Mondorf-les-Bains, le 16 décembre 2022

AVIS EN MATIÈRE D'URBANISME

Il est porté à la connaissance du public que la proposition de modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) au lieu-dit « Gremelter » à Mondorf-les-Bains, élaborée par les bureaux Van Driessche urbanistes et architectes et ECAU S.à r.l., Études et Conseils en Aménagement et Urbanisme est déposée à l'inspection du public pendant trente jours, soit **du 16 décembre 2022 au 16 janvier 2023 inclus,** à la maison communale.

La présente publication est faite conformément à l'article 30bis 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 dossier de la proposition de modification ponctuelle est publié 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 de la proposition de modification ponctuelle dans les quatre quotidiens, les observations et objections contre la proposition de modification 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

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 DU REGISTRE

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

Séance du 12.12.2022

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

Absents : excusé: ---

sans motif: ---

Objet : Modification ponctuelle du PAP NQ « Gremelter » à Mondorf-les-Bains – Procédure allégée art. 30bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

Le collège des bourgmestre et échevins,

Vu le plan d'aménagement particulier portant sur des fonds sis à Mondorf-les-Bains, Commune de Mondorf-les-Bains au lieu-dit « Gremelter » tel qu'il a été approuvé par le conseil communal le 22 juillet 2019 et par Madame la Ministre de l'Intérieur le 24 septembre 2019, réf. : 18585/15C ;

Vu la modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier précitée telle qu'elle a été approuvée par le conseil communal le 8 septembre 2020 et par Madame la Ministre de l'Intérieur le 1er octobre 2020, réf. : 18585/PA1/15C ;

Vu l'article 30bis 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 la proposition d'aménagement particulier et le rapport justificatif en rapport avec la modification ponctuelle du PAP au lieu-dit « Gremelter » à Mondorf-les-Bains, élaborés par les bureaux Van Driessche urbanistes et architectes, 14, Rue Vauban à L- 2663 Luxembourg et ECAU S.à r.l., Études et Conseils en Aménagement et Urbanisme, 28A, Rue Jean-Pierre Brasseur à L-1258 Luxembourg au nom et pour compte de l'Administration Communale de Mondorf-les-Bains et présentés fin novembre 2022 à l'administration communale ;

Après en avoir analysée la modification ponctuelle du PAP en question :

- constate la conformité de la proposition d'aménagement particulier portant sur des fonds sis à Mondorf-les-Bains au lieu-dit « Gremelter » 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 juillet 2020 et approuvé par Madame la Ministre de l'Intérieur en date du 2 avril 2021, réf. : 15C/013/2019 et par Madame la Ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable en date du 1er octobre 2020, réf. : 82695/CL-mb et en date du 17 août 2021, réf. : 82695/PP-mb ;

- constate que la MOPO envisage les modifications suivantes par rapport au PAP « Gremelter » approuvé par Madame la Ministre de l'Intérieur le 24 septembre 2019, réf. : 18585/15C et à la MOPO PAP « Gremelter » approuvée par Madame la Ministre de l'Intérieur le 1er octobre 2020, réf. : 18585/PA1/15C :

  - **Partie écrite :**
    - Ajout, le cas échéant remplacement, dans les textes et titres du mot « lot » par le mot « îlot » là où il est question du lot 3 ;
    - Précision de la date du PCN en introduction, pour la liste des parcelles concernées ;
  - **Partie graphique :**
    - Modification de la signature du contour du lot 3 en signature d'îlot ;
    - Remplacement du mot « lot » par le mot « îlot » dans le casier du degré d'utilisation du sol ;
    - Suppression des délimitations des zones de l'ancien PAG en vigueur avant refonte ;
    - Inscription des délimitations des zones de l'actuel PAG en vigueur ;

- décide à l'unanimité d'entamer la procédure allégée selon l'article 30bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et prie l'autorité supérieure de bien vouloir émettre son avis.

Ainsi délibéré, date qu'en tête.

