Mondorf-les-Bains, le 5 juillet 2022

AVIS AU PUBLIC EN MATIÈRE D'URBANISME

Plan d'Aménagement Particulier « nouveau quartier »
« MNQ6 Belle Vue » à Mondorf-les-Bains

Il est porté à la connaissance du public que les pièces relatives au projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » « PAP MNQ6 Belle Vue » à Mondorf-les-Bains, élaboré par les bureaux d'urbanistes et architectes ECAU et Van Driessche sont 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 30.06.2022

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

Absents : excusé: ---

sans motif: ---

Objet : Projet d'aménagement particulier concernant le « MNQ6 – Belle Vue » à Mondorf-les-Bains - Procédure art.30 de la loi ACDU

Le collège des bourgmestre et échevins,

Vu l'article 30 de la loi modifiée du 19.07.2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

Vu les articles 99 et 107 de la Constitution ;

Vu la loi communale modifiée du 13.12.1988 ;

Vu le projet d'aménagement particulier « MNQ6 - Belle Vue » à Mondorf-les-Bains élaboré par les bureaux d'urbanistes et architectes Van Driessche et ECAU S.à r.l. au nom et pour compte de l'Administration Communale de Mondorf-les-Bains ;

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

- constate la conformité avec le Plan d'aménagement général (PAG) de la Commune de Mondorf-les-Bains tel qu'il a été approuvé 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 ;
- décide d'entamer la procédure selon l'article 30 de la loi modifiée du 19.07.2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et de transmettre le dossier complet par lettre recommandée 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 05 JUIL. 2022

Le secrétaire communal

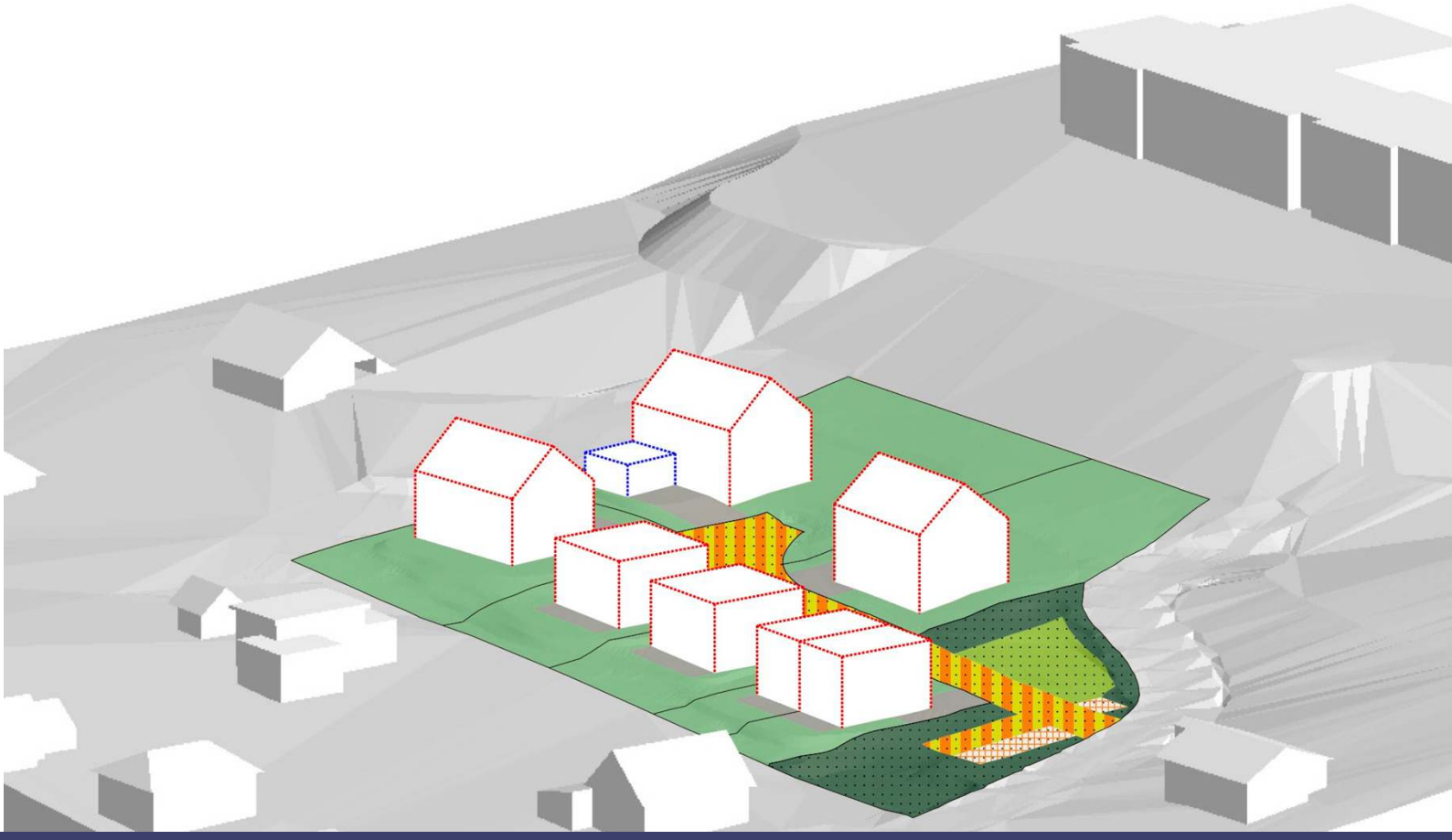
Administration communale ☆ Mondorf-les-Bains ☆

Le bourgmestre

Commune de Mondorf-les-Bains

PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
« NOUVEAU QUARTIER »

BELLE VUE



Rapport justificatif

Mars 2022

VANDRIESSCHE
urbanistes et architectes

ECAU
ETUDES ET CONSEILS EN AMÉNAGEMENT ET URBANISME

Initiateur du PAP

Commune de Mondorf-les-Bains
1 place des Villes Jumelées
B.P. 55
L-5627 Mondorf-les-Bains

Réalisation du dossier PAP

VAN DRIESSCHE urbanistes et architectes
14 rue Vauban
L-2663 Luxembourg
Tel : +352 22 02 45
E-mail : ivdarch@pt.lu

&

ECAU sàrl
Études et Conseils en Aménagement et Urbanisme
28A, rue Jean-Pierre Brasseur
L-1258 Luxembourg
Tél : 25 34 20
E-mail : info@ecau.lu
Site web : www.ecau.lu

Bureaux d'études – Infrastructures

Bureau d'études RAUSCH & Associés ● Ingénieurs-conseils s. à r.l.
Alpha Topo Luxembourg s. à r.l. ● Topographie – expertises
1, rue Kinnikshaff
L-8838 Wahl
Tél : (+352) 88 80 08
E-mail : bureau@bureau-rausch.com
Site web : www.bureau-rausch.com

Bureaux d'études – Environnement

Efor-ersa, ingénieurs-conseils
7, rue Renert
L-2422 Luxembourg
Tél : (+352) 40 03 04 1
Site web : www.efor-ersa.lu

SOMMAIRE

INTRODUCTION 5

1 EXTRAIT DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL ET DU SCHEMA DIRECTEUR 7

1.1 EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR 7
1.2 SCHEMA DIRECTEUR 7

2 TABLEAU RECAPITULATIF 8

3 DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE 9

3.1 INTRODUCTION 9
3.2 REPONSE AUX OBJECTIFS VISES PAR LE SCHEMA DIRECTEUR 13
3.3 CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN 13
3.4 CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES 15
3.5 CONCEPT PAYSAGER ET ECOLOGIQUE 16
3.6 CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE 17

4 ILLUSTRATION DU PROJET AVEC REPRESENTATION AXONOMETRIQUE

5 FICHE DE SYNTHESE

Introduction

Le présent rapport concerne le **projet de nouveau quartier « Belle Vue »** situé dans la commune de Mondorf-les-Bains, au nord de la localité de Mondorf-les-Bains, le long de la montée Belle-Vue.

L'administration communale de Mondorf-les-Bains est l'initiateur du présent projet de PAP « nouveau quartier » (PAP NQ).

Le site est classé en **zone d'habitation 1 (HAB-1)** dans le plan d'aménagement général en vigueur de la commune de Mondorf-les-Bains et couvert par une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Ce rapport est établi en référence au **règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017** concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », notamment aux articles suivants :

Article 1er. Objet
Le rapport justificatif expose de quelle manière et dans quelle mesure le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » précise et exécute le plan d'aménagement général.

Art. 2. Contenu
Le rapport justificatif, qui accompagne les projets d'aménagement particulier « nouveau quartier », comporte :

1. *un extrait du plan d'aménagement général en vigueur, y compris la partie écrite de la ou des zones concernées, et le schéma directeur élaboré au niveau de l'étude préparatoire ;*
2. *un tableau récapitulatif en format papier et en format « XLS » qui reprend pour chaque lot ou parcelle les valeurs maximas et, le cas échéant, les valeurs minimas relatives à la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et le nombre de logements y admis. Ce tableau est complété, pour chaque ensemble de fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol tel que fixé dans le plan d'aménagement général, les coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol résultant des valeurs précitées. Le tableau récapitulatif précité qui figure à l'annexe I fait partie intégrante du présent règlement ;*
3. *un descriptif du concept urbanistique ;*
4. *une illustration du projet comportant :*
    a) *l'implantation des constructions représentant le volume maximal admissible ;*
    b) *l'aménagement des espaces publics ;*
    c) *l'aménagement des espaces verts privés, le cas échéant, et*
    d) *le contexte environnant.*

L'illustration du projet prévue à l'alinéa 1er est complétée par une représentation axonométrique tout en y intégrant les constructions avoisinantes.

