

MODIFICATION DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

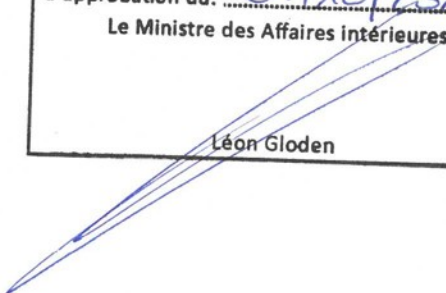
« Hinter der Kirch » à Mondorf-les-Bains
(réf. 18242/15C du 20 novembre 2018)

Maître d'ouvrage : **Administration Communale de Mondorf-les-Bains**
1, Place des Villes Jumelées
L-5627 Mondorf-les-Bains

PARTIE ECRITE COORDONNEE

17 juin 2025

Dossier n° L121403-530

Référence: 2007 11/15C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 01/10/2025
Le Ministre des Affaires intérieures

Léon Gloden



E-CONE S.à r.l.

ARCHITECTES – URBANISTES – INGENIEURS CONSEILS
11 Rue de la Gare L-7535 Mersch
Tél. 263 264 1 | Fax. 263 264 548 | info@e-cone.lu

Validé

J.A.


SOMMAIRE

I.	Introduction	3
1.	PAP approuvé	3
2.	Documents graphiques	3
II.	Modification de la partie écrite du PAP approuvé	4
Art. 1	Délimitation et contenance des lots et parcelles	4
Art. 2	Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal.....	4
Art. 3	Mode d'utilisation du sol et fonctions admises.....	4
Art. 4	Degré d'utilisation du sol	5
Art. 5	Prescriptions supplémentaires définies par le PAP	9
III.	Articles complémentaires	11
1.	Aménagement du domaine privé.....	11
Art. 6	Précisions pour l'utilisation des documents graphiques	11
Art. 7	Pare-vues	11
2.	Aménagement du domaine public	11
Art. 9	Aménagement des fonds à céder au domaine public	11
Art. 10	Emplacement pour transformateurs	11
Art. 11	Emplacement pour arrêts de bus	11

I. Introduction

1. PAP approuvé

La partie écrite coordonnée remplace la partie écrite du PAP approuvé « Hinter der Kirch » (réf. 18242/15C du 20 novembre 2018).

La partie écrite coordonnée précise et exécute les dispositions réglementaires relatives aux zones urbanisées du PAG en vigueur de la Commune de Mondorf-les-Bains.

Les dispositions du Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la Commune de Mondorf-les-Bains ainsi que les règles communes de la partie écrite du Plan d'Aménagement Particulier « Quartier Existant » en vigueur, sont d'application pour tout ce qui n'est pas spécifié dans la présente partie écrite coordonnée et la partie graphique relative.

2. Documents graphiques

La partie écrite coordonnée se réfère à la partie graphique composée des plans n° L121403-530 « partie graphique 1/2 - vue en plan » et n° L121403-531 « partie graphique 2/2 – coupes ». La partie écrite coordonnée et la partie graphique sont complémentaires et indissociables.

II. Modification de la partie écrite du PAP approuvé

Art. 1 Délimitation et contenance des lots et parcelles

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

Art. 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 des fonds concernés, la surface totale du projet s'élève à environ 1004,11 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 327,12 ares, ce qui correspond à environ 32,58% de la surface totale du projet.

Parcelles du PAP	Surfaces
159 lots privés	+/- 676,99 ares
Voirie + Parking (à céder au domaine public communal)	+/- 174,58 ares
Trottoir (à céder au domaine public communal)	+/- 39,19 ares
Surface verte publique + aire de jeux (à céder au domaine public communal)	+/- 113,35 ares
TOTAL :	+/- 1.004,11 ares

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les candélabres sont à céder et ne sont actuellement pas reprises dans le calcul de cession ci-avant qui est à préciser dans le projet respectivement la convention pour l'exécution des travaux d'infrastructure.

