblais ou de déblais des terrains privés, les raccords au relief de la rue desservante respectivement au terrain de la parcelle voisine, sont à réaliser avec de faibles pentes ( $= < 45^\circ$ ) et doivent être compris à l'intérieur des limites de propriété.

Une tolérance de plus ou moins 0,80 mètres est admise vis-à-vis les courbes de niveau projetées représentées dans la partie graphique du PAP.

Art. 11 Emplacements pour voitures et vélos

RGD Art. 2 (2) 9.

Les emplacements à l'extérieur, sur les terrains privés, sont aménagés avec des matériaux perméables.

Art. 12 Servitude d'urbanisation - front d'agglomération

La zone de servitude doit être occupée par une couverture végétale, arbustive ou arborée du type indigène sur au moins 80% de sa surface, dont au moins 40% devront être réservés à des plantations indigènes du type ligneux.

Art. 13 Terminologie

Acrotère

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

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.

Comble

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

### 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 faitage, 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 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 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. 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.

### 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.

### Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

### Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux situées hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes à rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

### Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.