Mondorf-les-Bains, le 17 février 2022

AVIS AU PUBLIC EN MATIÈRE D'URBANISME

Plan d'Aménagement Particulier « nouveau quartier »
« MNQ4 Avenue Lou Hemmer » à Mondorf-les-Bains

Il est porté à la connaissance du public que les pièces relatives au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » « PAP MNQ4 Avenue Lou Hemmer » à Mondorf-les-Bains, élaboré par les bureaux d'urbanistes et architectes ECAU et Van Driessche sont à partir de ce jour déposées pendant trente jours à la maison communale où le public peut en prendre connaissance.

La présente publication est faite conformément à l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Le dépôt portant invitation à prendre connaissance des pièces est publié par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle, ainsi que dans quatre quotidiens publiés et imprimés au Grand-Duché de Luxembourg. Le dépôt ainsi que le projet du plan d'aménagement particulier sont publiés sur le site internet www.mondorf-les-bains.lu. Seules les pièces déposées à la maison communale font foi.

Dans un délai de trente jours de la publication du dépôt dans les quatre quotidiens, les observations et objections contre le projet doivent, sous peine de forclusion, être présentées par écrit au collège des bourgmestre et échevins par les personnes intéressées.

Pour le collège des bourgmestre et échevins

Claudine SCHONG-GUILL
Secrétaire communale

Administration communale ☆ Mondorf-les-Bains ☆

Steve RECKEL
Bourgmestre

Administration communale de Mondorf-les-Bains

1, place des Villes Jumelées · L-5627 Mondorf-les-Bains · Tél 23 60 55 - 1
B.P. 55 · L-5601 Mondorf-les-Bains · Fax 23 60 55 - 29 · www.mondorf-les-bains.lu

COMPTES BANCAIRES : BILL LU39 0023 1220 2140 0000 BILLLULL - BGLL LU92 0030 0250 0109 0000 BGLLLULL
BCEE LU11 0019 8901 1300 7000 BCEELULL - CCPL LU42 1111 0010 8316 0000 CCPLLULL - CCRA LU10 0090 0000 2140 1708 CCRALULL

Gemeng Munneref

EXTRAIT AU REGISTRE

aux délibérations du collège des bourgmestre et échevins de la Commune de Mondorf-les-Bains

Séance du 14.02.2022

Présents : M. Reckel, bourgmestre – MM. Schommer et Schleck, échevins – Mme Schong-Guill, secrétaire communale

Absents : excusé: ---

sans motif: ---

Objet : Projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » concernant le « MNQ4 – Avenue Lou Hemmer » à Mondorf-les-Bains - Procédure art. 30 de la loi ACDU

Le collège des bourgmestre et échevins,

Vu le Plan d'Aménagement Général (PAG) de la Commune de Mondorf-les-Bains tel qu'il a été arrêté par le conseil communal en date du 14.07.2020 et approuvé par Madame la Ministre de l'Intérieur en date du 02.04.2021, réf. : 15C/013/2019 et par Madame la Ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable en date du 01.10.2020, réf. : 82695/CL-mb et en date du 17.08.2021, réf. : 82695/PP-mb ;

Vu l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

Vu les articles 99 et 107 de la Constitution ;

Vu la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 ;

Vu le projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » « MNQ4 » « Avenue Lou Hemmer » à Mondorf-les-Bains élaboré par le bureau d'ingénieurs-conseils BEST au nom et pour le compte de la société « Mondorf 3 S.A. » et présenté le 14 février 2022 à l'administration communale;

Après en avoir analysé le projet d'aménagement particulier avec le rapport justificatif :

- constate la conformité du projet d'aménagement particulier avec la modification ponctuelle du Plan d'aménagement général pour le terrain concerné pour laquelle le conseil communal a donné son accord dans sa séance du 3 février 2022 comportant la partie graphique élaborée par les bureaux urbanistes et architectes ECAU et Van Driessche ;
- constate la conformité du projet d'aménagement particulier avec la modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier « QE » de la localité de Mondorf-les-Bains pour laquelle le collège des bourgmestre et échevins a donné son accord en séance du 14 février 2022 comportant la partie graphique élaborée par les bureaux urbanistes et architectes ECAU et Van Driessche ;
- décide d'entamer la procédure selon l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le

développement urbain et de transmettre le dossier complet par porteur avec avis de réception à la cellule d'évaluation instituée auprès de la commission d'aménagement.

Ainsi délibéré, date qu'en tête.

Suivent les signatures

Pour expédition conforme

Mondorf-les-Bains, le 17 FEV. 2022

Le secrétaire communal

Le bourgmestre

1. Portée du règlement

L'application du présent règlement se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

La partie écrite du plan d'aménagement général de la Ville de Mondorf-les-Bains est applicable dans la mesure où elle comporte des dispositions qui ne sont pas définies par le présent règlement.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plan n° 211099-13-000 001a).

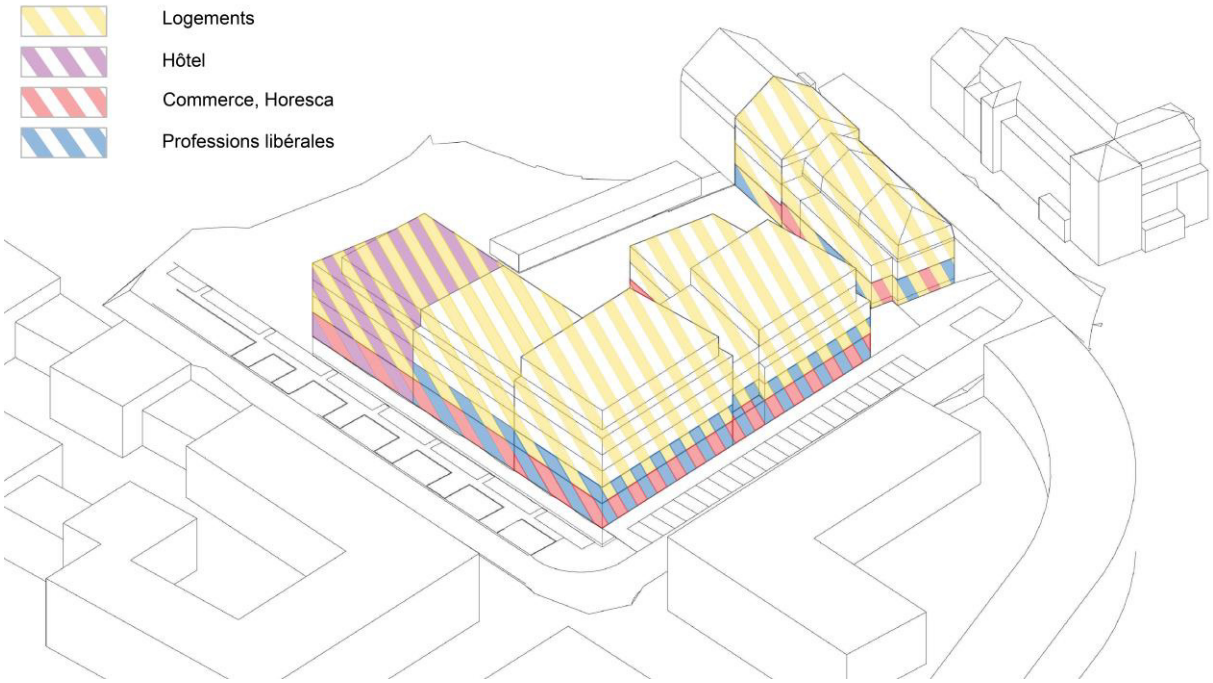
2. Aménagement du domaine privé

2.1. Affectation

La zone couverte par le présent PAP est destinée à accueillir des habitations (unifamiliales ou plurifamiliales), des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2.000 m2 par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

On entend par immeuble bâti toute construction ou partie de construction disposant d'un accès spécifique vers le domaine public.

Les affectations admises dans les différentes constructions sont représentées dans la figure suivante :



Au minimum une activité de type restaurant ou café est obligatoire au rez-de-chaussée de la « construction A ».

Le co-living est uniquement admis dans les constructions B et C.

La surface construite brute à réserver à l'habitation ne peut pas être inférieur à 6.656 m², ni supérieure à 11.315 m².

Tout changement d'affectation d'un logement vers une profession libérale (et vice versa) est subordonné à une autorisation du bourgmestre.

Les stations-services sont interdites.

2.2. Hauteur des constructions

Les hauteurs des bâtiments sont mesurées par rapport à la cote d'altitude 190,34 m.

2.3. Toitures

a) Construction « A »

Seules des toitures plates sont admises. Celles-ci sont aménagées en terrasses ou végétalisées.

Toutes les toitures qui ne sont pas aménagées en terrasses accessibles ou couvertes d'infrastructures techniques doivent être végétalisées.

b) Constructions « B, C et D »

Les constructions principales sont couvertes de toitures à la Mansard ou à deux versants, avec possibilité de casser le faitage du toit en demi-croupe et d'aménager des lucarnes.

Les volumes secondaires admis en façade arrière sont couverts d'une toiture-plate, d'une toiture-terrasse, d'une toiture-verte ou d'une toiture à pente unique.

La demi-croupe du bâtiment situé « 3, Route de Remich » et la toiture située en façade avant des constructions principales « B et C » sont à préserver.

La demi-croupe du bâtiment situé « 5, Route de Remich » peut être supprimée afin de garantir un raccord harmonieux avec la construction « D ».

Pour toutes les constructions : les toitures terrasses accessibles sont équipées de garde-corps d'une hauteur minimum de 1,10 mètre.

Ceux-ci peuvent dépasser la hauteur à l'acrotère fixée dans la partie graphique.

Les garde-corps en maçonnerie ne sont pas admis.

Une coupure visuelle (plexiglass, maçonnerie, panneaux de bois, structure légère métallique avec panneau occultant, …) d'une hauteur de maximum 2,00 m et d'une profondeur de maximum 3,00 m, est admise entre les terrasses des unités de logement mitoyennes. Celle-ci peut dépasser des « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé » fixé dans la partie graphique du PAP.