Suivent les signatures

Pour expédition conforme

Mondorf-les-Bains, le 16 DEC. 2022

Le secrétaire communal

Administration communale Mondorf-les-Bains

Le bourgmestre

Commune de Mondorf-les-Bains

PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
« NOUVEAU QUARTIER »
GREMELTER

Partie écrite

Version du 1er juillet 2019, modifiée le 17 juillet 2020 et le 18 novembre 2022 (procédures allégées)

Vote du conseil communal :

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
Tel : +352 25 34 20
E-mail : info@ecau.lu
Site web : www.ecau.lu

Coordination du projet

LUXCONSULT SA
41 avenue de la Liberté
L-1931 Luxembourg
Tel : +352 26 488 333
Site web : www.luxconsult.lu

Bureaux d'études – Infrastructures

Schroeder & Associés, ingénieurs-conseils
8 rue des Girondins
L-1626 Luxembourg
Tel : +352 44 31 31 1
Site web : www.schroeder.lu

Bureaux d'études – Environnement

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

Illustration de la page de garde : Metaform, Mecanoo, Van Driessche, ECAU

SOMMAIRE

INTRODUCTION **4**

1 FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION DU PROJET **5**

1.1 ESPACE CENTRAL 5
1.2 ESPACE DE TRANSITION 6
1.3 VOIES DE CIRCULATION 6
1.4 ASSAINISSEMENT ET GESTION DES EAUX 6
1.5 ESPACES VERTS PUBLICS 7
1.6 ESPACES EXTERIEURS POUVANT ETRE SCELLES PUBLICS 7
1.7 MODELAGE DU TERRAIN 8
1.8 SERVITUDES ECOLOGIQUES COUVRANT DES FONDS DESTINES A ETRE CEDES AU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL 8

2 MODE ET DEGRE D'UTILISATION DU SOL PAR LOT OU ILOT **9**

2.1 SURFACE CONSTRUITE BRUTE, EMPRISE AU SOL, SURFACE POUVANT ETRE SCELLEE ET ESPACES VERTS PRIVES 9
2.2 LIMITES DES SURFACES CONSTRUCTIBLES ET LEURS RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE LOT OU D'ILOT 10
2.3 NOMBRE DE NIVEAUX HORS SOL ET SOUS-SOL 10
2.4 HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS 10
2.5 NOMBRE D'UNITES DE LOGEMENT 11
2.6 TYPE DES CONSTRUCTIONS 11
2.7 FORME DES TOITURES 11
2.8 MODELAGE DU TERRAIN AVEC INDICATION DES TOLERANCES 11
2.9 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT 11
2.10 SERVITUDES ECOLOGIQUES COUVRANT DES FONDS PRIVES 12

Introduction

Le projet d'aménagement particulier Nouveau Quartier (PAP NQ) « GREMELTER » 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, 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 (PCN 2019) :

1637/5228 (partie) ; 1655/5223 ; 1883/5583 ; 1882/5582 ; 1873/5578 ; 1865/5576 ; 1860/5575 ; 1859/5574 ; 1880/5579 ; 1647/5527 (partie) ; 1647/5529 ; 1647/5528 ; 1686/5532 (partie) ; 1683/5530 ; 1684/5531 ; 1687/5533 ; 1688/5534 ; 1691/5535 ; 1692/5536 ; 1846/5569 (partie) ; 1695/5537 ; 1871/5577 ; 1731/5545 ; 1704/5538 ; 1719/5542 ; 1729/5544 ; 1743/5546 ; 1891/5585 ; 1888/5584.

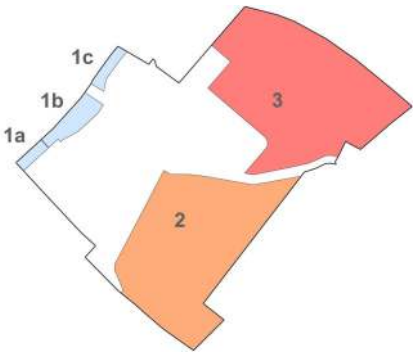
Total surface PAP : 263 593 m²

Délimitation et contenance des lots et îlot

Le présent projet d'aménagement particulier concerne les parcelles listées ci-avant situées au lieu-dit « Gréimelter », section B de Mondorf-les-Bains.

Le périmètre exact du PAP NQ, d'une contenance de **26,3593 hectares**, est renseigné par le plan de surfaces PAP (n°12064-09 ; 21.03.2019) réalisé par GEOCAD, géomètres officiels s.à.r.l.