Art. 3 Mode d'utilisation du sol et fonctions admises

Sont autorisées les constructions destinées à l'habitat de type unifamilial et collectif ainsi qu'une construction isolée destinée à la réalisation d'une structure d'accueil pour la petite enfance de type crèche et/ou foyer de jour.

Sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, ainsi que des équipements de service public.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Les activités de commerces, les services administratifs ou professionnels et les équipements de service public sont admis au niveau I des blocs A des lots 104 et 105 et au niveau II du bloc B du lot 104.

La surface construite brute à dédier aux fonctions autres que l'habitat doit présenter min 2/3 de la surface construite brute des niveaux concernés des lots 104 et 105 tels que définis au paragraphe précédent.

Le lot 67 est destiné à la réalisation d'une structure d'accueil de la petite enfance de type crèche et/ou foyer de jour. L'habitat permanent y est interdit.

Pour les autres lots, à l'exception des lots 106 à 121, des fonctions telles que des professions libérales sont admises uniquement au rez-de-chaussée et à hauteur de maximum 25 m² de surface construite brute par lot.

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

LOGEMENTS À COÛT MODÉRÉ

Conformément à l'article 29 de la loi du 03 mars 2017 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 10 pour cent de la surface construite brute à dédier au logement sont 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 ».

La surface construite brute maximale à dédier au logement du présent projet s'élève à 56.521,90 m² dont au moins 10%, soit minimum 5.652,19 m² sont à réserver à la réalisation de logements à coût modéré.

Les lots destinés à accueillir les logements à coût modéré sont les lots 105 à 121.

Art. 4 Degré 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 sont représentés dans les représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot dans la partie graphique relative.

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

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 sont définies sur la partie graphique.

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 les constructions souterraines des habitations unifamiliales et des dépendances pour garage (niveau 1S sur la partie graphique) sont identiques aux limites de surfaces constructibles pour les constructions destinées au séjour prolongé.

Pour les constructions destinées au séjour prolongé de type collectif, des éléments de fondation ou de soutènement peuvent dépasser les limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines telles que définies par la partie graphique sans toutefois dépasser la délimitation du lot. Des équipements et installations techniques peuvent dépasser ponctuellement en hauteur et en profondeur les niveaux souterrains tels que définis par la partie graphique.

DÉPENDANCES

Dépendances pour garages et carports :

Des carports sont admis à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances pour garage telles que définies dans la partie graphique relative.

Dépendances hors garages et carports pour les habitations unifamiliales :

Pour les lots 106 à 121, un local de stockage assimilable à un abri de jardin est admis à l'intérieur du gabarit défini pour dépendance pour garage.

Pour les lots avec une dépendance pour garage disposant d'un niveau 1s (rez-de-jardin) reprise sur la partie graphique, l'abri de jardin est à réaliser obligatoirement au niveau 1s de la dépendance pour garage.

4.3 Le nombre de niveau hors sol et sous-sol

Pour toutes les constructions, le nombre de niveau est défini par rapport à la voirie desservante, le niveau du rez-de-chaussée comptant pour le premier niveau hors sol (niv. I sur la partie graphique).

Cas particuliers :

Lot 104 :

Le nombre de niveaux des blocs A et B est défini par rapport à la voirie desservant le bloc A

Lot 105 :

Le nombre de niveaux des blocs A et B est défini par rapport à la voirie desservant le bloc A.

Pour les constructions unifamiliales jumelées ou en bande, l'étage en retrait doit obligatoirement être implanté sur la/les limite(s) latérale(s) mitoyenne(s) commune(s).

Pour toutes les constructions destinées au séjour prolongé, l'étage en retrait peut bénéficier d'un dépassement horizontal de toiture faisant office de pare-soleil dont l'emprise ne pourra toutefois pas dépasser celle de l'étage inférieur.

Pour les constructions collectives et celle du lot 67, la cage d'escalier (circulation verticale) peut être alignée au plan de façade de tous les niveaux, y compris le niveau en retrait, sans dépasser sa hauteur maximale à l'acrotère. Les cabanons d'ascenseur peuvent avoir une hauteur maximale de 1,50 m par rapport au niveau fini de la toiture. Ils doivent observer un recul égal ou supérieur à leur hauteur mais de minimum 1,00 m par rapport au plan de façade du dernier niveau (cf. annexe 1 de la présente partie écrite coordonnée).