Le rapport justificatif comprend également une fiche de synthèse, conformément à l'annexe II reprenant les données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier.

La fiche de synthèse prévue à l'alinéa 3 doit être mise à jour lors de toute modification du projet pendant la procédure d'adoption du projet d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

1 Extrait du plan d'aménagement général et du schéma directeur

1.1 Extrait du PAG en vigueur

Le site visé est classé en **zone d'habitation 1** (HAB-1) dans le PAG de la commune de Mondorf-les-Bains, version approuvée par la Ministre de l'Intérieur le 2 avril 2021 et par la Ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable le 6 août 2021.

Il est couvert par :

- Une zone soumise à un plan d'aménagement particulier **« nouveau quartier »** ;
- Un **biotope protégé** surfacique, selon l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (informations à titre indicatif et non exhaustif).

L'extrait du PAG en vigueur est annexé au présent dossier (voir Annexe 1).

1.2 Schéma directeur

Le schéma directeur **M-NQ6 - Belle Vue**, version juillet 2020, dont le concept est mis en œuvre par le présent projet, est annexé au dossier (voir Annexe 2).

2 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 : Zone d'habitation HAB-1

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 : 77,19 *ares*

Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :	DL *minimum*	DL *maximum*	CUS *minimum*	CUS *maximum*	COS *minimum*	COS *maximum*	CSS *maximum*
	0,00	15	0,00	0,40	0,00	0,25	0,30

Application des dispositions de l'article 29*bis*

a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29*bis* : ☐ non

Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable

b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29*bis* : ____ %

c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP : ____ m^2

d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29*bis* : ____ m^2

Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29*bis* (5)

e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29*bis*(10) *(p.ex. promoteur public)* : ____ *ares*

f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : ____ %

g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : ____ m^2

h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP : ____ m^2

i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29*bis (10% de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement)* : ____ m^2

j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29*bis* ____ m^2

k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : ____ %

l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29*bis*, compte tenu du rapport issu du point k) :	DL *minimum*	DL *maximum*	CUS *minimum*	CUS *maximum*	COS *minimum*	COS *maximum*	CSS *maximum*

Analyse de la conformité du PAP au PAG

Lot	Surface à bâtir nette	Nombre de logements *minimum*	Nombre de logements *maximum*	SCB totale *minimum*	SCB totale *maximum*	SCB destinée au logement *minimum*	SCB destinée au logement *maximum*	SCB destinée au logement *exclusivement*	SCB réservée au logement abordable *minimum*	Surface d'emprise au sol *minimum*	Surface d'emprise au sol *maximum*	Surface de sol scellée *maximum*
1	3,31 *ares*		1 *u.*		192 m^2			192 m^2	0 m^2		96 m^2	171 m^2
2	3,29 *ares*		1 *u.*		192 m^2			192 m^2	0 m^2		96 m^2	171 m^2
3	5,95 *ares*		1 *u.*		258 m^2			258 m^2	0 m^2		144 m^2	231 m^2
4	5,90 *ares*		1 *u.*		258 m^2			258 m^2	0 m^2		144 m^2	231 m^2
5	9,69 *ares*		2 *u.*		568 m^2			568 m^2	0 m^2		241 m^2	320 m^2
6	17,14 *ares*		1 *u.*		575 m^2			575 m^2	0 m^2		241 m^2	329 m^2
7	12,56 *ares*		2 *u.*		561 m^2			561 m^2	0 m^2		234 m^2	201 m^2
8	*ares*		*u.*		m^2			m^2	m^2		m^2	m^2
9	*ares*		*u.*		m^2			m^2	m^2		m^2	m^2
10	*ares*		*u.*		m^2			m^2	m^2		m^2	m^2
11	*ares*		*u.*		m^2			m^2	m^2		m^2	m^2
12	*ares*		*u.*		m^2			m^2	m^2		m^2	m^2
13	*ares*		*u.*		m^2			m^2	m^2		m^2	m^2
14	*ares*		*u.*		m^2			m^2	m^2		m^2	m^2
15	*ares*		*u.*		m^2			m^2	m^2		m^2	m^2
16	*ares*		*u.*		m^2			m^2	m^2		m^2	m^2
17	*ares*		*u.*		m^2			m^2	m^2		m^2	m^2
18	*ares*		*u.*		m^2			m^2	m^2		m^2	m^2
19	*ares*		*u.*		m^2			m^2	m^2		m^2	m^2
20	*ares*		*u.*		m^2			m^2	m^2		m^2	m^2
21	*ares*		*u.*		m^2			m^2	m^2		m^2	m^2
22	*ares*		*u.*		m^2			m^2	m^2		m^2	m^2
23	*ares*		*u.*		m^2			m^2	m^2		m^2	m^2
24	*ares*		*u.*		m^2			m^2	m^2		m^2	m^2
25	*ares*		*u.*		m^2			m^2	m^2		m^2	m^2
26	*ares*		*u.*		m^2			m^2	m^2		m^2	m^2
27	*ares*		*u.*		m^2			m^2	m^2		m^2	m^2
28	*ares*		*u.*		m^2			m^2	m^2		m^2	m^2
29	*ares*		*u.*		m^2			m^2	m^2		m^2	m^2
30	*ares*		*u.*		m^2			m^2	m^2		m^2	m^2
Total	57,84 *ares*	**0**	**9** *u.*	**0**	**2.604** m^2	**0**	**0**	**2.604** m^2	**0** m^2	**0**	**1.196** m^2	**1.654** m^2

Coefficients résultants du projet de PAP :	DL *minimum*	DL *maximum*	CUS *minimum*	CUS *maximum*	COS *minimum*	COS *maximum*	CSS *maximum*	Log-abo *minimum*
	0,000	11,660	0,000	0,337	0,000	0,207	0,286	0,000 %
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29*bis* :	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui

3 Descriptif du concept urbanistique

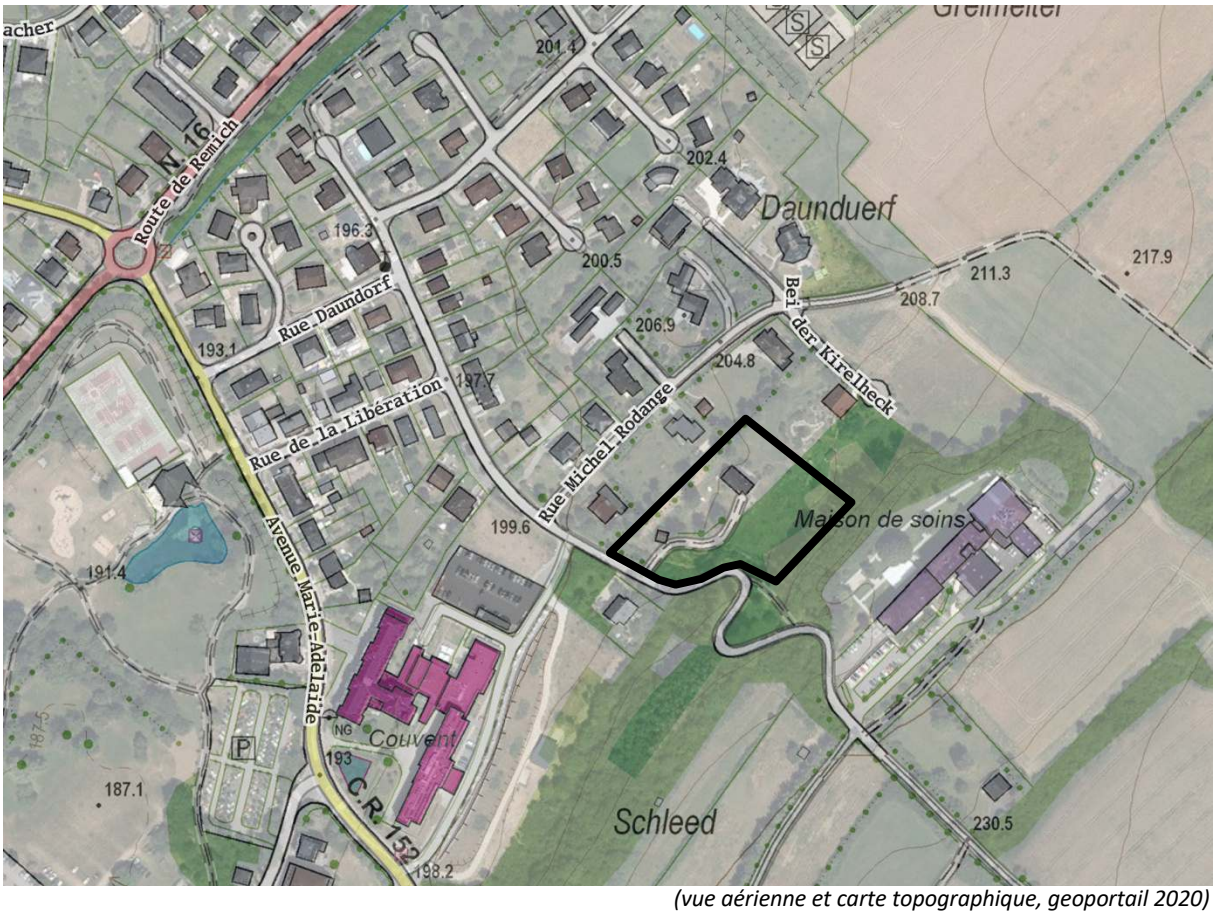
3.1 Introduction

Site et situation

Le terrain visé par le présent PAP est situé au nord-ouest de la localité de Mondorf-les-Bains, entre la rue des Martyrs et la montée Belle-Vue, à environ 1 km du centre de la localité.