2.4. Constructions B, C et D

Les constructions « B et C » sont à conserver.

Ces constructions ne peuvent subir aucune démolition, transformation, modification ou d'agrandissement qui pourrait nuire à leur valeur historique, artistique ou esthétique ou modifier de manière sensible leur gabarit ou leur aspect architectural.

Toute intervention sur ces constructions doit veiller à la conservation et la mise en valeur des composantes architecturales existantes à l'extérieur de la construction.

Ces composantes sont :

- le rythme entre surfaces pleines et vides ;
- les formes et éléments de toiture ;
- les dimensions, formes et position des baies ;
- les modénatures ;
- les éléments de décoration qui caractérisent ladite construction ;
- les matériaux utilisés traditionnellement ;
- les revêtements et teintes traditionnels.

Des extensions sont admises en façades arrière et sur la façade latérale de la construction « C » (5, route de Remich). En cas de constructions jumelées ou en bande, les gabarits des extensions doivent être adaptés à ceux des constructions voisines.

2.5. Accès (nouvelles constructions)

Le niveau du rez-de-chaussée est défini par rapport au niveau du trottoir desservant à l'entrée de chaque immeuble bâti. Le rez-de-chaussée peut dépasser de maximum 0,30 m le niveau du trottoir mais pas y être inférieur. En cas de dépassement du niveau du trottoir, l'accès aux personnes à mobilité réduite doit être garanti.

2.6. Logement à cout modéré

Des logements à coût modéré sont à aménager dans un ou plusieurs bâtiments du lot 1.

La surface minimale à attribuer à ces logements correspond à 10 pourcents de la surface construite brute à dédier au logement.

2.7. Servitude

Le lot 1 est grevé d'une servitude de passage assurant une connexion piétonne publique entre « l'avenue Lou Hemmer » et le parking public situé au nord du PAP.

2.8. Infrastructures et installations techniques

Les équipements techniques fixes se trouvant à l'extérieur des bâtiments, tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur sont choisis et installés de façon à ce que le fonctionnement ne puisse générer des nuisances sonores ou des vibrations

susceptibles de compromettre la santé ou la sécurité du voisinage ou de constituer une gêne anormale pour sa tranquillité.

Des superstructures et des installations techniques (souches de cheminée, ascenseur, ventilation, cabanon d'accès, ...) peuvent dépasser les hauteurs à l'acrotère fixées dans la partie graphique de maximum un mètre (1,00m) sous réserve de respecter un retrait au minimum équivalent à la hauteur du dispositif en question.

La surface maximale de ces superstructures et installations techniques tolérée en toiture est de 20% de la surface brute de l'étage en dessous.

Les panneaux solaires et photovoltaïques peuvent dépasser les hauteurs à l'acrotère fixées dans la partie graphique de maximum un mètre (1,00m) sous réserve de respecter un retrait de minimum un mètre (1,00m) par rapport aux plans de façades.

Pour la partie du bâtiment qui présente 6 niveaux hors-sol (V+1R+1S), à part en cas d'impératif technique dûment justifié, aucune construction n'est admise au-dessus du niveau d'acrotère défini dans la partie graphique (21,50m).

Des pare-soleils (fixes ou mobiles), des marquises, des lamelles inclinées ou des dispositifs similaires sont admis en dehors du gabarit pour « constructions destinées au séjour prolongé » représenté dans la partie graphique.

2.9. Emplacements de stationnement

Le nombre minimum d'emplacement de stationnement est défini comme suit :

- Maison plurifamiliale 1,5 place par unité de logement ;
- Bureaux, administrations, commerces, professions libérales, cafés, restaurants, bars ou établissements similaires : 1 place par tranche de 50 m² de surface construite brute ;
- Crèche : 1 place par 90 m² de surface construite brute, et 2 places en « dépose-minute »
- Hôtel, appart'hotel, co-living ou similaire : 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface construite brute ;

Les emplacements de stationnement destinés aux unités de logement sont aménagés et affectés sur le lot 1.

Les emplacements de stationnement destinés aux activités autres que le logement, sont aménagés et affectés sur le lot 1 ou dans le parking public situé au nord-est du PAP.

2.10. Abri vélos

En dehors du gabarit autorisé pour la construction destinée au séjour prolongé, sans préjudice d'autres dispositions légales en matière, un abri pour vélos est admis dans la cour intérieure, en respectant les conditions suivantes :

- Superficie : maximum 1/3 de la surface nécessaire avec au maximum 70 m² ;
- Hauteur maximum : 3,5 mètres ;

2.11. Clôtures, murs et murs de soutènement

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2,00 mètres et sont constituées de haies ou de grillages, avec éventuellement, à la base, un muret de 0,50 mètre de hauteur maximum.

Des murs soutènement d'une hauteur maximale de 1 mètre sont admis.

2.12. Espace extérieur à scellement limité

Les espaces extérieurs à scellement limité définis dans la partie graphique peuvent être aménagé en chemin piéton, terrasse, escalier et espace vert.

Au minimum 50 % de cette zone doit être aménagée en espace vert (jardin, toiture verte du sous-sol, …).

2.13. Plantations

- Arbres et arbustes :

Seules les plantations d'espèces indigènes sont admises.

- Vivaces, annuelles et graminées :

Les espèces indigènes sont à privilégier, néanmoins en dehors des espèces invasives la palette végétale peut être étendue aux plantes non indigènes.

2.14. Travaux de déblai et de remblai

Un remblai de terre jusqu'à 0,3 mètre au-dessus ou un déblai jusqu'à 0,3 mètre en-dessous du terrain remodelé tel que défini dans la partie graphique du PAP est admis.

3. Aménagement du domaine public

3.1. Cession de terrain

Le présent projet prévoit la cession de 0,92 ares du terrain privé au domaine public communal, ce qui correspond à 1,73 % de la surface totale du PAP.

3.2. Plantations

Seules les plantations d'espèces indigènes sont admises.

3.3. Gestion des eaux usées et pluviales

L'évacuation des eaux usées et pluviales se fera en système séparatif :

L'emplacement des canalisations eaux usées et pluviales renseignées dans la partie graphique du présent PAP peut être modifié pour des raisons techniques ou architecturales.

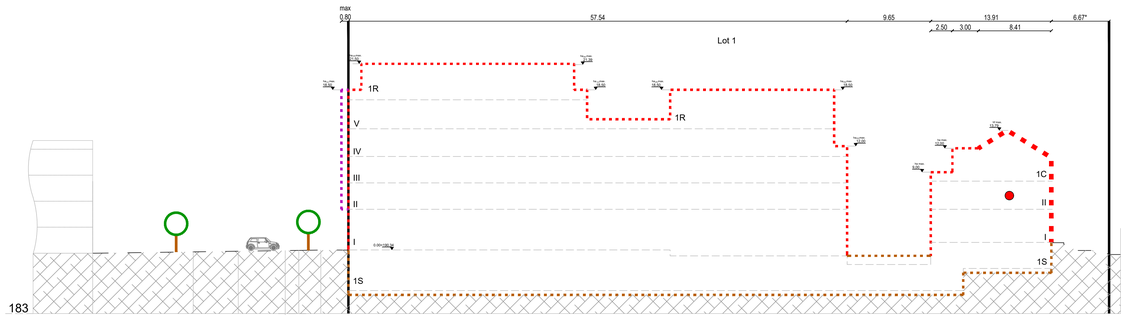
Senningerberg, le 14 février 2022

BEST

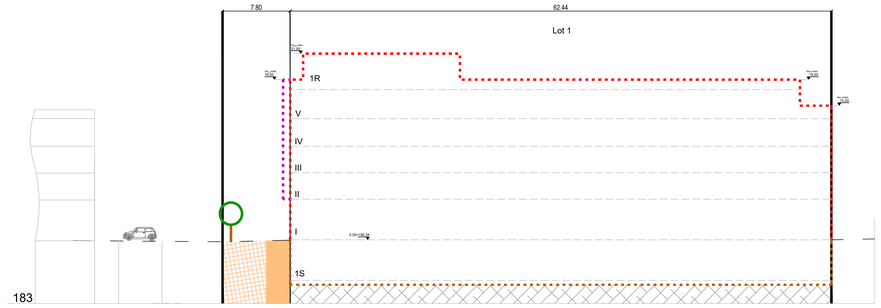
Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

T. MOCCIA M. URBING

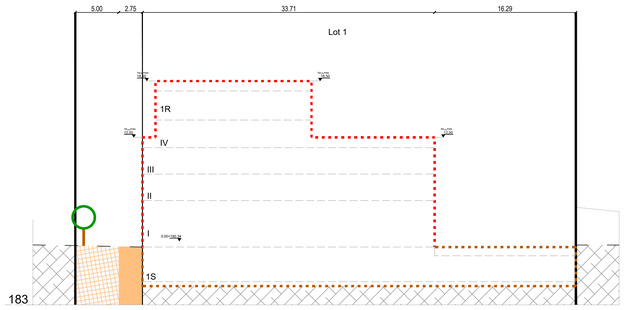
COUPE A - A



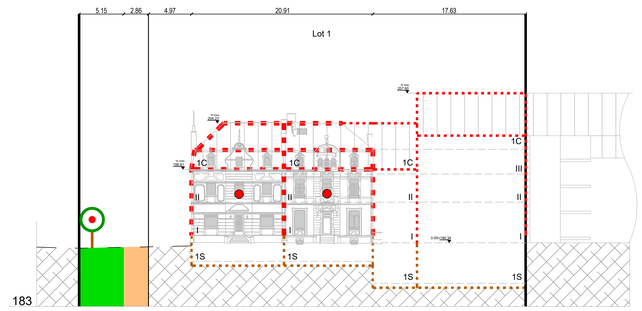
COUPE B - B



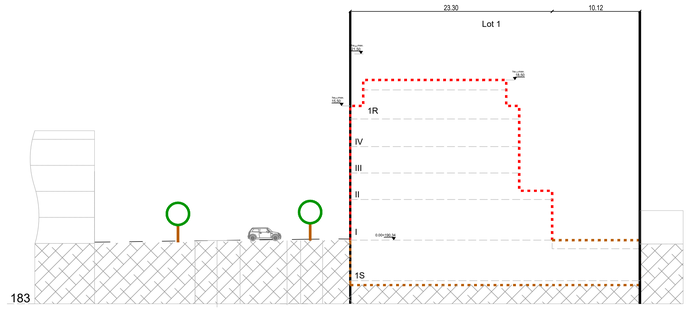
COUPE C - C



COUPE D - D



COUPE E - E



Représentation schématique du degré d´utilisation du sol par lot ou îlot

LOT 1			46.64 ares
–	3.250	–	13.312
4.475	1-mi+3-mb	–	69-c
Ip t2/l3	ha(r) - 21.50	–	1S+V+1R 1S+III+1C