Les cages de circulation alignées sur la façade avant des constructions collectives et de celle du lot 67 doivent bénéficier d'un éclairage naturel.

4.4 Les hauteurs des constructions à l'acrotère

La hauteur des constructions destinées au séjour prolongé sont définies dans la partie graphique.

Sur les coupes, les hauteurs finies d'étages sont données à titre indicatif. Ces hauteurs peuvent varier en fonction du projet d'architecture propre à chaque lot tant que les hauteurs maximales à l'acrotère sont respectées.

Les demi-niveaux et les sur-hauteurs sont autorisés à l'intérieur des gabarits définis 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 destinée au séjour prolongé perpendiculairement à l'axe de la voie desservante pour les constructions isolées (à l'exception de celles des lots 104 et 105) et les constructions en bande de 4 unités ;
- mesurée sur la limite mitoyenne des deux façades perpendiculairement à l'axe de la voie desservante pour les constructions jumelées ;

Le garde-corps d'une toiture terrasse peut dépasser la hauteur maximale à l'acrotère.

Cas particuliers :

Lot 104 :

Les hauteurs à l'acrotère (isolation et revêtement inclus) des blocs A et B sont mesurées conjointement à l'intersection du milieu de la façade du bloc A perpendiculairement à l'axe de la voirie de desserte.

Lot 105 :

Les hauteurs à l'acrotère (isolation et revêtement inclus) des blocs A et B sont mesurées conjointement à l'intersection du milieu de la façade du bloc A perpendiculairement à l'axe de la voirie de desserte.

4.5 Type et matériaux de toiture

Toutes les constructions destinées au séjour prolongé doivent être exécutées en toitures plates végétalisées.

En cas d'étage en retrait, le retrait peut être aménagé en toiture terrasse.

Les garages / carports sont à réaliser en toiture plate non exploitable. Les toitures terrasses sur tout type de dépendance sont interdites.

4.6 Le modelage du terrain

Tout travail de déblais ou de remblai éventuel peut s'accompagner de structures de soutènement (murs, talus, etc.).

Suivant les conditions techniques d'exécution du présent projet, les modelages du terrain naturel tels que projetés peuvent accuser des ajustements supplémentaires de maximum 1,00 m vers le haut ou vers le bas.

Le niveau fini des terrasses extérieures peut être adapté de manière à correspondre au premier niveau de vie de la construction destinée au séjour prolongé.

4.7 Les emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement privé requis par type de fonction est à définir conformément aux dispositions en la matière du PAG en vigueur de la Commune de Mondorf-les-Bains.

Pour toutes les habitations unifamiliales, les emplacements de stationnement sont à aménager à l'intérieur des limites de surface constructible pour constructions destinées au séjour prolongé ou pour dépendances pour garage. La réalisation de plusieurs emplacements de stationnement à l'intérieur de la construction destinée au séjour prolongé est autorisée.

L'aménagement d'emplacements de stationnement en dehors des surfaces pouvant être scellées est interdit.

Pour les habitations unifamiliales, la réalisation d'emplacements de stationnement dans les reculs latéraux peut être accompagnée par des murs d'une hauteur maximale de 1,20 m à condition que ces ouvrages s'inscrivent à l'intérieur de la surface pouvant être scellée telle que délimitée sur la partie graphique relative et des talus.

Les allées carrossables peuvent être comptabilisées en tant qu'emplacements de stationnement extérieur.

Les dépendances pour garage peuvent être réalisées en dur ou en construction légère (carport).

Pour les constructions collectives, les emplacements de stationnement pour l'habitat et les fonctions autres que l'habitat sont à réaliser à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines. Les emplacements des stationnement extérieurs implantés dans le recul antérieur des constructions, sont à affecter exclusivement aux fonctions autres que l'habitat.