La partie graphique du PAP NQ fixe la délimitation et la contenance des lots 1 et 2, ainsi que de l'îlot 3. De manière à faciliter la lecture, les lots et îlot numérotés de 1 à 3 sont représentés dans le pictogramme ci-contre, à titre indicatif.



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 **26,3593 hectares**				
Lots et îlot privés **15,7286 ha** (59,67 %)			Terrains cédés au domaine public communal **10, 6307 ha** (40,33 %)	
Lot 1 (renaturation) **0,8614 ha**	Lot 2 (complexe scolaire) **7,0071 ha**	Îlot 3 (complexe sportif) **7,8601 ha**	Terrains de sports existants **2,6662 ha**	Autres espaces cédés **7,9645 ha**

Terrains cédés au domaine public communal

Les surfaces cédées au domaine public de la commune de Mondorf-les-Bains sont représentées dans la partie graphique du PAP en tant que *« terrain cédé au domaine public communal ».*

Elles sont réparties en 4 groupes :

- **l'espace central : 408,1 ares**
- **l'espace de transition : 112,8 ares**
- **les terrains de sports : 266,6 ares**
- **les autres espaces : 275,6 ares**
    - les voies de circulation motorisées : 22,1 ares
    - les chemins piétons, pistes cyclables et zone piétonne : 1,1 are
    - les espaces verts publics : 184,8 ares
    - les surfaces pouvant être scellées : 67,6 ares.

Les espaces nécessaires à la rétention des eaux pluviales, hors espace central, couvrent soit des espaces verts publics soit des espaces extérieurs pouvant être scellés, et représentent 150,6 ares.

1.1 Espace central : voie de circulation motorisée + espace pouvant être dédié au stationnement

L'espace central est fixé dans la partie graphique du PAP.

Un minimum de 350 emplacements de stationnement public y est requis en surface, dont les emplacements nécessaires « Kiss&Go », ainsi que 16 à 20 places réservées aux bus.

La position et le nombre exact des emplacements de stationnement publics sont précisés dans le cadre du projet d'exécution du PAP, sous condition que le nombre minimum requis soit respecté.

Dans cet espace central, sont admis :

- les voies de dessertes, motorisées et mobilité douce, ainsi que les places de stationnement ;
- les infrastructures nécessaires à l'évacuation et à la rétention des eaux pluviales, dont bassins de rétention, canalisations, fossés, noues à ciel ouvert et rigoles ;
- les travaux nécessaires à la déviation du cours d'eau existant ;
- les autres infrastructures techniques nécessaires ;
- les espaces verts, plantations et tout aménagement paysager.

Au moins 10 % de cet espace doit être réservé à l'aménagement d'espaces verts, en surface drainante et/ou de bassins de rétention ou fossés ouverts.

Les aménagements paysagers, de rétention des eaux pluviales et autres infrastructures techniques seront précisés dans le cadre du projet d'exécution du PAP, sous condition de s'intégrer au concept d'ensemble en matière de gestion de l'eau.

1.2 Espace de transition : voie de circulation motorisée + chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne

L'espace de transition est fixé dans la partie graphique du PAP.

L'espace de transition est un espace mixte, à considérer comme place piétonne pouvant suivant les besoins et phases du projet accueillir les différents équipements et infrastructures admis dans l'espace central.

Au moins 35 % de cet espace doit être réservé à l'aménagement d'une place de rencontre, dédiée à la mobilité douce et en partie à des espaces verts.

1.3 Voies de circulation

L'emplacement des différentes voies de circulation est fixé dans la partie graphique du PAP, à l'exception de l'espace central et de l'espace de transition où leur emplacement sera défini dans le cadre du projet d'exécution.

Voie de circulation motorisée (hors espace central et hors espace de transition)

Les voies de circulation motorisées, hors espace central, doivent présenter un revêtement uniforme.

Chemin piéton / piste cyclable (hors espace central et hors espace de transition)

Les tracés des couloirs dédiés à la mobilité douce existants localisés dans la partie graphique du PAP peuvent être adaptés en fonction des besoins liés à la renaturation du Gremelterbaach ou à la rétention du projet de PAP. Ces couloirs peuvent le cas échéant être déplacés mais ils ne peuvent en aucun cas être interrompus.

