

COMMUNE DE MONDORF-LES-BAINS

PAP « DOMAINE AM PARK »

Référence: 20093 / 15C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 19/09/2025
Le Ministre des Affaires intérieures

Léon Gloden

Partie écrite

Septembre 2018 version coordonnée
approuvée le 16.11.2018 (réf.18273/15C)

Modifications mai 2025 pour vote

Avis de la Cellule d'évaluation	24 avril 2025
Vote du Conseil communal	2 juin 2025
Approbation du ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions	



PAP « Domaine Am Park » initial

Maître d'ouvrage

FAREI Services S.A.

4A, Zone Industrielle « Am Bruch »
L-3327 Crauthem

Conception

URBA Urbaniste s.à.r.l

25, rue des Promenades
L-4774 Pétange
UP/10955

&

GAMBUCCI architects

CELULA, Route de Dudelange
L-3222 Bettembourg

Modification du PAP « Domaine Am Park »

Initiateur du projet

Administration communale de Mondorf-les-Bains

B.P.55
L-5601 Mondorf-les-Bains

Urbaniste-aménageur

4urba

14, rue Vauban
L-2663 Luxembourg
Tél. : (+352) 22 02 45
Mail : info@4urba.lu
www.4urba.lu



Gemeng Munneref

4urba
urbanisme et aménagement

Art.1. Mode d'utilisation du sol

Sur le lot L10, au minimum 200 m² et au maximum 1 200 m² de surface construite brute doit être occupé par des fonctions autres que l'habitat, au rez-de-chaussée ou au premier étage des constructions.

Sur le lot L11, au minimum 400 m² et au maximum 490 m² de surface construite brute doit être occupé par des fonctions autres que l'habitat, au rez-de-chaussée des constructions, donnant sur la zone piétonne.

Sur le lot L13, au minimum 420 m² et au maximum 520 m² de surface construite brute doit être occupé par des fonctions autres que l'habitat.

Art.2. Répartition des surfaces

Le PAP « Domaine Am Park », d'une superficie totale de 1 ha 18 a 70 ca, couvre 4 lots étiquetés L10 à L13.

Les surfaces sont réparties comme suit :

Lots constructibles

- L10	± 9 069 m ²	76,40 %
- L11	± 1 402 m ²	11,81 %
- L13	± 931 m ²	7,84 %

<u>Domaine public communal</u>	± 55 m ²	0,46 %
--------------------------------	---------------------	--------

Domaine privé de l'État (L12)

- surface appartenant au domaine de l'État	± 344 m ²	2,90 %
- surface à céder au domaine de l'État	± 69 m ²	0,58 %

Total surfaces PAP	± 11 870 m ²	100,00 %
--------------------	-------------------------	----------

Art.3. Espaces verts

Les espaces verts privés sont réservés aux plantations et espaces non scellés. Seuls sont autorisés des installations de sécurité, équipements techniques, ouvrages nécessaires à l'écoulement et la rétention des eaux pluviales, accès nécessaires aux constructions et chemins dédiés à la mobilité douce, équipements de détente et de loisirs, ainsi que des terrasses.

Des plantations et espaces verts sont également admis dans la zone piétonne, sous réserve de maintenir les liaisons nécessaires au bon fonctionnement du site et les accès aux constructions.

Art.4. Hauteurs et nombre de niveaux des constructions

La hauteur maximale à l'acrotère définie dans la partie graphique du PAP est mesurée au milieu de la façade, à partir du niveau du terrain naturel jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

Un niveau en retrait peut être réalisé au-dessus du dernier niveau plein, sans dépasser une surface de 70 % de la surface de celui-ci. L'espace non bâti pourra être aménagé en toiture terrasse ou végétalisée.

Art.5. Emplacements de stationnement

L'accès au sous-sol du lot L11 est à prévoir depuis le parking public limitrophe à la maison n°29, avenue des Bains. Au cas où des emplacements publics seraient affectés par cet accès, ceux-ci devront être compensés.

Pour les autres fonctions, le nombre d'emplacements de stationnement est défini dans la partie écrite du plan d'aménagement général de la commune.

Art.6. Espaces extérieurs pouvant être scellés

Les espaces extérieurs pouvant être scellés représentés dans la partie graphique du PAP peuvent être ajustés en fonction des besoins des aménagements extérieurs des lots, sans que leur surface totale par lot ne soit dépassée.

Les surfaces non scellées sont à traiter comme des espaces verts privés.

Dans le cas de nouvelle surface consolidée dans les alentours immédiats de plantations importantes, la structure mise en œuvre doit être perméable, afin de permettre une irrigation des plantes par les eaux pluviales et de garantir une aération du substrat végétal.