Art. 5 Prescriptions supplémentaires définies par le PAP

5.1 L'aménagement des espaces extérieurs privés

Les surfaces extérieures pouvant être scellées totalement (hachure grise) ou partiellement (hachure grise et verte avec indication du pourcentage maximale dédié au scellement), sont aménagées en espaces verts en dehors des surfaces nécessaires à des aménagements tels que les accès aux garages, les accès piétons aux constructions et aux jardins, des terrasses, des murs et murets de soutènement ou décoratifs.

Les jardin minéraux et similaires sont interdits.

Les matériaux employés (fondations et finitions) hors murs, doivent assurer une perméabilité.

Les terrasses en matériaux non perméables isolées ou accolées à un bâtiment peuvent avoir une surface maximale de 20 m² par terrain privé.

Pour les unités d'habitation disposant de terrasses extérieures au niveau rez-de-chaussée ou rez-de-jardin des habitations plurifamiliales, cette surface est limitée sur au maximum une profondeur de 4,00 m à partir de la façade de la construction.

Les surfaces hachurées « espace extérieur pouvant être scellé à maximum 60% » (hachure mixte grise et verte) permettent l'implantation libre d'espaces verts privatifs ou communs sur minimum 40% de la surface hachurée ainsi que la création d'espaces dédiés à la desserte des bâtiments, aux surfaces techniques et aux terrasses non couvertes sur maximum 60% de la surface concernée. Les espaces verts situés sur une dalle de sous-sol devront être composés d'un complexe végétal d'une épaisseur minimale de 40 cm sur 40% de la surface concernée pour permettre l'installation de plantations de moyenne envergure de type arbustes, le reste de la surface concernée devant posséder une épaisseur minimale de 20 cm.

Ces surfaces peuvent être agencées différemment pour des raisons techniques uniquement, sans toutefois dépasser la surface de scellement du sol définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot ni se situer à l'intérieur d'une zone de servitude urbanistique.

Pour tous les lots comportant des résidences, des aménagements extérieurs spécifiques tels que les lifts, rampes, escaliers et marches visant à permettre l'accessibilité depuis et vers le domaine public les desservant sont autorisés.

Le choix des plantations d'arbres et d'arbustes sur les lots privés doit être fait parmi les essences indigènes.

5.2 Les servitudes

Une servitude de passage d'une largeur de 1,00 m est définie dans le recul antérieur pour les lots énumérés ci-après. La zone de servitude de passage est définie au profit du passage et des manœuvres des camions-poubelles et des véhicules des services communaux.

Lots concernés par une servitude de passage :

- lots 01 et 13 ;
- lots 26, 27, 37 et 38 ;
- lots 49, 59 à 60 ;
- lot 125 ;
- lots 136 et 146 ;
- lots 152 et 159 ;

Les zones de servitude ainsi définies doivent rester libres de toute construction et de toute plantation.

La servitude « urbanisation » - front d'agglomération (f)

La servitude « front d'agglomération » vise à préserver et améliorer les transitions entre zones urbanisées ou destinées à l'être et zone verte, en augmentant leur valeur biologique et paysagère.

Elle assure une transition progressive et étagée entre les zones urbanisées ou destinées à l'être et la zone verte. Il convient de prévoir une certaine variabilité de cet écran végétal, non seulement en vue de garantir une interface entre urbanisation et paysage environnant, mais également en vue d'entrecouper la linéarité de cette servitude.

Chaque zone de servitude « front d'agglomération » 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.

Sont concernés par la servitude « urbanisation » - front d'agglomération (f) les fonds de jardin des lots 01 à 12, des lots 68 à 77 et des lots 122 à 125 ainsi que des fonds adjacents destinés à être cédés au domaine public de la Commune de Mondorf-les-Bains.

III. Articles complémentaires

1. Aménagement du domaine privé

Art. 6 Précisions pour l'utilisation des documents graphiques

En cas de discordance ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les cotes de recul priment sur les cotes de dimensionnement des emprises constructibles. Les cotes de recul antérieures, latérales et postérieures sont à considérer comme des cotes minimales.