Le site est délimité par le quartier d'habitation Daundorf, à l'ouest et au nord, et la résidence Monplaisir à l'est. Il est intégré dans un tissu bâti résidentiel peu dense et accueille actuellement une maison d'habitation unifamiliale.

Le développement du site est contraint par son accessibilité, depuis la rue des Martyrs, relativement étroite et en pente, avec une visibilité réduite.



(vue aérienne et carte topographique, geoportail 2020)

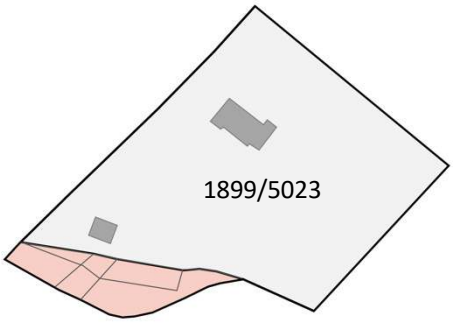
PAG en vigueur

Le nouveau quartier, d'une **superficie de 0,77 ha**, est situé à l'intérieur du périmètre d'agglomération et classé dans le PAG en vigueur en zone d'habitation 1 (HAB-1), superposée par une zone soumise à PAP NQ.

Situation du foncier

Il comprend les parcelles suivantes (voir Annexe 4 - Mesurage cadastral) :

-	Parcelle n°1899/5023 (place)	68,34 ares
-	Parcelle n°1899/5265 (bois)	0,53 are
-	Parcelle n°1899/5266 (bois)	1,78 are
-	Parcelle n°1899/5267 (voirie)	0,46 are
-	Parcelle n°1899/5268 (voirie)	0,72 are
-	Parcelle n°1899/5269 (bois)	1,68 are
-	Parcelle n°1899/5270 (bois)	3,48 ares
Contenance réelle :		**77,19 ares**

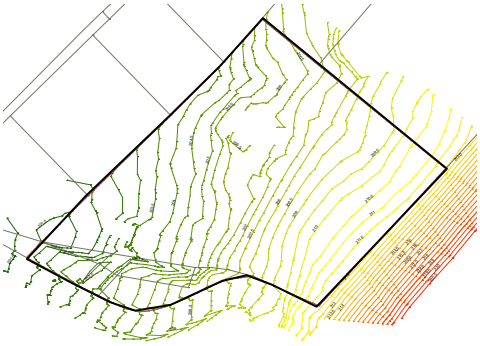


Seule la parcelle n°1899/5023 appartient à un propriétaire privé, les autres appartenant à la Commune de Mondorf-les-Bains (en rose dans le schéma ci-dessus, représentant 11,46 % de la totalité du site).

Topographie du site

Le terrain présente une pente est/ouest de l'ordre de 10 %, à 201,5 mètres au point le plus bas, au sud-ouest, et 212 m au point le plus haut, en limite est (voir Annexe 6 – Levé topographique).

Un talus boisé est présent au sud-est, vers la résidence Monplaisir.



Éléments bâtis existants

Le terrain est occupé par une maison d'habitation unifamiliale, au centre du site (photo 1), et un garage au sud (photo 2).

Éléments naturels existants

(Voir Annexe 7 – Bilan des biotopes, efor-ersa)

Le terrain est occupé comme jardin privé, avec des arbres de moyenne et haute tige (conifères, feuillus et fruitiers) répartis sur la parcelle. La limite de la propriété est marquée par des haies et buissons le long de la rue des Martyrs et de la montée Belle Vue, et par le talus boisé composé d'arbres de haute tige au sud-est.

Lors du relevé de terrain réalisé en avril 2020, le bureau efor-ersa a recensé un buisson rudéral ainsi que plusieurs arbres indigènes faisant partie d'un groupe d'arbres (BK18) protégés en vertu de l'article 17 de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

De plus, une cartographie des oiseaux nicheurs réalisée au printemps 2020 a mis en évidence la présence de deux espèces d'oiseaux importantes pour la planification : le pic vert et le rouge-queue à front blanc. Étant donné la probabilité que le pic vert utilise régulièrement la surface pour se nourrir, l'espace vert ouvert au sud-est de la zone de planification est à considérer comme habitat au sens de l'article 17 de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. L'observation du rouge-queue à front blanc laisse supposer une occupation durable du territoire, impliquant des mesures de compensation anticipées (« mesures CEF ») lors de la mise en œuvre du PAP, selon l'article 21 de ladite loi.

Talus boisé

Arbres fruitiers

Arbres fruitiers et de haute tige

(Vue aérienne : géoportail 2022 ; Photos ECAU du 22.10.2021)

Mobilité

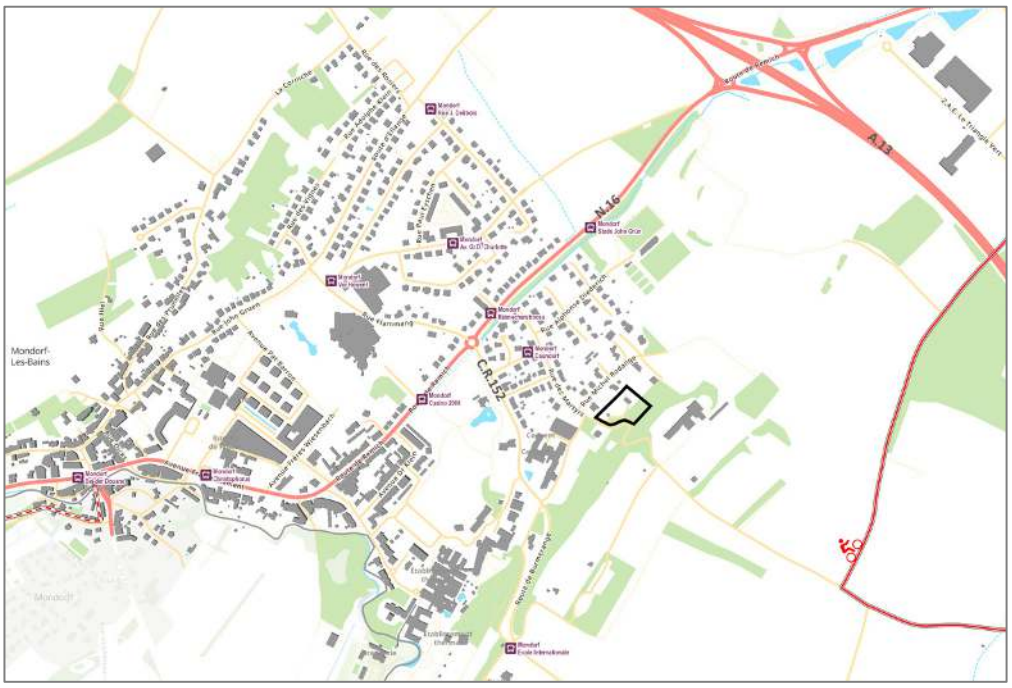
Le site est accessible depuis la **rue des Martyrs**, qui permet de rejoindre le C.R.152 (avenue Marie Adélaïde) à 300 m à l'ouest, puis la N.16 (route de Remich), qui relie le centre de la localité de Mondorf-les-Bains à l'A.13. La rue des Martyrs se prolonge vers l'est par la **montée Belle-Vue**, qui rejoint le C.R.150 à travers des espaces agricoles.

L'**arrêt de bus « Mondorf, Daundorf »** est situé à moins de 300 m de l'entrée du site, rue Daundorf. Il est desservi par la ligne de bus RGTR 176.

L'arrêt **« Mondorf, Réimecherstrooss »**, situé à 500 m au niveau de la N.16, est desservi par les lignes de bus RGTR suivantes :

- 177 Luxembourg – Mondorf – Erpeldange – Remich ;
- 185 Mondorf – Schengen – Remich ;
- 303 Kirchberg – Cattenom (F) – Manom (F) ;
- 309 Esch/Belval – Remich – Grevenmacher.

La **piste cyclable régionale** Burmerange – Ellange passe à 750 m de l'entrée du site, à l'est.

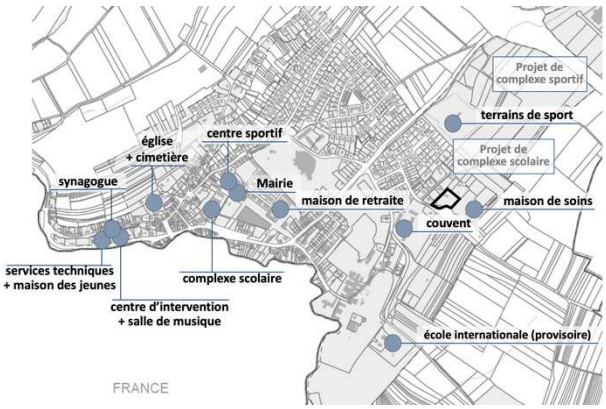


Carte routière, géoportail 2020

Équipements collectifs, services

Le site bénéficie de la proximité de nombreux équipements collectifs et services, dans la localité de Mondorf-les-Bains :

- Les terrains de sports du Gremelter au nord, avec le projet de complexe scolaire et sportif en cours de réalisation ;
- La maison de soins « Résidence Monplaisir » en limite est du site ;
- De nombreux équipements au centre de la localité, à environ 1 km (écoles, Mairie, etc.).



3.2 Réponse aux objectifs visés par le schéma directeur

L'aménagement du site est orienté par le schéma directeur **M-NQ6 - Belle Vue** et répond aux objectifs fixés comme précisé ci-après.