PAG : 53,25 ares en [HAB-2]

(COS≤1,00 / CUS≤2,50 / CSS≤1,00 / DL≤130)

Représentation schématique du degré d´utilisation du sol par lot ou îlot

	LOT / IOT			
surface d´emprise au sol [m2]	min.	max.	min.	max.
surface du scellement du sol [m2]	max.		min.	max.
type de toiture		max.	min.	max.

surface du lot / de l´îlot [ares]
surface constructible brute [m2]
type et nombre de logements
nombre de niveaux
type, disposition et nombre des constructions
Hauteur des constructions [m]

Délimitation du PAP et des zones du PAG

- délimitation du PAP
- délimitation des différentes zones du PAG

Courbes de niveau

- terrain existant
- terrain remodelé

Nombre de niveaux

- I, II, III, ... nombre de niveaux pleins
- +1,2,...R nombre d´étages en retrait
- +1,2,...C nombre de niveaux sous combles
- +1,2,...S nombre de niveaux en sous-sol

Hauteur des constructions

- hc-x hauteur à la corniche de x mètres
- ha-x hauteur à l´acrotère de x mètres
- hf-x hauteur au faîte de x mètres

Types, dispositions et nombre des constructions

- x-mi x maisons isolées
- x-mj x maisons jumelées
- x-mb x maisons en bande

Types et nombres de logements

- x-u x logements de type unifamilial
- x-b x logements de type bifamilial
- x-c x logements de type collectif

Formes de toiture

- tp toiture plate
- te (y%-z%) toiture à x versants, degré d´inclinaison
- orientation du faîte

Gabarit des immeubles (plan / coupes)

- alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé
- limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé
- alignement obligatoire pour dépendances
- limites de surfaces constructibles pour dépendances
- limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines
- limites de surfaces constructibles pour avant-corps

Délimitation des lots / îlots

- lot projeté
- îlot projeté
- terrains cédés au domaine public communal

Degré de mixité des fonctions

- min x% pourcentage minimal en surface construite brute à dédier au logement par construction
- x% y% pourcentage minimal et maximal en surface construite brute de logement par construction
- x% pourcentage obligatoire en surface construite brute de logement par construction

Espaces extérieurs privés et publics

- espace vert privé
- espace vert public
- aire de jeux ouverte au public
- espace extérieur pouvant être scellé
- voie de circulation motorisée
- espace pouvant être dédié au stationnement
- chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne
- voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre

Plantations et murets

- arbre à moyenne ou haute tige projeté / arbre à moyenne ou haute tige à conserver
- haie projetée / haie à conserver
- muret projeté / muret à conserver

Servitudes

- servitude de type urbanistique
- servitude écologique
- servitude de passage
- élément bâti ou naturel à sauvegarder

Infrastructures techniques

- rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales
- canalisation pour eaux pluviales
- canalisation pour eaux usées
- fossé ouvert pour eaux pluviales

Légende complémentaire

- niveau dalle (à titre indicatif)
- accès vers passage motorisé (à titre indicatif)
- canalisation pour eaux mixtes existante
- canalisation pour eaux pluviales existante
- emprise de canalisation pour eaux pluviales existante
- canalisation pour eaux usées existante
- construction existante
- 190.34 niveau de référence du projet
- terrain public devenant privé
- Espace extérieur pouvant être scellé devant accueillir au minimum 50% d'espace vert privé ou similaire
- 0.07 cotes indicatives à adapter en fonction de la dimension réelle de la parcelle, une fois le morcellement effectué

© Origine Cadastre: droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (20xx) - copie et reproduction interdites

Indice	Dessinateur	Date	Contrôleur	Modification
a	PLH	11.02.2022	MUR	Mise à jour

N° CAD: 211099-13-000-001a.dwg

maître d'ouvrage: MONDORF 3 S.A.	dessinateur + date + signature: JCH 31.01.2022
projet: P.A.P.'Avenue Lou Hemmer' à Mondorf-les-Bains	contrôleur + date + signature: TMO 31.01.2022
objet: Partie graphique du PAP - plan et coupes	responsable + date + signature: MUR 31.01.2022
	échelle: 1 : 250
	plan: 211099-13-000-001a

bEST INGENIEURS-CONSEILS
Bureau d'Etudes et de Services Techniques
best ingénieurs-conseils
2, rue des Sapins
L-2513 Senningerberg
+352 34 90 90
best@best.lu
www.best.lu

Table des matières

1. INTRODUCTION 3
1.1. Contexte 3
1.2. Situation cadastrale 4
2. Cadre règlementaire 5
2.1. Plan d'aménagement général 5
3. Descriptif du parti urbanistique 10
3.1. Cadre urbain 10
3.2. Cadre environnemental 12
4. Exposé des motifs 14
4.1. Programmation du PAP 14
4.2. Aménagement des espaces privés 14
4.3. Aménagement des espaces publics 19
5. Synthèse des principales caracteristiques du PAP 22
6. Annexes 23

1. INTRODUCTION

Le bureau BEST Ingénieurs – Conseils, agissant au nom et pour le compte de « Mondorf 3 S.A. », présente ci-après les documents nécessaires à l'introduction en procédure du plan d'aménagement particulier (PAP) « Avenue Lou Hemmer », à Mondorf-les-Bains, selon la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Ce PAP a pour objet de préciser et d'exécuter les dispositions règlementaires du plan d'aménagement général (PAG) de la Commune de Mondorf-les-Bains afin de permettre l'aménagement d'un immeuble mixte (habitat, hôtel, restaurant, …).

1.1. Contexte

La Commune de Mondorf-les-Bains, qui est située au sud-est du grand-duché de Luxembourg, entre les communes de Dalheim et Schengen d'une part et la France d'autre part, présente une superficie de 13,66 km^2 pour 5.436 habitants (source : data.public.lu – 12/2021). Elle est située dans le canton de Remich et est constituée des localités de Mondorf-les-Bains, Altwies et Ellange. Située à l'extrémité sud du pays, la cité thermale profite d'une bonne accessibilité via l'autoroute A13.

La zone couverte par le présent projet présente une superficie de 53,25 ares et est située au lieu-dit « Route de Remich », au centre de la ville de Mondorf-les-Bains.

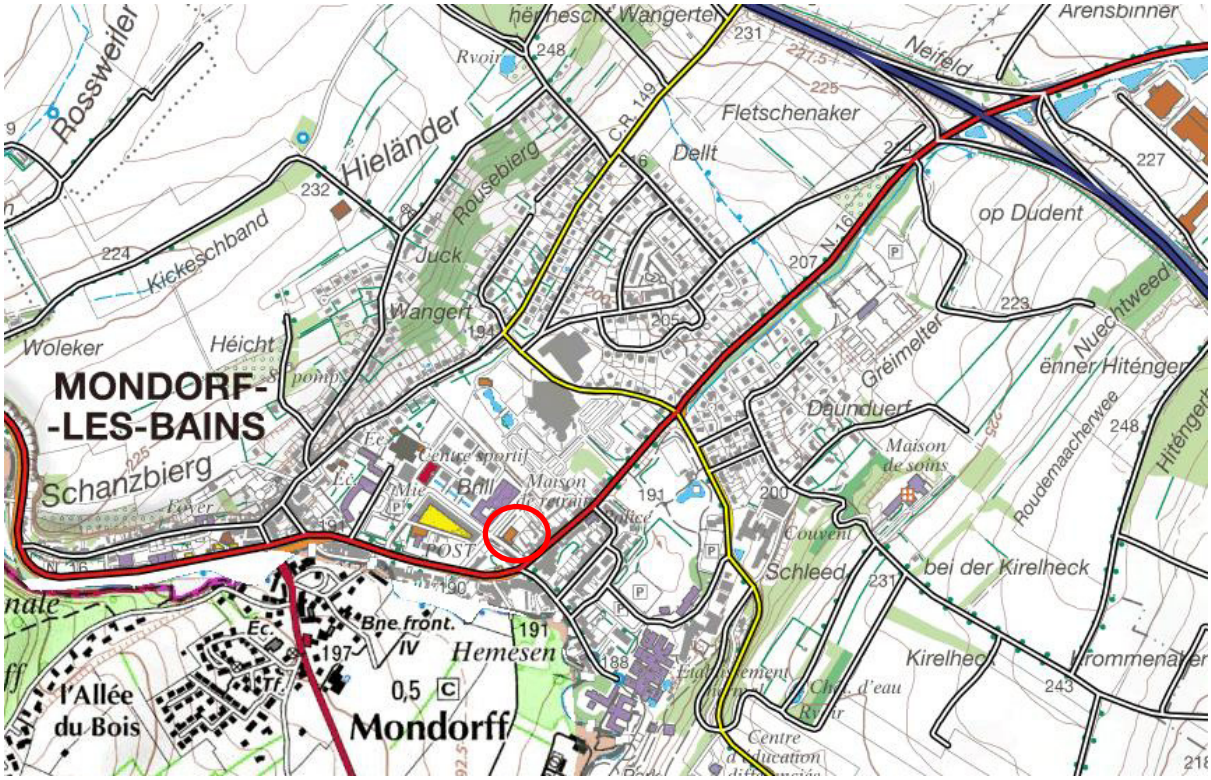


Figure 1 : Plan de situation générale (Source : Administration du Cadastre et de la Topographie).