1.4 Assainissement et gestion des eaux

Conformément aux prescriptions de l'Administration de la Gestion de l'Eau, l'ensemble des surfaces du PAP est à assainir en réseau séparatif, c'est-à-dire avec un système de rétention des eaux pluviales distinct du système d'évacuation des eaux usées du PAP.

À cet effet, le projet d'exécution du présent PAP définira précisément les dimensions des bassins de rétention, les détails techniques pour le raccordement des canalisations, et les modalités pour l'assainissement et la gestion des eaux du projet d'aménagement particulier, sur base des prescriptions de l'Administration de la Gestion de l'Eau.

Rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales (hors espace central et hors espace de transition)

Les surfaces réservées pour l'aménagement de rétentions à ciel ouvert sont localisées dans la partie graphique du PAP (hors espace central et hors espace de transition). Ces rétentions à ciel ouvert peuvent être complétées par des ouvrages de rétention enterrés, conformément aux prescriptions de l'Administration de la Gestion de l'Eau.

Rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales comme zone humide de transition

Cette zone humide, localisée dans la partie graphique du PAP, doit garantir la transition entre l'espace minéral / végétal de l'espace central et la renaturation du *Gréimelterbaach* (lot 1c).

Les travaux de déblai et de remblai ainsi que la réalisation d'infrastructures et d'ouvrages pour l'évacuation et la rétention des eaux pluviales y sont admis (par exemple : bassins, canalisations, fossés, noues à ciel ouvert).

Canalisations / fossés ouverts pour eaux pluviales

Les principales canalisations et fossés ouverts pour l'écoulement des eaux pluviales sont précisés dans la partie graphique du PAP. Leurs tracés peuvent être adaptés en fonction des besoins du projet d'exécution des infrastructures.

1.5 Espaces verts publics

L'emplacement des espaces verts publics (hors espace central et hors espace de transition) est fixé dans la partie graphique du PAP.

Constructions et aménagements admis

Dans les espaces verts publics, seules les constructions en rapport direct avec la destination de la zone sont admises, tels que les aménagements d'agrément et aires de jeux respectant des principes écologiques, ainsi que l'aménagement de rétentions à ciel ouvert.

Dans les espaces verts publics, sont admis des réseaux et ouvrages techniques enterrés, à condition de ne pas dépasser le niveau du terrain existant et d'être recouvert d'une couche végétale d'au moins 30 cm.

Scellement du sol et plantations (hors constructions et aménagements admis)

Dans ces espaces, seuls les matériaux perméables sont admis. Les surfaces à végétation herbacée sont à aménager sur des substrats maigres.

1.6 Espaces extérieurs pouvant être scellés

La zone représentée dans la partie graphique du PAP par un « espace extérieur pouvant être scellé » à céder au domaine public communal est réservée aux terrains de sports et constructions liées (buvette, vestiaires, etc.).

Les couloirs dédiés à la mobilité douce, les infrastructures nécessaires à la canalisation, l'écoulement ou la rétention des eaux pluviales, les aménagements d'agrément et aires de jeux sont également admis.

Les terrains de sports peuvent être prévus en surface stabilisée. Les bâtiments existants peuvent être démolis et reconstruits.

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, avant projet.

Terrain remodelé

La partie graphique du PAP indique également les courbes de niveaux du terrain remodelé, qui définissent la morphologie projetée du terrain.

Suivant les conditions techniques d'exécution du projet, l'altitude des courbes de niveau du terrain remodelé peut accuser des ajustements d'une hauteur maximale de 2,50 mètres vers le haut ou vers le bas par rapport aux altitudes renseignées dans la partie graphique du PAP. La fourchette peut être dépassée en cas de franchissement d'une dépression de terrain, pour les besoins de toute infrastructure technique ou de circulation, ou d'aménagement paysager permettant de réutiliser les terres extraites sur le site du PAP.

1.8 Servitudes écologiques couvrant des fonds destinés à être cédés au domaine public communal

Servitude écologique – Écran vert (EV)

Les terrains couverts par la servitude « Écran vert » doivent permettre d'assurer une fonction d'écran naturel.