Urbanisme

- Le projet de PAP prévoit de densifier le site tout en maintenant une bonne qualité du cadre de vie (site intégré à l'environnement existant) : densité de 11,7 logements par hectare, correspondant à une densification légère du quartier Daundorf composé de grandes maisons unifamiliales isolées ;

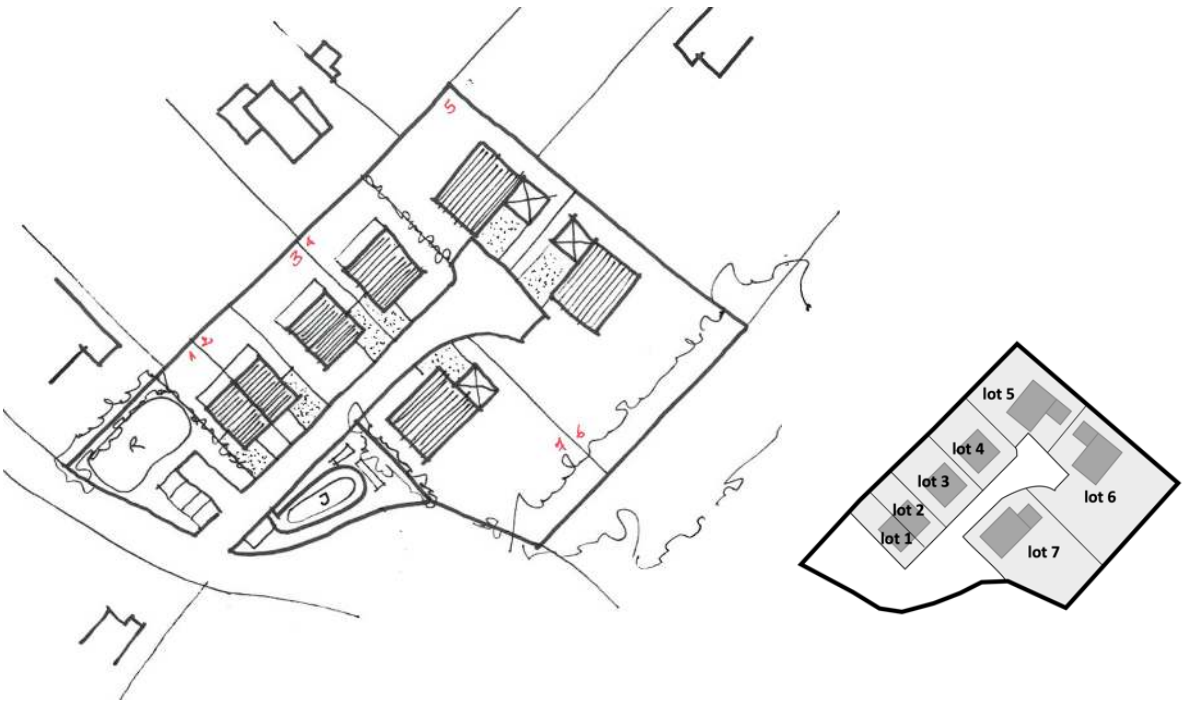
Mobilité

- Désenclaver le site en connectant le nouveau quartier à la voirie locale existante : le projet prévoit la création d'une voirie interne reliée à la rue des Martyrs existante au sud ;
- Intégrer la mobilité douce dans les nouveaux aménagements : le projet prévoit la création d'une zone résidentielle pour desservir l'ensemble des habitations.

Paysage et écologie

- Proposer des constructions bien intégrées et respectueuses tant du paysage que des éléments naturels présents sur le site : le projet prévoit des constructions de 2 niveaux maximum (plus combles ou étage en retrait), avec des hauteurs comparables aux maisons existantes du quartier Daundorf limitrophe, dans un environnement vert avec conservation des éléments naturels ;
- Limiter l'impact écologique du projet (habitat peu consommateur de terrain, implantation et orientation favorable des constructions, etc.) : le projet prévoit des constructions orientées sud-est/nord-ouest dégageant ainsi de larges espaces extérieurs de jardins privés ; l'orientation plein sud n'apporterait aucune plus-value du fait de l'ombre des arbres conservés et du talus important en limite est du site ;
- Conserver une coulée verte importante à l'est du site : le projet prévoit le maintien de l'espace naturel sur les deux lots privés 6 et 7 par l'inscription d'une servitude écologique.

3.3 Concept de développement urbain



Esquisse d'implantation des constructions et localisation des lots

Conformité avec le PAG en vigueur

Règle du PAG en vigueur	Projet de PAP NQ « Belle Vue »
Au moins 50 % des logements sont de type maison unifamiliale	Sur les 7 maisons d'habitation prévues, 2 peuvent être de type bi-familial (lots 5 et 7), soit au moins 55 % de logements de type maison unifamiliale
La surface construite brute à dédier à des fins de logement est d'au moins 90 %	Seules des maisons d'habitation sont prévues sur le site

Conformité avec le schéma directeur

Concepts du schéma directeur M-NQ6 « Belle Vue »	Projet de PAP NQ « Belle Vue »
Privilégier les maisons unifamiliales isolées ou jumelées avec jardin	Sur 9 logements au total, 5 sont de type maison unifamiliale (3 maisons isolées et 2 maisons jumelées) et toutes les constructions bénéficient d'un jardin privé
2 niveaux plus comble ou étage en retrait	Les constructions des lots 1 à 4 sont limitées à 2 niveaux et les constructions des lots 5 à 7 sont limitées à 2 niveaux plus comble ou étage en retrait
Front bâti en fin de perspective afin de cerner la placette et de cadrer la perspective depuis la montée Belle Vue	Les dépendances prévues pour les garages accolées aux constructions principales des lots 5 et 6 permettent de marquer la fin de l'urbanisation du quartier
Assurer un recul par rapport à la végétation existante pour les constructions prévues à l'est de la voirie projetée et conserver un espace vert sur la partie est du site	L'implantation des constructions à l'est du site est privilégiée côté voirie pour laisser de larges espaces de jardins orientés sud et laisser libre le talus boisé
Structurer le quartier autour d'une voirie centrale, desservant les habitations à l'ouest et à l'est du site, aboutissant à une place minérale, au nord de la zone	La desserte de chaque lot est prévue depuis la zone résidentielle, en impasse, avec aire de retournement (voir esquisse ci-après).

Un projet de logements s'intégrant dans son environnement naturel et bâti

Le concept urbanistique du PAP tient compte des contraintes du site dans l'intérêt de maintenir la tranquillité du quartier Daundorf à l'est, composé de maisons d'habitation unifamiliales isolées sur de grandes parcelles, tout en répondant à l'objectif de densification en créant des logements pour répondre aux besoins de la commune.

Ainsi, le projet propose une densité moyenne pour la commune de Mondorf-les-Bains avec 9 unités de logement, soit 11,7 logements/ha.

La répartition par lot est la suivante :

- Lots 1 et 2 Maisons d'habitation unifamiliales jumelées
- Lots 3 et 4 Maisons d'habitation unifamiliales isolées
- Lots 5 et 7 Maisons d'habitation bifamiliales isolées
- Lot 6 Maison d'habitation unifamiliale isolée.

Le concept architectural évite la monotonie d'un font bâti continu et permet une variété de typologies de logement. Les maisons prévues sur les lots 1 et 2 appartiendront à la Commune de Mondorf-les-Bains et seront louées pour augmenter le parc de logements abordables.

Des espaces publics de qualité, conviviaux et à destination de tous

Une aire de jeux ouverte au public et un espace vert sont prévus à l'entrée du site, comme lieu de rencontre pour les habitants du quartier. Les arbres sont implantés de manière à marquer la séparation entre les espaces publics et les lots privés.

3.4 Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Conformité avec le PAG en vigueur

Règle du PAG en vigueur	Projet de PAP NQ « Belle Vue »
Au moins 2 places de stationnement par logement sont à prévoir pour les maisons unifamiliales et 1,5 place pour les maisons bifamiliales	Les places requises sont indiquées dans la partie écrite du PAP : 2 places sur chaque lot privé pour les maisons unifamiliales et 3 places sur chaque lot pour les maisons bifamiliales

Conformité avec le schéma directeur

Concepts du schéma directeur M-NQ6 « Belle Vue »	Projet de PAP NQ « Belle Vue »
Assurer l'accès depuis la montée Belle-Vue et créer une nouvelle voirie menant vers le nord du site pour desservir directement les nouvelles constructions	L'accès unique au quartier se fait par la montée Belle-Vue et dessert tous les lots
Favoriser l'accès entre la place centrale et le parc à l'est du site par une liaison douce	L'espace vert naturel à l'est du site, au niveau du talus, est conservé dans les jardins privés des lots 6 et 7, il n'est donc pas utile de prévoir une liaison depuis la voie de desserte
Tranquilliser le site en privilégiant la création d'une voie aménagée en zone résidentielle en impasse	Tous les lots sont desservis depuis la zone résidentielle
Prévoir le stationnement privé sur les parcelles et un parking public à l'entrée du site	6 places de stationnement public sont prévues à l'entrée du quartier, pour les visiteurs, et les places nécessaires pour les habitations sont prévues sur les lots privés

Un trafic apaisé à l'intérieur du quartier

La zone résidentielle du site raccorde l'ensemble des lots du PAP.

Une aire de stationnement public sera aménagée à l'entrée du quartier pour réduire les nuisances et limiter le passage de véhicules au sein du site. Le projet prévoit un 6 places de stationnement public en surface, pouvant servir aux habitants et visiteurs, ainsi que lors d'évènements ponctuels de la résidence Am Klouschter au sud, à proximité du site.