1.2. Situation cadastrale

Le présent projet porte sur des terrains situés à l'angle de la « route de Remich » (N.16) et de « l'avenue Lou Hemmer » à Mondorf-les-Bains, cadastrés Commune de Mondorf, section B de Mondorf-les-Bains, numéros : 1550/2368, 1550/2435, 1550/2596, 1550/2754, 1550/2755, 1550/2756, 1550/5062, 1550/5172, appartenant à « Mondorf 3 S.A. ».

Les autres terrains faisant partie du PAP font partie du domaine public non cadastré. (Voir figure 9)

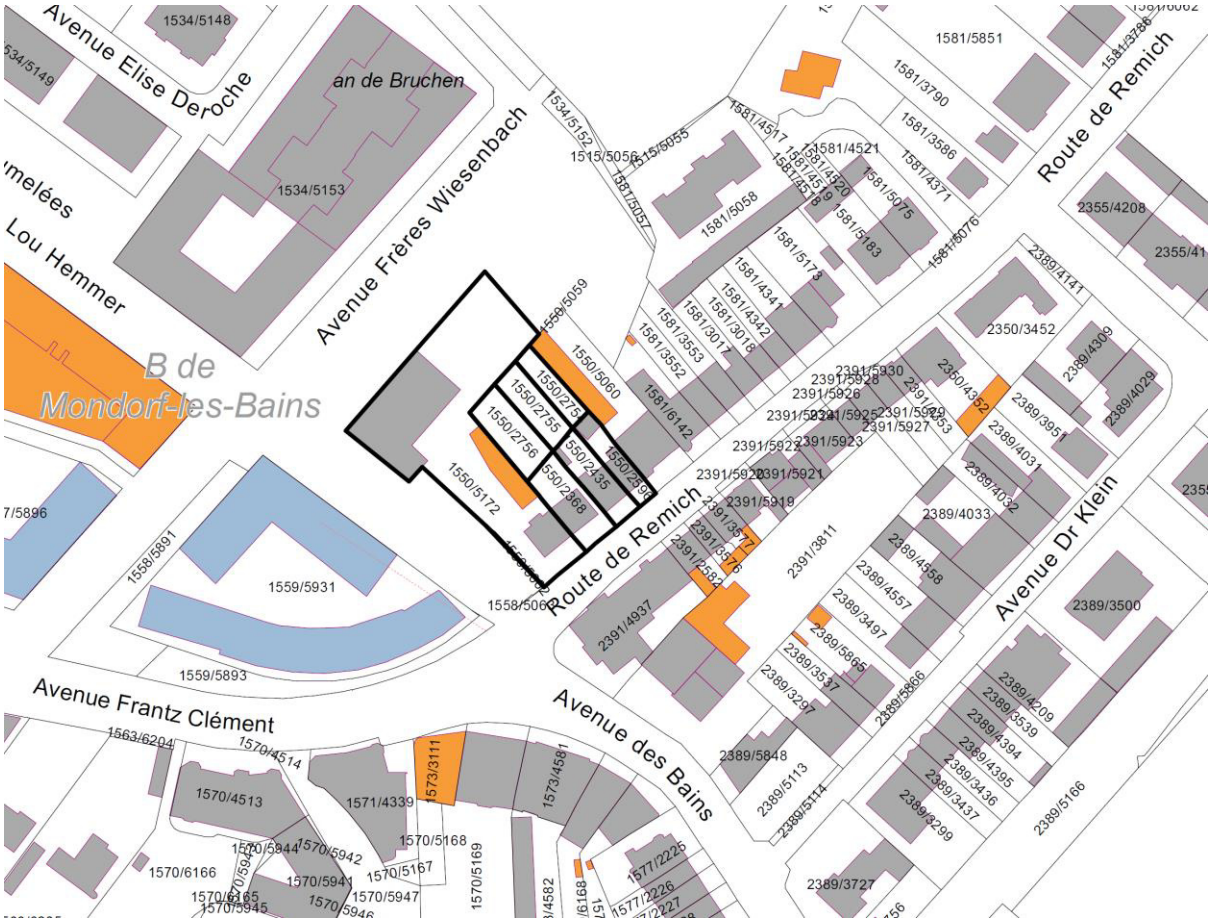


Figure 2 : Extrait du cadastre (Source : ACT).

2. CADRE RÈGLEMENTAIRE

2.1. Plan d'aménagement général

Le terrain couvert par le présent PAP est inscrit en « zone d'habitation 2 » et est superposée d'une « zone soumise à un PAP-NQ » et d'un « secteur protégé de type 'environnement construit' ».

Le PAG renseigne également sur la présence d'un « biotope protégé linéaire » et la présence de 2 « construction à conserver » dans la zone de projet.

La partie graphique du PAG, fait l'objet d'une modification ponctuelle (saisine du 3 février 2022) afin de classer les terrains du PAP en « zone mixte urbaine » et le parking public situé au nord-est du projet en « zone de bâtiments et d'équipements publics » (voir plan en annexe).

2.1.1. Partie graphique

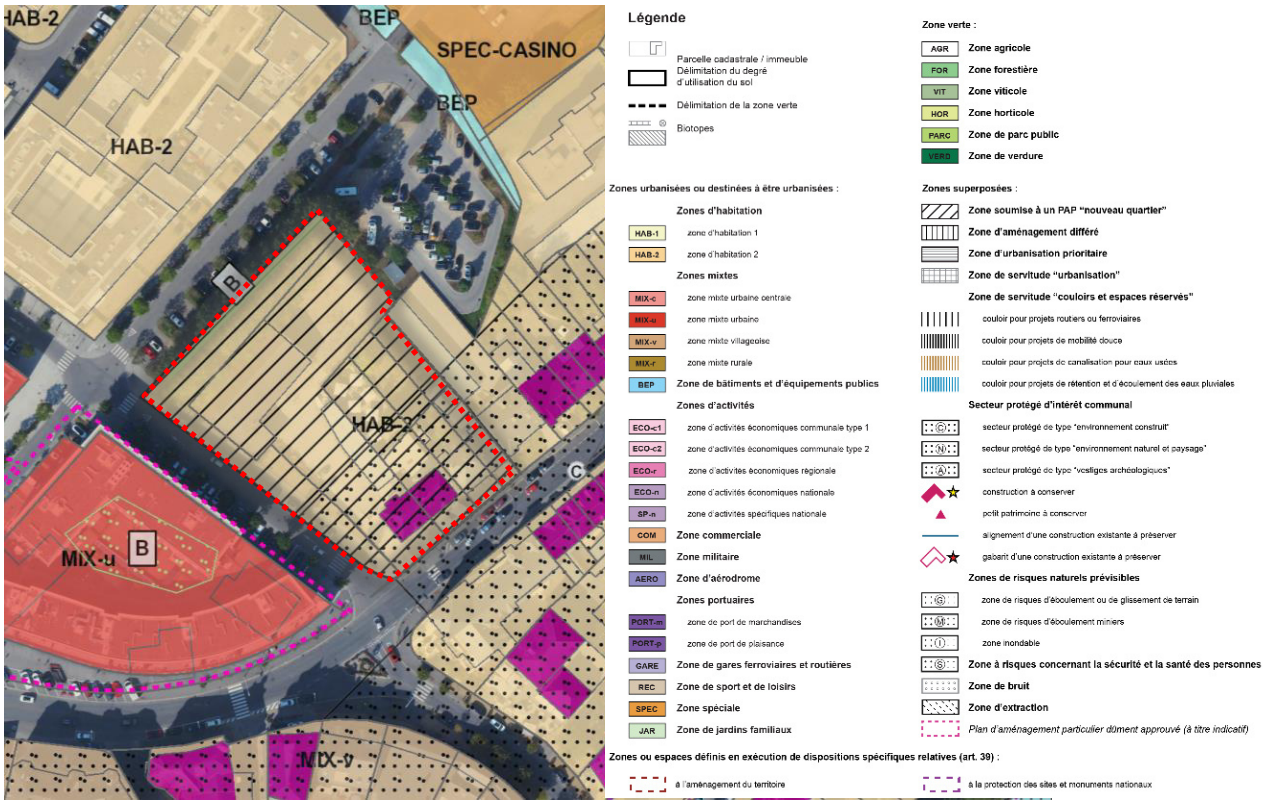


Figure 3: Extrait du PAG (Source : Commune de Mondorf-les-Bains).

2.1.2. Partie écrite

Les règles d'aménagement de cet espace sont définies dans la partie écrite du plan d'aménagement général de la commune de Mondorf-les-Bains.

Les principaux articles concernant le présent PAP sont libellés comme suit :

« ***Art. 1. Zones d'habitation.***

(…)

Art. 1.2. Zone d'habitation 2 [HAB-2]

La zone d'habitation 2 est principalement destinée aux logements de type collectif.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 2, au moins la moitié des logements est de type collectif. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80 pour cent au minimum.*

L'ilot situé entre les avenues Elise Deroche et Pat Barron, dans la localité de Mondorf-les-Bains, est exclusivement réservé aux habitations.

Art. 2. Zones mixtes

Art. 2.1. Zone mixte urbaine [MIX-u]

La zone mixte urbaine est destinée à accueillir des habitations, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2.000 m2 par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.*

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », la part de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être ni inférieure à 50 pour cent ni supérieure à 85 pour cent.*

Les stations-service sont interdites.

Art. 3. Zones de bâtiments et d'équipements publics [BEP]

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

Seuls des logements de service ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiants, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale y sont admis.

Art. 14.2. Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un PAP « nouveau quartier »

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol**

(COS) et par le coefficient de scellement du sol (CSS), ainsi que, le cas échéant, par la densité de logement* (DL). Les coefficients précités, indiqués dans la partie graphique du PAG, constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol. Ces coefficients peuvent par conséquent être dépassés pour certains lots ou parcelles.*

Dans ces zones, des aménagements et des constructions d'utilité publique nécessaires à la mise en œuvre du plan d'aménagement général, en application de l'article 23 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, peuvent être admis sans qu'un PAP soit nécessaire, à condition que leur implantation se limite au strict minimum et qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le site.