Sur ces terrains, les haies arbustives ou arborées existantes sont à conserver voire à renforcer pour créer une ceinture verte continue. Cette ceinture peut être interrompue par les aménagements nécessaires aux accès au site et aux besoins du projet tels que bassins de rétention et autres ouvrages techniques, ainsi que par les constructions existantes.

Le merlon planté existant est à maintenir et peut être prolongé vers le sud-est.

Servitude écologique – Cours d'eau

La servitude « Cours d'eau » couvre une bande de 5 mètres de largeur de part et d'autre du tracé dévié du cours d'eau existant.

À l'intérieur de cette servitude, tout aménagement doit permettre :

- un écoulement naturel de l'eau, avec la préservation et/ou le réaménagement écologique des berges ;
- le franchissement du cours d'eau pour la desserte et la viabilisation du domaine public et des lots et îlot privés.

Le tracé du cours d'eau dévié peut être adapté pour tenir compte des caractéristiques du terrain et/ou des impératifs des ouvrages à réaliser. Dans ce cas, la servitude écologique « cours d'eau » liée est également déplacée pour suivre ledit tracé.

2 Mode et degré d'utilisation du sol par lot ou îlot

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

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

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

Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée

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 ou îlot.

- Le lot 2 est réservé à l'aménagement d'un complexe scolaire ; la réalisation d'un internat est admise, sa surface construite brute devant être subordonnée à celle des établissements scolaires ; les infrastructures et constructions nécessaires à la production d'énergie sont également admises.
- L'îlot 3 est réservé à l'aménagement d'un complexe sportif pouvant accueillir un vélodrome, un centre aquatique, des terrains de sports couverts ou non, ainsi que des espaces en lien direct avec ces fonctions (espace d'accueil, vestiaires, locaux administratifs et techniques, etc.) ; sont également admis les activités commerciales sans dépasser un total de 500 m^2 de surface de vente, et les brasseries/restaurants sans dépasser un total de 1 500 m^2 de surface de vente, ainsi que les infrastructures et constructions nécessaires à la production d'énergie.

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

Espaces extérieurs pouvant être scellés

- Lot 2 : les espaces extérieurs pouvant être scellés du lot 2 sont réservés à l'aménagement extérieur du complexe scolaire. Des constructions légères en rapport direct avec l'aménagement paysager de ces espaces sont admis (pergolas, murets, chemins piétons, accès pour véhicules de secours et de livraisons, réseaux et ouvrages techniques enterrés, etc.).

Espaces verts privés

Les espaces verts privés sont destinés à accueillir les principales zones végétalisées du nouveau quartier.

Lots 1a, 1b et 1c

Les lots 1a, 1b et 1c sont réservés à la renaturation du cours d'eau *Gréimelterbaach*. Tout aménagement doit respecter les prescriptions de la servitude écologique « renaturation » couvrant ces lots (voir article 2.10).

Lot 2 et îlot 3

Dans les espaces verts privés du lot 2 et de l'îlot 3, seuls les matériaux perméables sont admis, à l'exception des aménagements et ouvrages autorisés dans la servitude « front d'agglomération ».

Les plantations dans ces espaces doivent prévoir au minimum 80 % d'espèces indigènes. La fosse de plantation doit avoir un volume d'au moins 3 m^3 et chaque arbre doit être pourvu d'une aire perméable d'au moins 2 m^2.

2.2 Limites des surfaces constructibles et leurs reculs par rapport aux limites de lot ou d'îlot

Les bâtiments sont à implanter à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé délimitées dans la partie graphique du PAP.

Dans le lot 2, un espace extérieur doit être aménagé à l'intérieur des limites de surfaces constructibles, en prolongement de l'espace de transition, servant à la récréation, de parvis ou autres fonctions similaires. À l'intérieur de cet espace, le stationnement et la circulation motorisée sont interdits, à l'exception des véhicules de secours et de livraisons.

2.3 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 ou îlot, 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 », et selon les précisions ci-après.

Nombre de niveaux hors-sol

Le nombre de niveaux pleins est fixé pour chaque lot ou îlot dans la partie graphique du PAP.

Pour le lot 2, le nombre de niveaux maximum est fixé pour chacune des deux surfaces numérotées et délimitées par des « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé » dans la partie graphique du PAP.

Nombre de niveaux sous-sols

Le nombre de niveaux en sous-sol est libre.