Une utilisation rationnelle des infrastructures s'appuyant sur les réseaux existants

Les réseaux techniques existants le long de la montée Belle-Vue disposent de capacités suffisantes pour l'alimentation en eau potable, l'assainissement, etc. Une analyse plus approfondie sera effectuée dans le cadre de l'exécution des travaux.

Le projet prévoit un dispositif d'assainissement en système séparatif, avec un raccordement des eaux usées au collecteur existant situé dans la montée Belle-Vue.

Le réseau d'évacuation des eaux du PAP sera constitué d'un système séparatif des eaux usées et pluviales et d'un bassin de rétention d'eau pluviale à ciel ouvert, aménagé dans l'emprise du projet, au sud du site.

3.5 Concept paysager et écologique

Conformité avec le schéma directeur

Concepts du schéma directeur M-NQ6 « Belle Vue »	Projet de PAP NQ « Belle Vue »
Privilégier les toitures à double pente ; l'intégration de toitures plates ou autres est admise à condition d'améliorer l'intégration du bâti à la typologie pavillonnaire	Les toitures à double pente sont admises sur les lots 5 à 7 ; les constructions des lots 1 à 4 sont prévues en toiture plate pour limiter leur hauteur afin de réduire leurs impacts paysagers depuis les points hauts du site.
Développer une coulée verte depuis le nord du site vers le sud, conserver le parc vert situé sur la moitié est et préserver ainsi un maillage écologique depuis le nord de la localité vers le parc du Domaine Thermal	La coulée verte est maintenue dans le projet et les terrains en limite est sont couverts d'une servitude écologique pour s'assurer du maintien du talus boisé existant.
Intégrer les éléments naturels existants (arbres fruitiers, haies) dans le projet d'aménagement comme structure de plantations	Les biotopes protégés art.17 sont implantés à l'entrée du quartier et au niveau de la voirie projetée, ils ne peuvent donc pas être maintenus mais seront compensés selon la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. Les autres éléments naturels ne présentant pas d'intérêt écologique particulier ne sont pas à conserver, pour faciliter la phase de travaux.
Conserver et mettre en valeur le biotope protégé surfacique à l'est du site	Le biotope protégé à l'est est conservé et identifié dans la partie graphique du PAP en tant que servitude écologique ; les arbres fruitiers seront conservés dans les jardins privés des lots 6 et 7.

Critères de durabilité

- **Réduction des surfaces scellées**
  - Dans les espaces extérieurs publics, les surfaces d'enrobé sont limitées au profit de matériaux plus qualitatifs permettant de différencier le statut des espaces et de diminuer les eaux de ruissellement (chaussée semi-poreuse, utilisation de matériaux perméables, etc.).
  - Les espaces verts privés représentent au moins 50 % de chaque lot.
- **Implantation et conception des constructions**
  - Les constructions sont de formes simples et compactes.
  - Les lots 5 et 7 peuvent accueillir des maisons unifamiliales ou bifamiliales pour permettre une flexibilité d'utilisation de l'espace, en fonction des besoins.
  - Les constructions des lots 1 à 4 présentent des toitures plates végétalisées.
- **Recherche d'une gestion intégrée et écologique des eaux**
  - Un aménagement écologique du bassin de rétention est prévu.
  - Les espaces importants dédiés aux espaces verts favorisent l'infiltration locale des eaux de pluie.
  - Les ouvrages de rétention des eaux pluviales sont intégrés dans les espaces publics.
  - La récupération de l'eau de pluie pourra être prévue pour les toilettes et l'arrosage.
- **Développement de la biodiversité**
  - Le talus boisé à l'est du site est conservé, servant de couloir écologique interquartiers.
  - L'utilisation des essences indigènes est prévue dans les espaces verts publics.

3.6 Concept de mise en œuvre

Contraintes

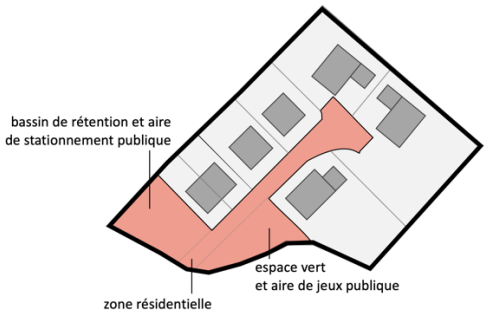
Aucune servitude n'est définie dans les parties graphique et écrite du plan d'aménagement général en vigueur.

Le site est classé comme « zone où le risque archéologique n'est pas encore connu » (zone beige) dans le plan des zones archéologiques élaboré par le Centre National de Recherches Archéologiques (CNRA). Celui-ci a été contacté en amont du projet et suite à l'examen du dossier, le terrain concerné présente une sensibilité archéologique (voir Annexe 9). Une visite de terrain est prévue avec le service d'archéologie médiévale et postmédiévale du CNRA pour évaluer si une opération préventive est nécessaire.

Surfaces à céder au domaine public

- Voie de desserte interne (zone résidentielle) ;
- Espace vert et aire de jeux publique ;
- Bassin de rétention et places de stationnement public.

Total : 19,35 ares (25 % du terrain brut)

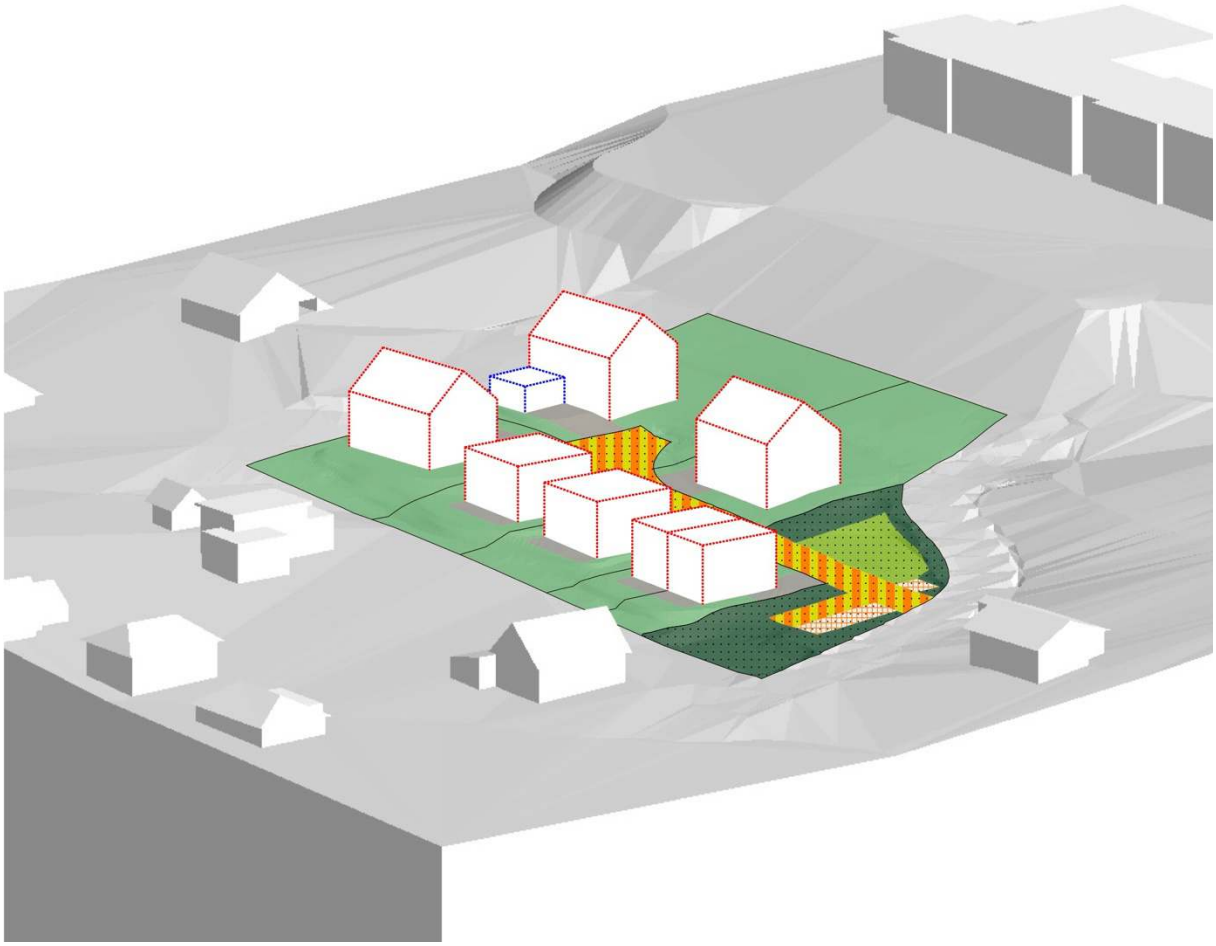


Phasage de développement

Le présent PAP couvre l'ensemble de la zone soumise à PAP « nouveau quartier » M-NQ6 du PAG de la commune de Mondorf-les-Bains, et sera réalisé en une seule phase.

4 ILLUSTRATION DU PROJET AVEC REPRESENTATION AXONOMETRIQUE

La représentation axonométrique est reprise ci-après à titre indicatif.