Pour les constructions existantes situées dans ces zones, des travaux sont admis sans qu'un PAP ne soit nécessaire, à condition que ces travaux respectent les affectations permises par la zone de base du PAG et n'augmentent pas la surface construite brute existante de plus de 25 m2.*

Art. 19. Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »

Les secteurs et éléments protégés de type « environnement construit » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles dignes de protection et qui répondent à un ou plusieurs des critères suivants : authenticité de la substance bâtie, de son aménagement, rareté, exemplarité du type de bâtiment, importance architecturale, témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle.

Art. 19.1. Secteurs protégés de type « environnement construit »

Les travaux à réaliser sur les immeubles se trouvant dans le secteur protégé, ainsi que la construction de nouveaux immeubles, doivent s'intégrer dans la structure caractéristique du bâti existant traditionnel.

Les éléments dont il faut s'inspirer dans la planification et dans la réalisation des travaux et des constructions sont les éléments caractéristiques en place, à savoir le parcellaire, l'implantation, le gabarit, le rythme des façades, ainsi que les matériaux et teintes traditionnelles de la région.

Seules les toitures à double pente continue et les toitures à la Mansart sont admises, avec possibilité de casser le faitage du toit en demi-croupes, à l'exception des volumes secondaires pour lesquels les toitures plates et à pente unique sont admises.

Tout projet concernant une construction accolée à une « construction à conserver » doit assurer une parfaite harmonie avec cette dernière en termes de morphologie, de matériaux et de tonalités des revêtements extérieurs, et respecter le rythme et la forme des ouvertures en façade et en toiture.

Art. 19.2. Constructions à conserver

Toute démolition d'un immeuble inscrit comme « construction à conserver » est interdite, sauf pour des raisons impérieuses de sécurité, de stabilité ou d'hygiène dûment constatées.

Les constructions à conserver ne peuvent subir aucune démolition, transformation, modification ou agrandissement qui pourrait nuire à leur valeur historique, artistique ou esthétique ou modifier de manière sensible leur gabarit ou leur aspect architectural.

Toute intervention sur une construction à conserver doit veiller à la conservation et la mise en valeur des composantes architecturales existantes à l'extérieur de la construction.

Ces composantes sont :

- *le rythme entre surfaces pleines et vides ;*
- *les formes et éléments de toiture ;*
- *les dimensions, formes et position des baies ;*
- *les modénatures ;*
- *les éléments de décoration qui caractérisent ladite construction ;*
- *les matériaux utilisés traditionnellement ;*
- *les revêtements et teintes traditionnels.*

Des extensions sont admises en façades arrière et latérales. En cas de constructions jumelées ou en bande, les gabarits des extensions doivent être adaptés à ceux des constructions voisines.

SECTION 5 – INDICATIONS SANS VALEUR REGLEMENTAIRE

Art. 24. Biotopes protégés et habitats protégés

Sont repris dans la partie graphique du plan d'aménagement général à titre indicatif et non exhaustif:

- *les biotopes protégés, en application de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ;*
- *les habitats protégés, en application des articles 17 et/ou 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.*

La fidélité, l'exactitude, l'actualité, la fiabilité et l'intégralité des informations relatives à ces biotopes et habitats doivent être confirmées, à charge du porteur de projet, chaque fois qu'un projet d'aménagement et/ou de construction porte sur les terrains concernés par la présence d'un ou plusieurs de ces biotopes et/ou habitats.

Les dispositions de l'article 17 et/ou de l'article 21 de la loi du 18 juillet 2018 précitée s'appliquent de plein droit sur les terrains concernés. »

Extrait de la partie écrite du PAG de la commune de Mondorf-les-Bains

2.1.3. Schéma directeur

Le présent PAP a été développé de manière à retranscrire les objectifs et les concepts développés par le schéma directeur portant la référence « M-NQ4 – Avenue Lou Hemmer » dans la localité de Mondorf-les-Bains.

Le PAP porte sur la création d'un projet mixte, constitué de logements et de services et commerces divers. Les deux constructions situées 3 et 5 « route de Mondorf » seront préservées et intégrées au concept général d'aménagement.

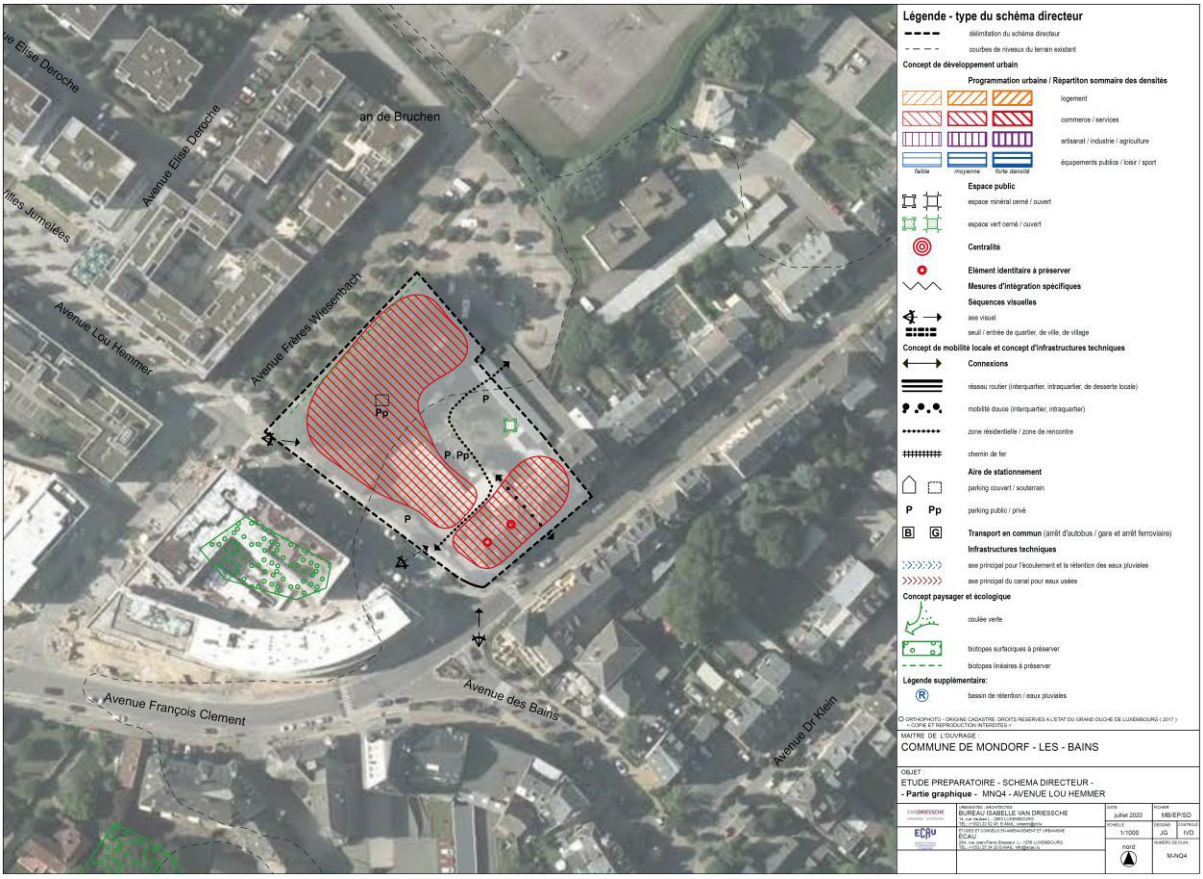


Figure 4: Schéma directeur « M-NQ4 – Avenue Lou Hemmer » (Source : Commune de Mondorf-les-Bains).

3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

3.1. Cadre urbain

3.1.1. Situation générale

La zone de projet, qui se trouve à 250m à l'est du bâtiment de la Mairie de Mondorf-les-Bains, constitue le dernier terrain d'importance dans le centre de la localité et permettra de clôturer le réaménagement du centre de la localité.

Situé au sud de la commune de Mondorf-les-Bains, à proximité de la frontière française, le PAP profite d'une localisation privilégiée à proximité de nombreux équipements et services, dont notamment, le complexe scolaire, le centre sportif et le Casino 2000. Celui-ci viendra compléter les nombreuses activités commerciales et tertiaires couvrant tous les besoins élémentaires.

Au cours des dernières années, le centre-ville de Mondorf-les-Bains a connu une mutation profonde. A proximité du Casino 2000, s'est développé un nouveau quartier avec de nombreux complexes multifonctionnels, créant une placette polyvalente. Cette transformation dynamique se poursuit autour de ce centre-ville et s'étend jusqu'aux fonds couverts par le PAP.

Figure 5 : Image aérienne (Source : ACT – geoportail.lu).

Les fonds concernés par le présent PAP sont actuellement couverts par des maisons d'habitation jumelée et en bande ainsi que par des garages et un entrepôt. Un café / auberge à été aménagé au « 5, route de Remich ». A l'exception des bâtiments situés « 3 et 5 route de Remich », les différentes constructions présentes dans la zone de projet seront démolies pour permettre l'aménagement d'un ensemble offrant une mixité de fonctions (habitat, commerces, restaurant, …)

Photo 1 : vue depuis l'angle entre « l'Avenue Lou Hemmer » et la « Route de Remich » (Source : GoogleMaps, 05.2009)

3.1.2. Équipements publics et services

La Commune de Mondorf-les-Bains est marquée par la présence emblématique du Casino 2000 et du Domaine Thermal, des équipements qui participent du développement et du dynamisme de la Ville.

Ainsi, Mondorf-les-Bains possède une large gamme d'équipements et de services. Outre l'hôtel de Ville, il y a une église, un complexe scolaire, une crèche, une Maison Relais, une maison des jeunes (« Jugendstuff »), un centre sportif, deux maisons de soins et un centre culturel. En matière de services, la ville dispose d'un bureau de police, d'un bureau de poste ainsi que d'agences bancaires. De plus, on peut également trouver des stations-services ainsi que des cafés, restaurants et commerces (Match, …).