Art.7. Dépendances

Les dépendances sont autorisées :

- à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé et à l'intérieur des éléments bâtis à sauvegarder, sous réserve de ne pas dépasser les gabarits définis dans la partie graphique du PAP ;
- dans la zone piétonne du lot L13, sous réserve de ne pas dépasser un total de 20 m² et une hauteur finie de 2,50 mètres.

Art.8. Servitude de passage

La servitude de passage visualisée sur le lot 11 dans la partie graphique du PAP est destinée à permettre une liaison directe entre le lot L13 et le Domaine Thermal.

Cette liaison est ouverte au public et est réservée à la mobilité douce.

Art.9. Servitude écologique

La servitude écologique vise à maintenir et mettre en valeur les éléments naturels existants dans le Parc du Grand Chef. La destruction ou la réduction de ces éléments naturels est interdite.

Les constructions et installations existantes peuvent être transformées ou démolies sous réserve de ne pas perturber l'écosystème du Parc.

Au cas où de nouvelles terrasses sont installées, celles-ci sont à accoler aux constructions principales et doivent être surélevées par rapport au terrain naturel (par exemple sur pilotis).

Les travaux de remblai et de déblai, nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales, peuvent prévoir des ajustements d'une hauteur maximale de 0,5 mètre vers le haut ou vers le bas par rapport au terrain remodelé.

Art.10. Élément bâti ou naturel à sauvegarder

Éléments bâtis à sauvegarder

Les éléments bâtis à sauvegarder ne peuvent subir aucune modification, agrandissement ou transformation pouvant porter atteinte à l'aspect architectural ou esthétique du bâtiment.

Toute démolition est interdite, sauf pour des raisons impérieuses de sécurité dûment constatées par un expert dans le domaine.

Éléments naturels à sauvegarder

Il est interdit d'abattre, de réduire ou de détériorer un tel élément, à l'exception d'interventions pour des raisons impérieuses de sécurité dûment constatées par un expert dans le domaine.

Les alentours des arbres doivent être aménagés de manière à garantir une infiltration suffisante des eaux de pluie pour les racines et une aération convenable du substrat de ces arbres.

Dans le cas où un arbre doit être abattu, il est à remplacer par un nouvel arbre de haute tige.

Art.11. Logements à coût modéré

Au moins 10 % de la surface construite brute dédiée au logement doivent être réservés aux logements à coûts modérés, conformément à la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Les logements à coûts modérés sont à réaliser sur le lot L11. Le calcul des surfaces de ces logements est à préciser lors de la demande d'autorisation de construire.

Art.12. Mesures spéciales pour construction en sous-sol

Les seuils d'entrée des garages et des locaux communs situés en sous-sol sont à aménager au-dessus du niveau critique de crue « HQ 20 ».

Les nouvelles constructions en sous-sol, en-dessous du niveau critique de crue « HQ 20 », doivent répondre aux conditions suivantes :

- Les volumes se situant en-dessous du niveau de la crue de référence doivent être réalisés sous forme d'une cuve étanche, réalisée à l'aide de murs périphériques en béton armé et hydrofugé ;
- Les matériaux de construction utilisés en-dessous de la crue de référence doivent être invulnérables à l'inondation ;
- Les affectations des nouveaux locaux doivent être compatibles avec le risque d'inondation, tels que le stationnement de véhicules, le dépôt de matériaux invulnérables à l'inondation ;
- Les nouvelles installations électriques tels que tableaux et distribution électriques, convecteur électrique, moteur électrique et centrale à courants faibles ainsi que chaudière centralisée, y inclus tableau de commande et de régulation, doivent être installés au minimum à 0,50 m au-dessus de la crue de référence ;
- Les liaisons entre le coffret d'arrivée et le tableau électrique doivent être étanches ;
- Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes en sous-sol sont interdites.

Art.13. Terrasses aménagées sur un bassin de rétention

Des terrasses peuvent être construites sur pilotis au-dessus de fossés ouverts ou d'un bassin de rétention pour eaux pluviales, sous réserve que la partie à ciel ouvert du bassin ne soit pas couverte par des terrasses sur plus de deux tiers de sa surface.

Pour des raisons architecturales, ces terrasses peuvent être autorisées partiellement à l'extérieur des limites fixées dans la partie graphique du PAP.

Les matériaux de construction utilisés doivent être invulnérables à l'eau.

TERMINOLOGIE

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 ».

* Annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Acrotère

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

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

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.

Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

*** Coefficient d'utilisation du sol [CUS]**

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

*** Coefficient d'occupation du sol [COS]**

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

Comble

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

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

*** Densité de logement [DL]**

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens 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 » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

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.

Etage 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 faîtage 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 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, sauf si le PAP en dispose autrement.

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.

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 du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

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.

Logement de type collectif

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

*** Surface construite brute**

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre 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 scellée**

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

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 cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.

Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.