5 FICHE DE SYNTHESE

Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Projet		***N° de référence*** *(à remplir par le ministère)*	
	Administration communale de		
initié par	Mondorf-les-Bains	*Date de l'avis du Ministre*	
élaboré par	Isabelle Van Driessche / ECAU	*Date d'approbation ministérielle*	

Situation géographique		**Organisation territoriale**	
Commune	Mondorf-le-Bains	CDA	
Localite	Mondorf-le-Bains	Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	
Lieu-dit	Belle Vue	Espace prioritaire d'urbanisation	
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier	-		

Données structurantes du PAG en cours de procédure			**Servitudes découlant d'autres dispositions légales**	
N° de référence du PAG	15		Environnement	
Zone(s) concernée(s)	Zone d'habitation 1		Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha	
	Zone soumise à un PAP NQ		Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire	
			Présence de biotope(s)	
			Zone de bruit	
	minimum	0,25	Voirie nationale (permission de voirie)	
COS	-	0,35	Gestion de l'Eau (zones inondables)	
CUS	-	0,4	Sites et Monuments	
CSS	-	0,3	Inventaire suppl.	
DL	-	15	Monument national	
Emplacements de stationnement	2 par logement	-	Zone SEVESO	
			Autres	

Terrain					
Surface brute	0,7719 *ha*	100 %	Surface cédée au domaine public communal	0,193513 *ha*	
Surface nette	0,578387 *ha*	75 %	Taux de cession	25 %	
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)			0,000000 *ha*		
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)			0,085428 *ha*		
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)			0,000000 *ha*		
Surface destinée au stationnement public			0,008660 *ha*	1 %	
Surface destinée à l'espace vert public			0,076540 *ha*		
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public			0,022885 *ha*	3 %	
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation			0,193513 ***ha***		
Scellement maximal du sol (terrain net)		0,197446 ha	Nombre de lots / parcelles / d'îlots	7	
		34 %	Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	8,26 *a.*	

Constructions	minimum	maximum		**Mixité de logements** *(en tenant compte du nombre maximum de logements)*		
Surface constructible brute	0	2604 ***m2***		Nombre de logements de type:	minimum	maximum
Emprise au sol	0	1196 ***m2***		*unifamilial*	0	7
Nombre de logements	0	9		*bifamilial*	0	2
Densité de logements / hectare brut	0	11,00 ***u./ha***		*collectif (>2 log/bât.)*	0	0
Personnes estimées / logement	2	5				
Nombre d'habitants	0	45		Surf./ nbre de log. à coût modéré	0	0
Surface de vente maximale	0 *m2*			Surface brute de bureaux maximale	0 *m2*	

Axe(s) de desserte		Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH)		**Emplacements de stationnement**	activités	habitat	
				publics	0	6	
Route **N**ationale	-	-	*vh/j*	privés (min.)	0	14	
Chemin **R**epris	-	-	*vh/j*	privés (max.)	0	-	
Chemin communal	Rue des Martyrs			**total (max.)**	0	≥20	≥20

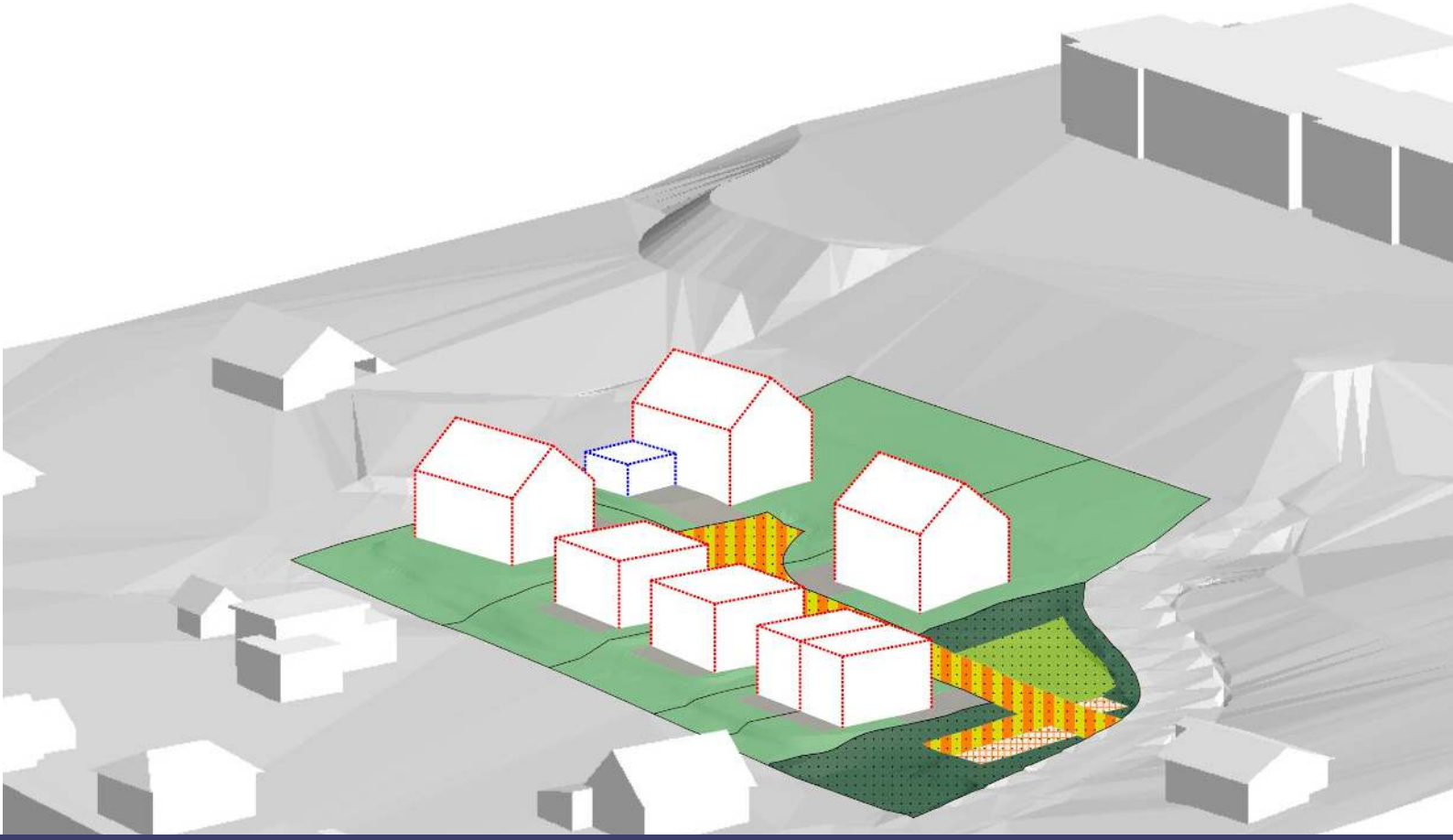
Offre de transport collectif dans la localite			
Proximité arrêt bus le plus proche (distance parcourue)	300 *m*	Proximité gare (distance parcourue)	- *m*
Infrastructures techniques			
Longeur totale de canalisation pour eaux usées*	177 *m*	Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	0 *m2*
Longeur totale de canalisation pour eaux pluviales*	191 *m*	Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	266,2 *m2*

**canalisations existantes et projetées à l'intérieur du PAP + canalisations projetées à l'extérieur du PAP*

Commune de Mondorf-les-Bains

PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
« NOUVEAU QUARTIER »

BELLE VUE



Partie écrite

Mars 2022

Avis de la Cellule d'évaluation :
Vote du conseil communal :
Approbation du Ministre de l'Intérieur :

VANDRIESSCHE
urbanistes et architectes

ECAU
ETUDES ET CONSEILS EN AMÉNAGEMENT ET URBANISME

Initiateur du PAP

Commune de Mondorf-les-Bains
1, place des Villes Jumelées
B.P. 55
L-5627 Mondorf-les-Bains

Réalisation du dossier PAP

VAN DRIESSCHE urbanistes et architectes
14, rue Vauban
L-2663 Luxembourg
Tél : (+352) 22 02 45
E-mail : ivdarch@pt.lu

&

ECAU sàrl
Études et Conseils en Aménagement et Urbanisme
28A, rue Jean-Pierre Brasseur
L-1258 Luxembourg
Tél : (+352) 25 34 20
E-mail : info@ecau.lu
Site web : www.ecau.lu

Bureaux d'études – Infrastructures

Bureau d'études RAUSCH & Associés ● Ingénieurs-conseils s. à r.l.
Alpha Topo Luxembourg s. à r.l. ● Topographie – expertises
1, rue Kinnikshaff
L-8838 Wahl
Tél : (+352) 88 80 08
E-mail : bureau@bureau-rausch.com
Site web : www.bureau-rausch.com

Bureaux d'études – Environnement

Efor-ersa, ingénieurs-conseils
7, rue Renert
L-2422 Luxembourg
Tél : (+352) 40 03 04 1
Site web : www.efor-ersa.lu

SOMMAIRE

INTRODUCTION 5

1 FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION DU PROJET 7

1.1 ESPACES VERTS PUBLICS 7
1.2 AIRE DE JEUX OUVERTE AU PUBLIC 8
1.3 VOIES DE CIRCULATION PUBLIQUES 8
1.4 ESPACES POUVANT ETRE DEDIES AU STATIONNEMENT 8
1.5 ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES, Y COMPRIS LES BASSINS DE RETENTION 8
1.6 CANALISATION POUR EAUX USEES 9
1.7 MODELAGE DU TERRAIN 9

2 MODE ET DEGRE D'UTILISATION DU SOL PAR LOT 10

2.1 DEGRE DE MIXITE DES FONCTIONS 10
2.2 SURFACE CONSTRUITE BRUTE, EMPRISE AU SOL, SURFACE POUVANT ETRE SCELLEE ET ESPACES VERTS PRIVES 10
2.3 LIMITES DES SURFACES CONSTRUCTIBLES ET LEURS RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES LOTS 11
2.4 NOMBRE DE NIVEAUX HORS SOL ET SOUS-SOL 11
2.5 HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS SOIT A LA CORNICHE ET AU FAITE, SOIT A L'ACROTERE 11
2.6 NOMBRE D'UNITES DE LOGEMENT 12
2.7 TYPE DES CONSTRUCTIONS 12
2.8 FORME DES TOITURES 12
2.9 MODELAGE DU TERRAIN AVEC INDICATION DES TOLERANCES 12
2.10 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT 12

3 MODE ET DEGRE D'UTILISATION DU SOL PAR LOT - PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES 13

3.1 CONSTRUCTIONS EXISTANTES 13
3.2 LOGEMENT ABORDABLE 13
3.3 INFRASTRUCTURES ET INSTALLATIONS TECHNIQUES 13

Introduction

Le projet d'aménagement particulier Nouveau Quartier (PAP-NQ) « BELLE VUE » précise et exécute le plan d'aménagement général de la commune de Mondorf-les-Bains.