Art. 7 Pare-vues

Pour les constructions jumelées ou en bande et les appartements mitoyens, la réalisation d'une coupure visuelle mitoyenne / pare-vue non-transparente pour les toitures-terrasses, terrasses au rez-de-chaussée / rez-de-jardin et balcons est autorisée. La séparation n'excède pas en longueur la profondeur de la terrasse ou du balcon auxquels elle se rapporte.

La hauteur de la coupure visuelle est entre minimum 1,80 m et maximum 2,00 m.

2. Aménagement du domaine public

Art. 9 Aménagement des fonds à céder au domaine public

La plantation d'arbres et d'arbustes sur le domaine public telle qu'indiquée sur la partie graphique est indicative. Leur emplacement peut varier en fonction du projet d'exécution des travaux d'infrastructure relatifs au projet.

Le choix des arbres et arbustes doit être fait parmi les essences locales.

La disposition et l'aménagement des emplacements et des parkings de stationnement public sont à définir dans le cadre du projet d'exécution des travaux d'infrastructure relatifs au projet.

L'emplacement des chemins et liaisons piétonnes peut varier par rapport à leur emplacement défini dans le cadre du présent dossier.

Art. 10 Emplacement pour transformateurs

Les fonds destinés à être cédés au domaine public de la Commune de Mondorf-les-Bains peuvent accueillir un ou plusieurs emplacements pour l'implantation de transformateurs.

Les dimensions et l'emplacement exacts du/des transformateur/s sont à définir dans le cadre du projet d'exécution des travaux d'infrastructure du projet d'aménagement particulier.

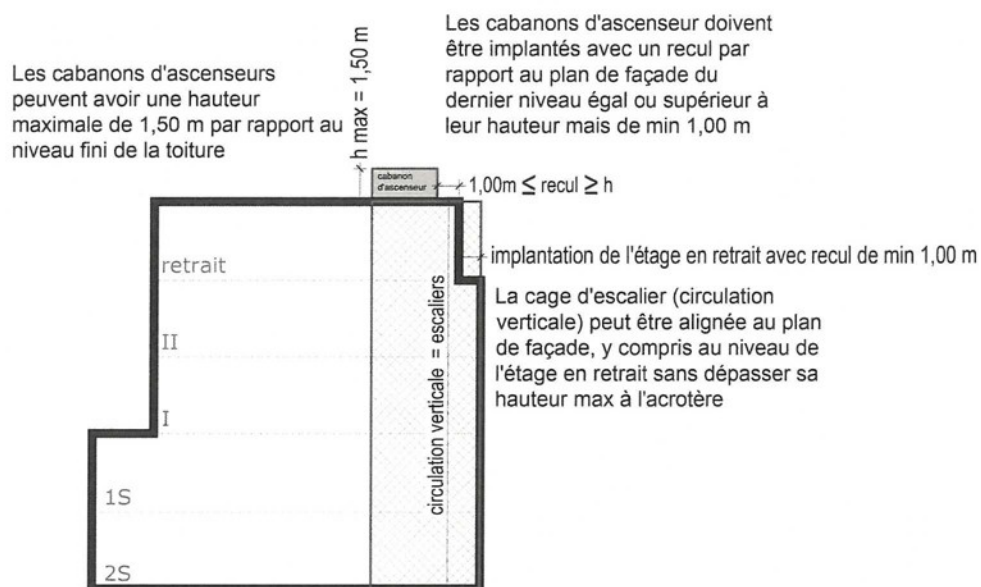
Art. 11 Emplacement pour arrêts de bus

Les fonds destinés à être cédés au domaine public de la Commune de Mondorf-les-Bains peuvent accueillir un ou plusieurs emplacements pour l'implantation d'arrêts de bus.

Les dimensions et l'emplacement exacts du/des arrêt/s de bus sont à définir dans le cadre du projet d'exécution des travaux d'infrastructure du projet d'aménagement particulier.

Annexe 1 de la partie écrite coordonnée

Principe d'aménagement de la cage de circulation verticale pour les constructions collectives et celle du lot 67.



Source : E-cone s.à r.l., 2025