3.1.3. Mobilité et transport en commun

Le PAP est délimité par la « route de Remich » (N.16) au sud-est, « l'avenue Lou Hemmer » au sud-ouest, « l'avenue Frères Wiesenbach » au nord-ouest et un parking communal au nord-est. La route nationale n°16 longe la frontière française jusqu'à Aspelt à l'ouest, et remonte jusqu'à Remich au nord-est à proximité de la frontière allemande.

Les arrêts de bus les plus proches « Casino 2000 » et « Christophorus » respectivement situés le long de la « route de Remich » et de « l'avenue Frantz Clément », sont distant d'environ 250 mètres du futur PAP et sont desservis par les lignes :

- 177 : Luxembourg – Ellange – Erpeldange – Remich ;
- 180 : Mondorf – Dalheim – Remich ;
- 185 : Emerange – Remich (Via Remerschen) ;
- 303 : Kirchberg – Cattenom (Fr.) – Thionville (Fr.);
- 309 : Bettembourg – Mondorf – Remich;
- Mondi Bus : Mondorf – Ellange – Altwies

Cependant, Mondorf-les-Bains ne dispose pas d'un accès direct au réseau ferroviaire. La gare la plus proche se trouve à Bettembourg, à 12,5 km du PAP. Celle-ci est accessible par la ligne bus 304.

3.1.4. Réseaux

Tous les réseaux sont existants et présents dans les différentes voiries bordant le PAP.

3.2. Cadre environnemental

3.2.1. Topographie et affectation

La zone couverte par le PAP est actuellement occupée par des maisons d'habitation, un café / auberge, des garages et un entrepôt.

La pente du terrain est relativement faible : avec une altitude qui varie entre 189,65 m au point le plus bas et 190,50 au point haut, le terrain présente une pente d'environ 1% orientée au sud.

Les constructions seront implantées de manière à respecter au mieux la topographie du terrain naturel, de manière à limiter les remaniements (déblais/remblais) de ce dernier.

Photo 2 : vue sur le carrefour entre les Avenues « Lou Hemmer » et « Frères Weisenbach » (Source : BEST)

Photo 3 : vue « l'Avenue Lou Hemmer » (Source : BEST)

Photo 4 : vue depuis le parking communal (Source : BEST)

3.2.2. Bois et zones protégées

La zone de projet est située à plus de 4 km des « zones Habitat Natura 2000 – Région de la Moselle supérieure » (LU0001029) ainsi que de la « Zone de protection des oiseaux Natura 2000 – Aspelt – Lannebuer, Am Kessel » (LU0002011).

Au vu de son éloignement, le projet n'aura qu'un impact très limité sur ces zones protégées.

3.2.3. Biotopes existants

La rangée d'arbre située derrière le trottoir de « l'Avenue Frères Weisenbach » répond au prescrit de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Des corbeaux ont été observés dans ces arbres. Dès lors, une étude approfondie concernant les espèces protégées sera réalisée au printemps 2022 afin de déterminer les mesures compensatoires.

3.2.4. Zone de bruit

La zone de projet n'est pas située dans la zone de bruit des axes routiers.

3.2.5. Zone inondable

La zone de projet ne se trouve pas dans la zone inondable « HQ 100 » du cours d'eau « *Gander* ». Des dispositions pourront cependant être envisagée afin d'éviter que les crues « extrêmes » de ce cours d'eau puissent avoir un impact sur le futur projet.

L'administration de la gestion de l'eau (AGE) déterminera les mesures à appliquer au projet dans le cadre de la demande d'autorisation qui est nécessaire à la mise en œuvre du PAP.

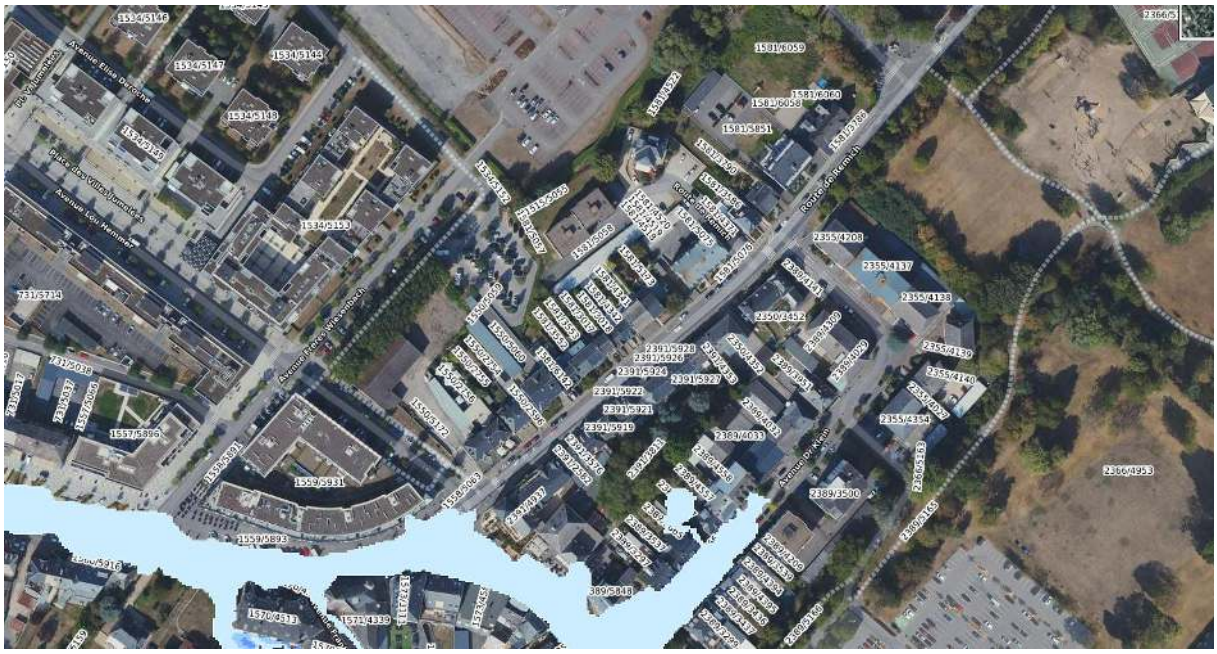


Figure 6 : Zone inondable « HQ 100 » du projet « RDG » cartes des zones inondables 2021 (Source : ACT – geoportail.lu).

4. EXPOSÉ DES MOTIFS

4.1. Programmation du PAP

Le terrain, d'une superficie de 53,25 ares, est situé dans une « zone d'habitation 2 » et est superposé d'une « zone soumise à un PAP-NQ » et d'un « secteur protégé de type 'environnement construit' » au plan d'aménagement général de la Commune de Mondorf-les-Bains.

La partie graphique du PAG, fait l'objet d'une modification ponctuelle (saisine du 3 février 2022) afin de classer les terrains du PAP en « zone mixte urbaine » et le parking public situé au nord-est du projet en « zone de bâtiments et d'équipements publics ».

Les coefficients du degré d'utilisation du sol admis dans la zone de projet sont les suivants :

MNQ4 « Av. Lou Hemmer »		**HAB-2**	
COS	1,00	CUS	2,50
			-
CSS	1,00	DL	130
			-

Le projet porte sur l'aménagement d'un complexe multifonctionnel pouvant accueillir des logements, des commerces, ainsi que des activités tertiaires, des professions libérales ou des hôtels.

Le projet accueillera au maximum 69 unités de logements, ce qui correspond à une densité de 129,58 unités de logement par hectare brut.

Le PAP prévoit une cession de 92 m² de terrains privés à la commune (domaine public communal), soit 1,73 % du PAP.

Le projet prévoit également la préservation des maisons existantes située aux n° 3 et 5 de la « Route de Remich ».

La localité de Mondorf-les-Bains compte 4.436 habitants (source : data.public.lu – 12/2021). Les 69 unités de logement projetées contribueront dès lors à une croissance de 165 habitants (2,4 hab./ménage) ce qui correspond à une augmentation de 3,82 % de la population de la ville.

4.2. Aménagement des espaces privés

4.2.1. Projet

Le projet a été développé en collaboration avec le bureau d'architecture Moreno. L'objectif de ce nouveau projet est de finaliser le projet de revitalisation du centre-ville de Mondorf-les-bains en développant un nouvel ilot bâti proposant un programme varié et une mixité de fonctions (logements, bureaux, commerces, hôtel, …)

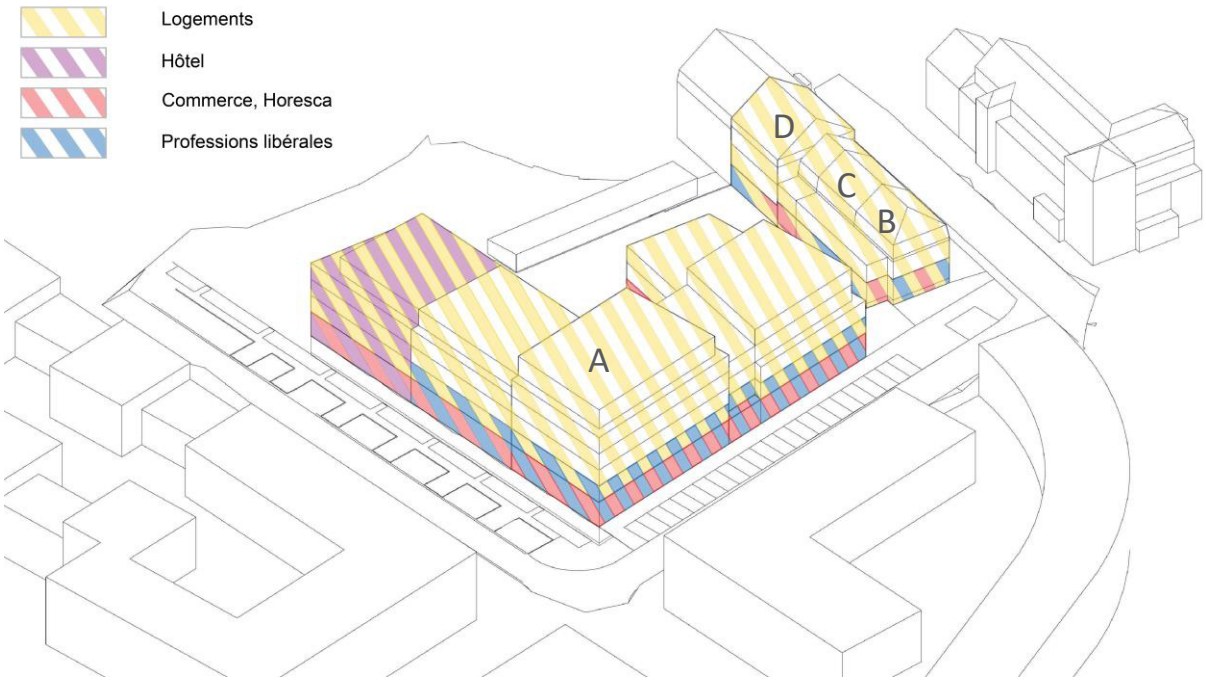


Figure 7 : Vue axonométrique montrant la répartition des affectations en fonction des bâtiments et des niveaux. (Source : BEST)

Le projet propose la création de maximum 69 unités de logements, ce qui permettra de fournir différents types d'appartements (appartements d'une, deux, trois ou quatre chambres).