Il se compose de la présente partie écrite et d'une partie graphique (plan n°1 du 03.03.2022), qui se complètent réciproquement, et est accompagné d'un rapport justificatif.

Le présent dossier est établi en référence au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Parcelles concernées :

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

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

Délimitation et contenance des lots

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

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

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

De manière à faciliter la lecture, les lots numérotés de 1 à 7 sont représentés dans le pictogramme ci-contre.

PARTIE ÉCRITE DU PAP NQ « BELLE VUE »

1 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet

(RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAP-NQ, art.2(1))

Surface totale du PAP **77,19 ares**	
Surfaces publiques	Surfaces privées
19,35 ares (25 %)	57,84 ares (75 %)

Terrains cédés au domaine public communal

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

Elles regroupent :

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

1.1 Espaces verts publics

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

Constructions autorisées dans les espaces verts publics

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

Des récipients publics pour la collecte des déchets pourront être disposés sur le site. L'emplacement précis sera défini dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du PAP.

Scellement du sol et plantations

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

Haies projetées

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

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

Seules les espèces indigènes adaptées au site sont autorisées.

1.2 Aire de jeux ouverte au public

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

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

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

1.3 Voies de circulation publiques

Voie de circulation de type zone résidentielle

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

La largeur de la voie est d'au moins six mètres.

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

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

Chemin piéton

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

1.4 Espaces pouvant être dédiés au stationnement

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

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

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

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

Le détail des installations nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales, les dimensions exactes des surfaces de rétention et les interfaces entre le domaine public et le domaine privé, sont à établir dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du PAP.

La mise en place et l'entretien des installations techniques sur les lots privés sont à charge des propriétaires concernés.

Rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales

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

Cet espace est à prévoir selon des principes écologiques, avec un aménagement paysager et à végétaliser par des plantations fixant les hydrocarbures et les polluants, favorisant l'infiltration des eaux dans le sol, sans étanchéité artificielle et sans revêtement en terre végétale riche en nutriments. Une végétation proche d'un état naturel doit pouvoir s'y implanter, composée de roselières, de végétation marécageuse ou rudérale des sites humides.

Canalisation pour eaux pluviales

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

1.6 Canalisation pour eaux usées

Les tracés des canalisations pour eaux usées sont fixés dans la partie graphique du PAP. Le détail des installations nécessaires à l'évacuation des eaux usées est à établir dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du PAP.

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

1.7 Modelage du terrain

Terrain existant

Les courbes de niveaux du terrain existant sont indiquées dans la partie graphique du PAP. Ces courbes de niveaux correspondent à la morphologie actuelle du terrain.

Terrain remodelé

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

2 Mode et degré d'utilisation du sol par lot

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

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

2.1 Degré de mixité des fonctions

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

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

Les surfaces constructibles brutes, surfaces d'emprises au sol et surfaces du scellement du sol maximales sont inscrites dans la partie graphique du PAP, dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol de chaque lot.

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

Les terrasses aménagées en surfaces scellées sont limitées à 25 m^2 par lot.

Espaces extérieurs pouvant être scellés

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

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

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

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

Espaces verts privés

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

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

Lots 1 à 4

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

- Ne pas dépasser une emprise au sol totale de 15 m^2 par lot, auvent et dalle compris ;
- Respecter une hauteur de 3 mètres au plus par rapport au niveau du terrain naturel ;
- Observer un recul minimum d'un mètre par rapport aux limites du lot.

Lots 5 à 7

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

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

Servitude écologique

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

Le talus est à maintenir sans modification du terrain naturel et toute réduction, destruction ou détérioration du fonds boisé existant est interdite. En cas d'abattage, les mesures nécessaires à la reconstruction de peuplements au moins équivalents du point de vue écologie et paysage doivent être prises par le propriétaire.

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

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

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

Des limites de surfaces constructibles pour dépendances sont fixées pour les lots 5 à 7.

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

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

2.4 Nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol est défini dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, dans la partie graphique du présent PAP.

Le nombre de niveaux est à calculer suivant les définitions de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Nombre de niveaux hors-sol

Le nombre de niveaux pleins est fixé pour chaque lot dans la partie graphique du PAP, ainsi que le nombre d'étages en retrait ou de niveaux sous combles.

Nombre de niveaux sous-sol

Le nombre de niveaux en sous-sol est fixé pour chaque lot dans la partie graphique du PAP.

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

Les hauteurs des constructions sont définies dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, dans la partie graphique du présent PAP.

La hauteur des constructions est à calculer suivant les définitions de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

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

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

2.6 Nombre d'unités de logement

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

2.7 Type des constructions

Le type des constructions est défini dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, dans la partie graphique du PAP.

Les logements intégrés sont interdits dans les maisons d'habitation bifamiliales.

2.8 Forme des toitures

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

Lots 1 à 4

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

La pente des toitures doit être inférieure à 5 %.

Lots 5 à 7

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

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

2.9 Modelage du terrain avec indication des tolérances

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

2.10 Emplacements de stationnement

Maisons unifamiliales

Deux emplacements de stationnement sont à prévoir sur chaque lot accueillant une maison unifamiliale.

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

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

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

Maisons bifamiliales

Trois emplacements de stationnement sont à prévoir sur chaque lot accueillant une maison bifamiliale.

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

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

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

3.1 Constructions existantes

Les constructions existantes sont à démolir.

3.2 Logement abordable

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

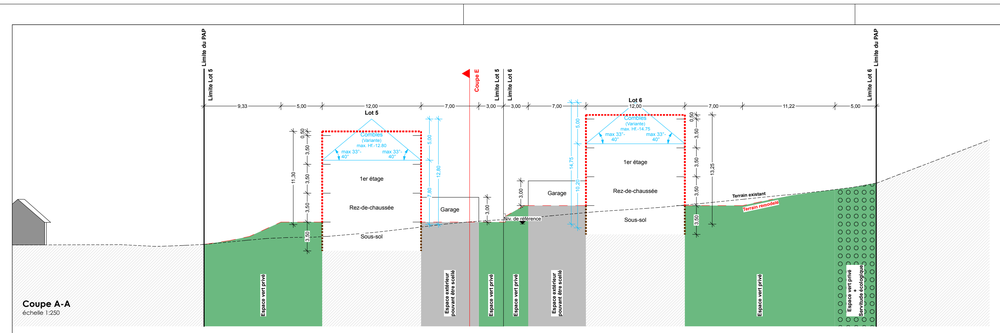
- Lots 1 et 2 : 1 logement par lot ;
- Lots 3 à 7 : 0.

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

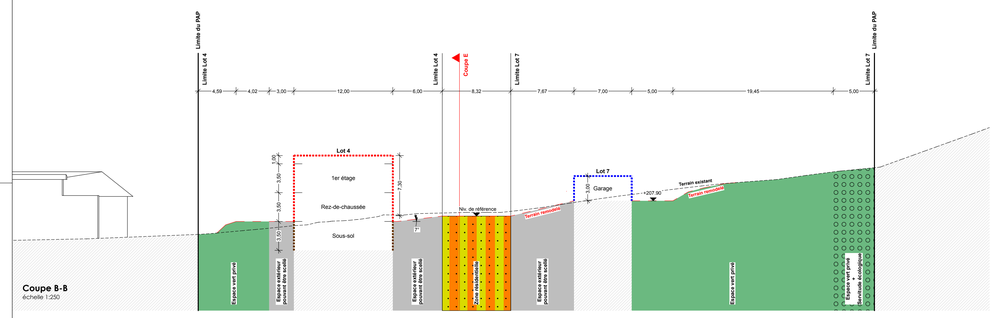
3.3 Infrastructures et installations techniques

Les pompes à chaleur et infrastructures techniques similaires sont à intégrer dans les constructions ou à implanter avec un recul d'au moins 2 mètres par rapport aux limites du lot, en limitant les nuisances sonores et visuelles pour le voisinage.

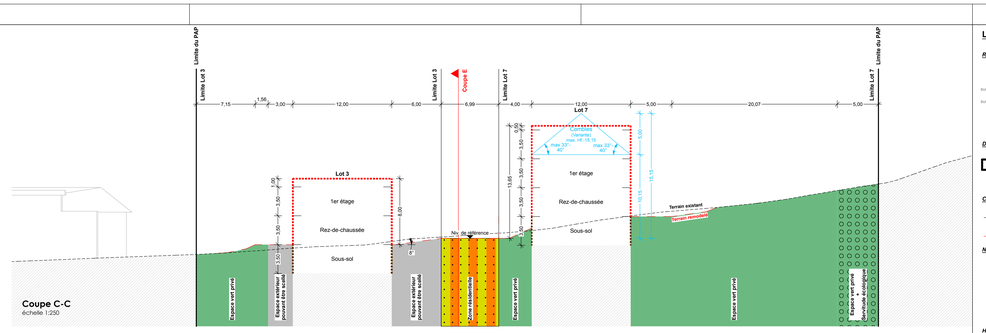
Les panneaux solaires et photovoltaïques sont admis uniquement sur les toitures des constructions.