2.4 Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions est définie dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot et est exprimée 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 », et selon les précisions ci-après.

Pour le lot 2 et l'îlot 3, les hauteurs sont à calculer à partir des niveaux de référence suivants :

- Lot 2 : cote 218,00 mètres ;
- Îlot 3 : cote 223,50 mètres.

Pour le lot 2, la hauteur maximale est fixée pour chacune des deux surfaces numérotées et délimitées par des « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé » dans la partie graphique du PAP.

Les hauteurs maximales mentionnées sur la partie graphique du PAP sont à respecter. Seules les superstructures peuvent dépasser ces hauteurs, aux conditions suivantes : le dépassement des superstructures doit être limité au strict nécessaire ; leur aspect doit participer au concept d'ensemble de la construction et être traité avec la même attention que celui des autres éléments visibles du bâtiment.

2.5 Nombre d'unités de logement

Seuls l'hébergement d'élèves en internat, l'accueil de sportifs et les logements de service nécessaires au fonctionnement des complexes sportifs et scolaires sont admis.

La réglementation du nombre de logements est sans objet.

2.6 Type des constructions

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

2.7 Forme des toitures

La forme des toitures est libre. Elles doivent s'intégrer harmonieusement au paysage naturel et urbain. Les toitures ne doivent pas dépasser le volume délimité par la hauteur maximale définie à l'article 2.4, à l'exception des superstructures aux conditions dudit article.

2.8 Modelage du terrain avec indication des tolérances

Le modelage du terrain à l'intérieur des lots ou de l'îlot doit être tenu au plus proche du terrain existant en minimisant les mouvements de terres. En bordure des lots ou de l'îlot, les niveaux doivent être raccordés :

- aux courbes de niveau du terrain remodelé renseigné sur le domaine public contigu ;
- aux courbes de niveau du terrain existant sur le domaine privé contigu.

Des ajustements d'une hauteur maximale de 1,50 mètre vers le haut ou vers le bas sont admis en limite de lot ou d'îlot.

Les terres enlevées doivent autant que possible être remises en œuvre sur le lot ou l'îlot même ou sur le site du PAP.

2.9 Emplacements de stationnement

Les places de stationnement sont à mutualiser entre les différents établissements prévus sur le site.

<u>Lots 1a, 1b et 1c</u>

Le stationnement est interdit.

<u>Lot 2 et îlot 3</u>

Le stationnement est interdit, à l'exception du stationnement réservé :

- au véhicules de secours ;
- aux personnes à mobilité réduite ;
- aux livraisons nécessaires au bon fonctionnement de l'équipement du lot ou îlot concerné ;
- au personnel de chacun du lot ou îlot concerné, dans la limite de 35 places par lot ou îlot.

2.10 Servitudes écologiques couvrant des fonds privés

Servitude écologique – Renaturation

La servitude écologique « Renaturation » couvre l'intégralité des lots 1a, 1b et 1c, réservés à la renaturation du cours d'eau *Gréimelterbaach*.

Cette servitude doit permettre la restauration du bon état écologique et paysager du *Gréimelterbaach*.

Toute nouvelle construction non liée au projet de renaturation ainsi que toute nouvelle imperméabilisation de surface sont interdites.

À l'intérieur de cette servitude, sont admis :

- les modifications du sol et sous-sol nécessaires à la réalisation dument justifiée d'infrastructures pour mobilité douce et infrastructures techniques ;
- tout travaux de déblais / remblais, pour les besoins de l'élargissement du lit du cours d'eau ;
- l'aménagement de zones dites de tranquillisation, reprenant les eaux pluviales issues des ouvrages de rétention du PAP.

Les infrastructures existantes (voies de desserte, réseaux) peuvent être conservées et subir les travaux nécessaires d'entretien et de mise aux normes, les surfaces scellées étant à limiter au strict nécessaire.

Dans le lot 1b, un ouvrage pour mobilité douce peut être admis pour relier la route de Remich à l'espace central. Le concept de cet ouvrage est à élaborer dans le cadre du projet d'exécution du PAP en cohérence avec le projet de renaturation du *Gréimelterbaach*.