La majorité de ces logements (min. 50%) sera bi-orientés afin de garantir un cadre de vie agréable et confortable favorisant la sédentarisation des futurs habitants.

Les activités tertiaires (commerces, horesca, …) seront principalement développées au niveau du rez-de-chaussée. Ces activités pourront profiter des espaces ouverts en intérieur d'ilot afin de créer des terrasses conviviales pour le public.

Des activités libérales sont également admises au rez-de-chaussée et au premier étage de la construction A ainsi qu'aux rez-de-chaussée des bâtiments situés le long de la « route de Remich ».

Enfin, le PAP prévoit la possibilité d'aménager un hôtel dans l'aile nord-est de la construction A.

L'espace ouvert dans l'intérieur de l'ilot permettra l'aménagement de terrasses ouvertes au public visitant ces activités. Il accueillera également un chemin piéton assurant une connexion directe entre « l'Avenue Lou Hemmer » et le parking public situé au nord-est du PAP.

Le rez-de-chaussée pourra également accueillir les espaces communs tels que les locaux pour poubelles, vélos et poussettes.

Le sous-sol accueillera un parking dans lequel devront être aménagés tous les emplacements de stationnement attribués aux logements. Les emplacements destinés aux autres activités devront être aménagés dans le PAP ou sur le terrain situé juste au nord de la zone de projet.

En effet, un parking à étage pourrait être aménagé sur cet espace qui accueille actuellement un parking public de 44 emplacements. Cela permettrait d'augmenter l'offre en parking public tout en garantissant l'aménagement d'un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour les activités qui seront développées dans le PAP (en dehors du logement).

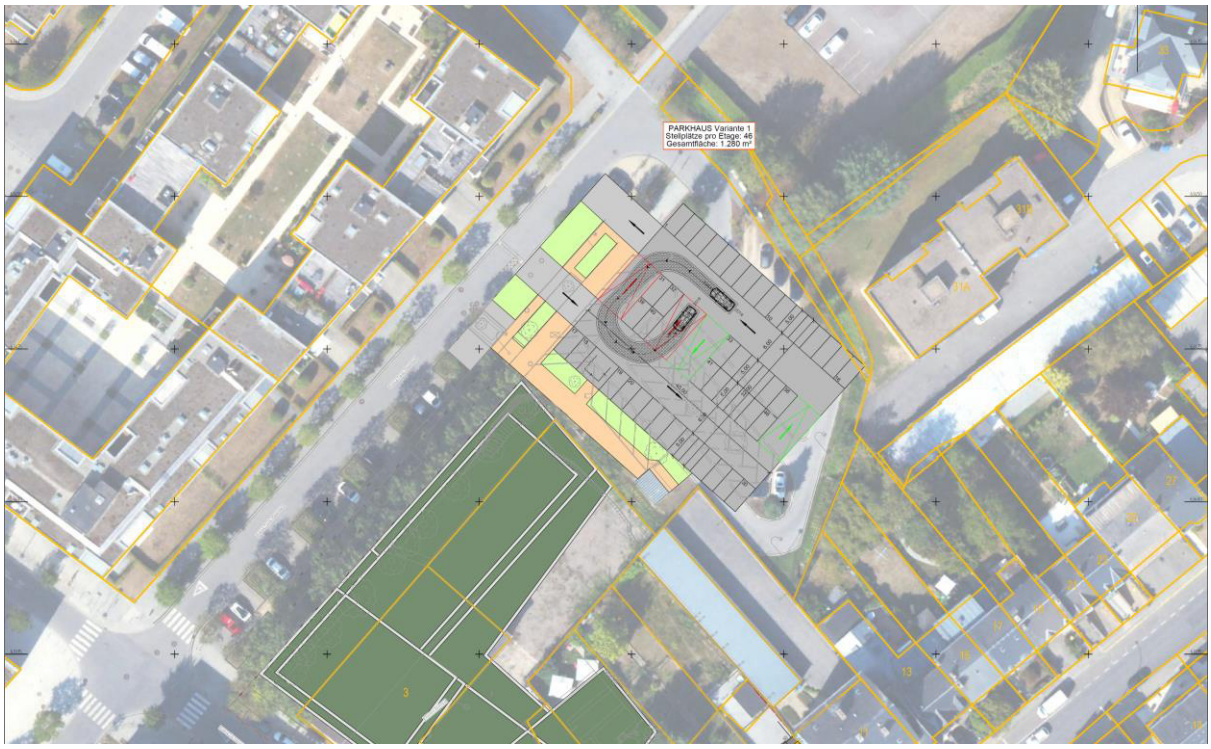


Figure 8 : concept d'aménagement d'un parking à étages au nord-est du PAP (Source : BEST)

a) Niveaux

La partie de la construction située au croisement des avenues « Lou Hemmer » et « Frères Wiesenbach » présentera jusqu'à 6 niveaux hors-sol (V+1R+1S) afin de marquer cet angle bâti. En plus, les façades pourront présenter une saillie de maximum 80 centimètres afin d'accentuer l'importance de ce bâtiment d'angle. Ces 80 cm correspondent à la saillie admise sur le bâtiment situé en vis-à-vis sur « l'avenue Lou Hemmer ».

Photo 5 : Vue sur la saillie du bâtiment implanté face au PAP (Source : BEST)

Ce bâtiment sera complété par des volumes plus petits (IV+1R+1S) le long de ces deux avenues.

Cet ensemble bâti sera exclusivement couvert de toitures plates. Au vu de l'organisation des différents niveaux composant le bâtiment, certaines toitures pourront être aménagées en terrasse accessible. Cependant, afin de minimiser la quantité d'eau de pluie rejetée vers le réseau public, les toitures qui ne seront pas aménagées en terrasse ou qui ne sont pas couvertes d'infrastructures techniques devront être végétalisées.

Le projet propose également l'aménagement de volumes secondaires à l'arrière des bâtiments principaux présentant des hauteurs moindres qui permettront de développer des espaces plus rationnel, contribuant ainsi à améliorer la qualité de vie des futurs occupants.

Photo 6 : Vue sur les constructions protégées située « 3 et 5 route de Remich » (Source : BEST)

Les constructions situées aux numéros 3 et 5 de la « route de Remich » bénéficies d'une protection au niveau communal. Dès lors, leur façade antérieure ainsi qu'une bonne partie de la toiture devront être préservées. Elles pourront tout de même faire l'objet d'extension en façade arrière et latérale (droite) sous réserve de préserver et mettre en valeur les composantes architecturales existantes à l'extérieur des constructions.

Enfin la construction qui viendra s'implanter contre le pignon droit de la construction située « 5 route de Remich » devra assurer une transition cohérente entre ces bâtiments historiques et la construction voisine.

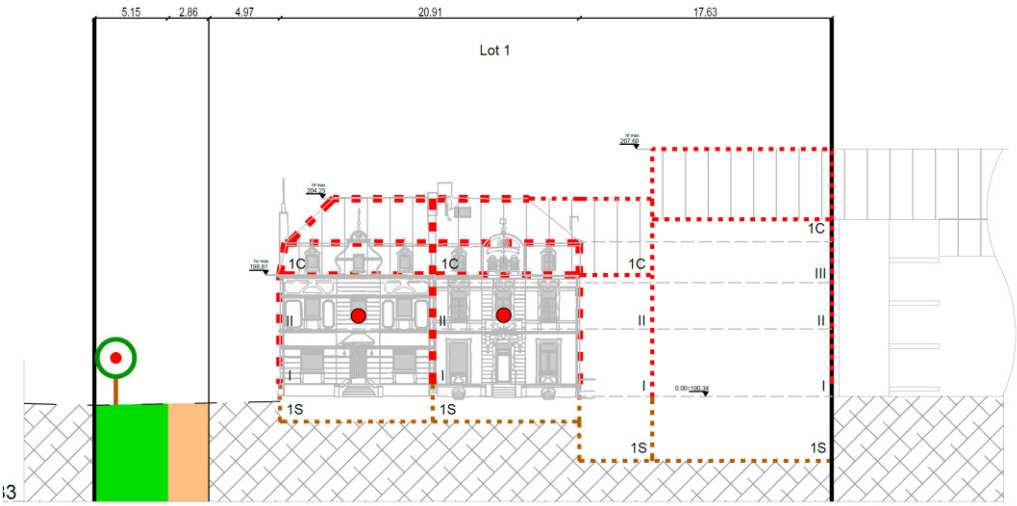


Figure 9 : Coupe schématique des constructions de la « route de Remich » (Source : BEST)

4.2.2. Dérogation au RBVS

L'analyse du règlement sur les bâtisses, les voies et les sites, montrent que les règles concernant notamment le stationnement pour deux roues et poussettes, le local poubelles, les buanderies, sont clairement prévues pour des immeubles plus modestes (±10 unités).

Au vu de l'envergure et de la mixité du présent projet, il n'est pas possible à ce stade de déterminer avec précision la surface à attribuer à ces différents locaux. Celle-ci sera précisée lors de l'autorisation de bâtir, de concert avec la commune.