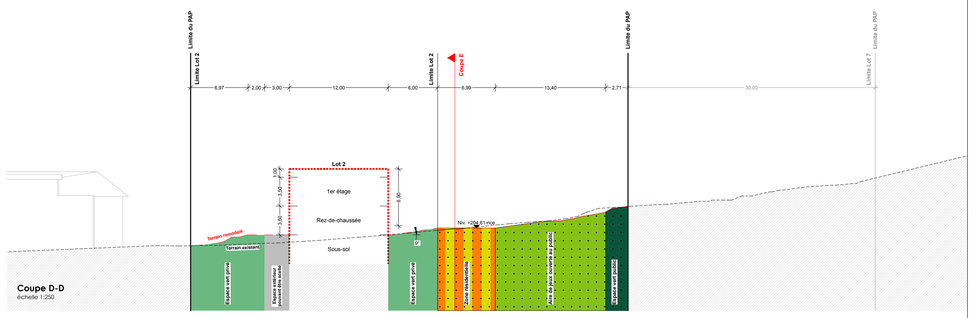
Coupe A-A
échelle 1:250



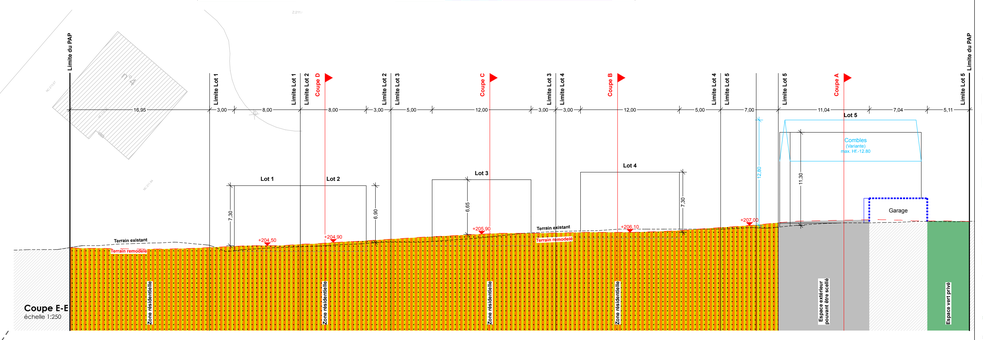
Coupe B-B
échelle 1:250



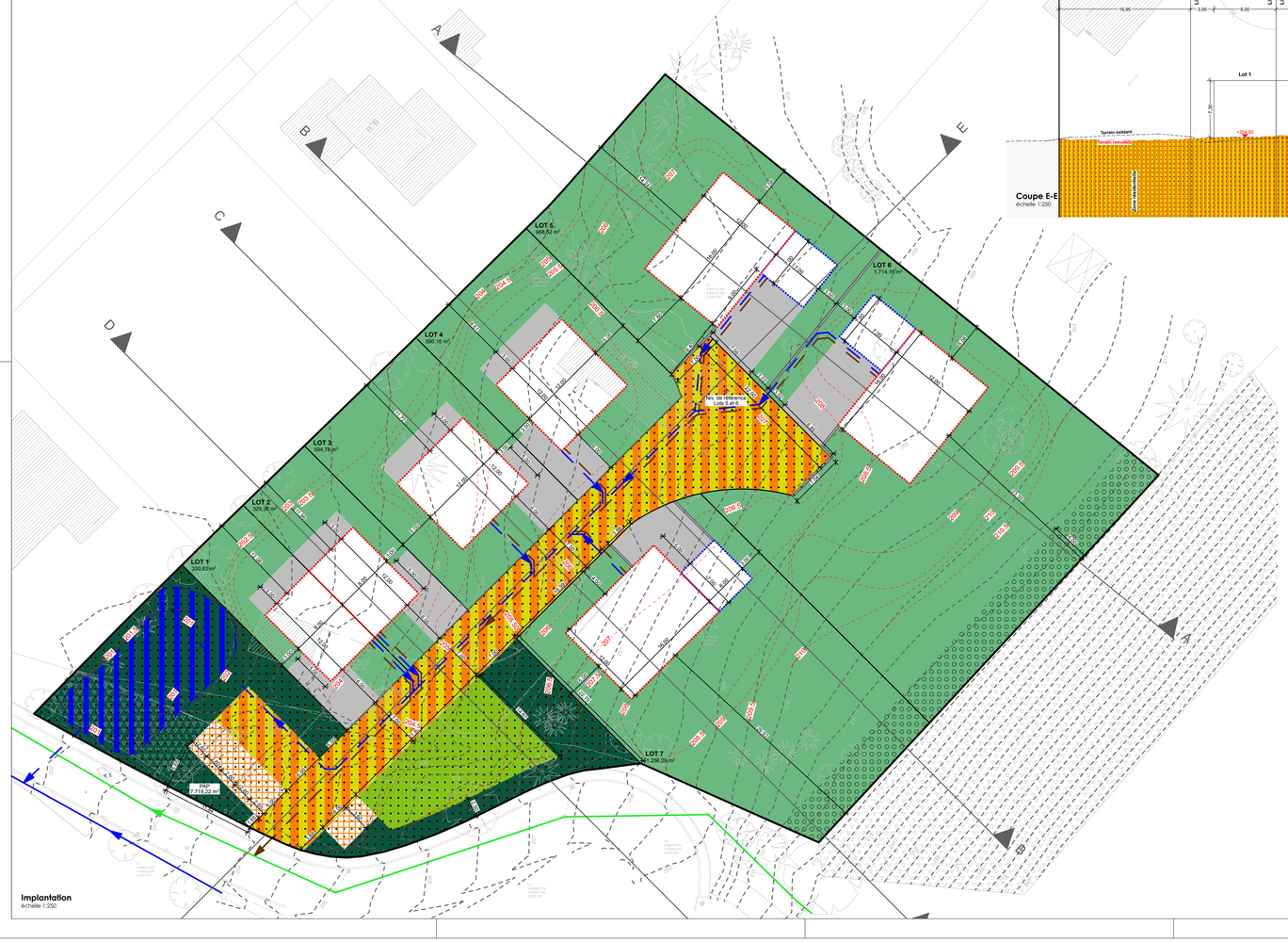
Coupe C-C
échelle 1:250



Coupe D-D
échelle 1:250



Coupe E-E
échelle 1:250



LOT 1		3.3083 a	
-	96	-	192
171	1 - mj	-	1 - u
tp	ha-7.30	II	II+1S

LOT 2		3.2936 a	
-	96	-	192
171	1 - mj	-	1 - u
tp	ha-6.90	II	II+1S

LOT 3		5.9478 a	
-	144	-	258
231	1 - mi	-	1 - u
tp	ha-6.65	II	II+1S

LOT 4		5.9016 a	
-	144	-	258
231	1 - mi	-	1 - u
tp	ha-7.30	II	II+1S

LOT 5		9.6852 a	
-	241	-	568
320	1 - mi	-	2 - b
tp / t2 (33 - 40%)	ha-11.30 hc-7.80 / hf-12.80	II	II+1R/1C +1S

LOT 6		17.1416 a	
-	241	-	575
329	1 - mi	-	1 - u
tp / t2 (33 - 40%)	ha-13.25 hc-9.75 / hf-14.75	II	II+1R/1C +1S

LOT 7		12.5629a	
-	234	-	561
301	1 - mi	-	2 - b
tp / t2 (33 - 40%)	ha-13.65 hc-10.15 / hf-15.15	II	II+1R/1C +1S

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol

Légende

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

	LOT / ÎLOT				
					surface du lot / de l'îlot (ares)
surface d'emprise au sol (m²)	min.	max.	min.	max.	surface constructible brute (m²)
surface du scellement du sol (m²)	max.		min.	max.	type et nombre de logements
type de toiture		max.	min.	max.	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
- **tx (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

Délimitation des lots / îlots

- Lot projeté / Îlot projeté
- Terrains cédés au domaine public communal

Espaces extérieurs privés et publics

- Espace vert privé
- Espace vert public
- Aire de jeux ouverte au public
- Espace extérieur pouvant être scellé
- Espace pouvant être dédié au stationnement
- 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 écologique

Infrastructures techniques

- Rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales
- Canalisation pour eaux pluviales
- Canalisation pour eaux usées

Légende complémentaire

- Fond de plan: Mesurage cadastral MOND 1701
- Fond de plan: Lever topographique RAUSCH Plan n° 6645-01-01, 13.03.2019
- Cotation
- Niveau de référence
- Canalisation pour eaux pluviales existant
- Canalisation pour eaux mixtes existant

SIGNATURE URBANISTE-AMENAGEUR:

Luxembourg le _____

MAITRE DE L'OUVRAGE :
Administration communale de
Mondorf-les-Bains
1 Av. des Villes Jumelées
L-5652 Mondorf-les-Bains

SIGNATURE :

OBJET :
PAP "Belle Vue" 25, rue des Martyrs à Mondorf
PARTIE GRAPHIQUE

ECHELLE : 1:250	NUMERO DE PLAN : 1		
DATE: 03/03/2022	DESSINE: JG/KH	CONTROLE: /	FICHIER: 220303_MB PAP Belle Vue PG

VANDRIESSCHE
URBANISTES ET ARCHITECTES
14, rue Vauban L - 2663 LUXEMBOURG
TEL: (+352) 22 02 45 FAX: (+352) 46 97 61 E-MAIL: ivdarch@pt.lu

ECAU
2BA, rue Jean-Pierre Brasseur L-1258 Luxembourg
Email: info@ecau.lu **Tél.:** (+352) 26 34 20

PG