Dès lors, le PAP ne fixera pas de règles concernant ces espaces dans la partie écrite.

De cette manière, le dispositif dérogatoire prévu dans le règlement sur les bâtisses, les voies et les sites pourra s'appliquer dans le cadre de la demande d'autorisation à bâtir afin de créer des espaces dont les surfaces seront en adéquation avec le projet.

4.2.3. Coefficient d'occupation du sol

Le PAG fixe les coefficients du degré d'utilisation du sol admis dans la zone de projet comme suit :

MNQ4 « Av. Lou Hemmer »		**HAB-2**	
COS	1,00	CUS	2,50
			-
CSS	1,00	DL	130
			-

Le PAP propose ainsi de répartir ces valeurs sur les différents lots de la manière suivantes :

Annexe I : Tableau récapitulatif

Fiche 1 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2011" (PAG)

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol : Habitation 2 — Mixte urbaine (saisine du 03/02/2022)

Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG

Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG

Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : 53.25 *ares*

Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :	DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum
		-	130		-	2.50		-	1.00		1.00

Analyse de la conformité du PAP au PAG

Lot	Surface à bâtir nette		Nombre de logements			SCB totale			SCB destinée au logement				SCB réservée au logement abordable		Surface d'emprise au sol			Surface de sol scellée	
			minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum	exclusivement		minimum		minimum	maximum		maximum	
1	46.61	*ares*		69	*u.*		13 312	m^2	6 656	11 315	6 656	m^2	666	m^2		3 250	m^2	4 475	m^2
Total	46.61	ares	**0**	**69**	**u.**	**0**	**13 312**	**m^2**	**6 656**	**11 315**	**6 656**	**m^2**	**666**	**m^2**	**0**	**3 250**	**m^2**	**4 475**	**m^2**

Coefficients résultants du projet de PAP :	DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum	Log-abo	minimum	
		0.000	129.577		0.000	2.500		0.000	0.697		0.960		5.886	%
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29*bis* :		non	oui		non	oui		non	oui		oui		non	

Dans la mesure où la mise en œuvre du présent projet est conditionnée par le reclassement de la zone de projet en « zone mixte urbaine », le PAP propose d'appliquer directement les règles de cette zone concernant la part de logement pouvant être aménagé. Ainsi une part comprise entre 50 % et 85 % de la surface construite brute devra être destinée à l'habitation.

4.2.4. Logements à coût modérés

Conformément à l'article 29, paragraphe 2, alinéa 4 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 pourcent 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, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention prévue à l'article 36 de la présente loi. »*

Le nombre de logement étant supérieur à 25 unités, au moins 10 pourcents de la surface construite brute à dédier au logement sera réservée à la réalisation de logements à coût modéré sur le lot 1.

Cependant, comme la surface qui sera attribuée aux différentes fonctions développées dans le présent projet n'est pas encore définie avec précision, la part exacte de la surface construite brute à réserver à la réalisation de logement à coût modéré sera déterminée sur base du projet d'exécution du bâtiment.

4.2.1. Déblais / remblais

Bien que les constructions aient été implantées de manière à limiter les modifications du terrain naturel au strict minimum, des travaux de terrassement seront nécessaires, en particulier pour la création du parking en sous-sol. Cependant, afin de garantir un bon aménagement des lieux, le niveau du terrain projeté pourra être modifié sur maximum 0,30 m par des remblais ou des déblais.

4.3. Aménagement des espaces publics

4.3.1. Cession des terrains

Conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « *(1) Les terrains sur lesquels sont prévus les travaux de voirie et d'équipements publics, (...), nécessaires à la viabilité d'un plan d'aménagement particulier (...) doivent être cédés à la commune. (...).* »

Le présent projet prévoit la cession de 92 m² (soit 1,73 % du PAP) de terrains privés à la commune (domaine public communal).

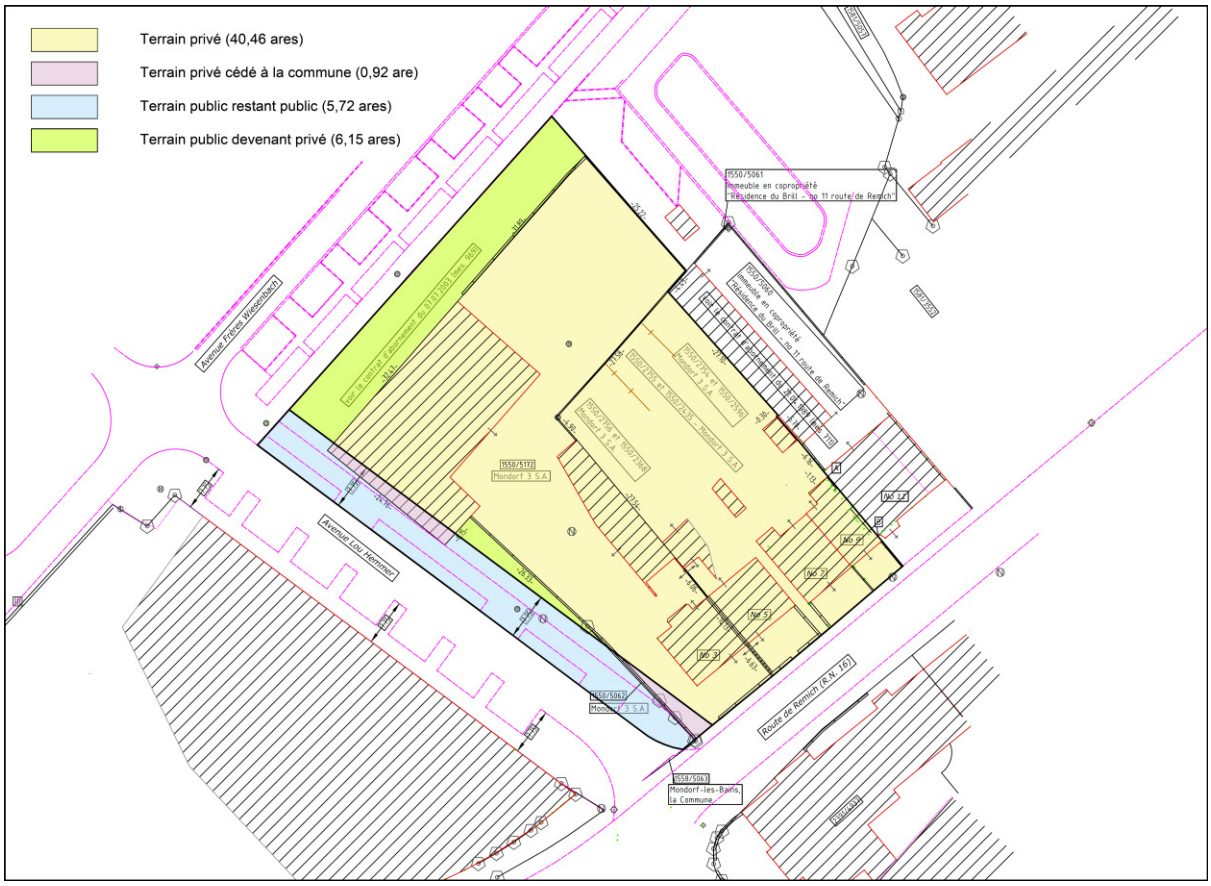


Figure 10 : Coupe schématique des constructions de la « route de Remich » (Source : BEST)

4.3.2. Évacuation des eaux usées et pluviales

Les différents réseaux d'évacuation sont présents dans les rues bordant la zone de projet. Ainsi le projet, qui est prévu en système séparatif, pourra évacuer ses eaux usées et pluviales dans les canalisations correspondantes du réseau communal.

4.3.3. Aménagements publics

Le projet prévoit également le réaménagement de l'espace public situé entre « l'Avenue Lou Hemmer » et le nouveau bâtiment. Actuellement, cet espace accueille un trottoir d'une largeur de ± 2,90 m et une bande de stationnement (7 emplacements) parallèle à la voirie et entrecoupée d'arbres.

Photo 7 : Vue sur « l'Avenue Lou Hemmer » (Source : BEST)

Le PAP propose d'adapter cet espace en reprenant la même configuration d'aménagement que l'autre côté de la rue. L'ensemble des arbres existants seront préservés et des emplacements de stationnement seront implanté entre ceux-ci, perpendiculairement à la voirie. Un trottoir d'une largeur de 2,75 m sera aménagé entre ces parkings et le nouveau bâtiment.

Enfin, la cour intérieure du lot 1 sera superposée d'une servitude de passage afin de garantir la création d'un chemin piéton permettant au public de rejoindre plus facilement le parking situé au nord-est du PAP.

5. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP

REPARTITION DES SURFACES	
Surface privée dont : - Terrain privé restant privé - Terrain issu du domaine public	46,61 ares (87,53 %) - 40,46 ares - 6,15 ares
Surface public, dont : - Terrain privé devenant public - Terrain public restant public	6,64 ares (12,47 %) - 0,92 are - 5,72 ares
Surface totale du PAP	53,25 ares (100,0 %)
PARCELLAIRE PRIVE	
Total parcelles	1
Total logements	69
Logements par hectare	129,58 logements / ha

6. ANNEXES

Le Projet d'Aménagement Particulier comprend le présent rapport justificatif ainsi que les documents suivants :

- **Partie écrite du PAP ;**
- **Annexe I :**
  - Tableau récapitulatif ;
- **Annexe II :**
  - Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;
- **Données cadastrales ;**
  - Extrait et relevé parcellaire ;
  - Plan du périmètre du PAP ;
- **Vues axonométriques ;**
- **Autres :**
  - Copie du certificat d'ingénieur établi par l'O.A.I. ;
  - Partie graphique de la modification ponctuelle « Lou Hemmer » ; (Bureaux Vandriessche / Ecau)
- **Plans** :
  - n°211099-13-000-001a : Partie graphique du PAP - plan – coupes ;
  - n°211099-13-000-002 : Levé topographique avec prises de photos.
  - n°211099-13-000-004 : Répartitions des surfaces ;

Senningerberg, le 14 février 2022

B.E.S.T.

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

T. MOCCIA M. URBING