Servitude écologique – Bande de protection (BP)

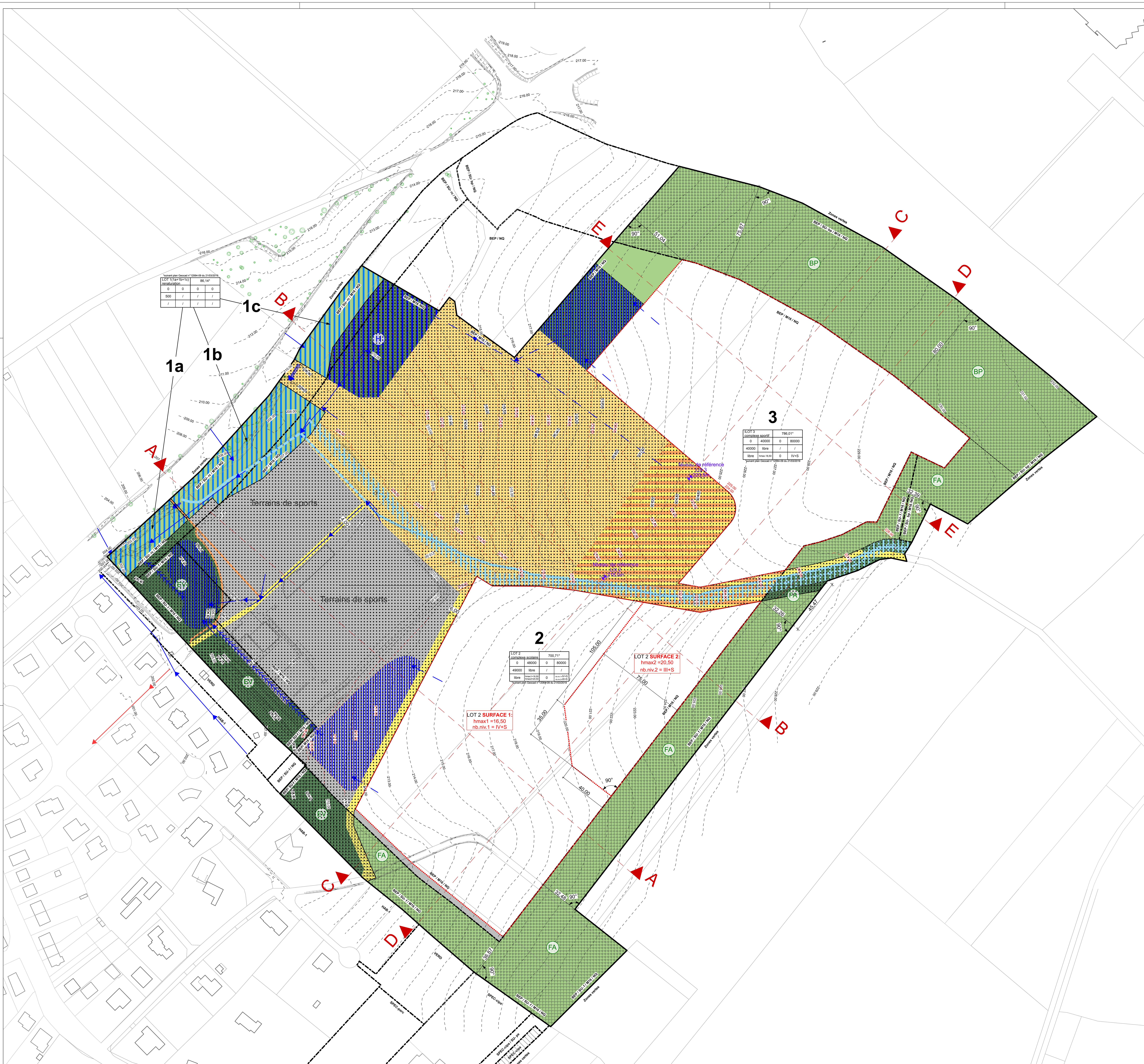
Les terrains couverts par la servitude « Bande de protection » sont à conserver dans leur état naturel. Toute construction, tout aménagement et tout remblais et déblais y sont interdits. Les constructions et infrastructures existantes peuvent être maintenues.

Sur ces terrains, les haies arbustives ou arborées existantes sont à conserver, voire à renforcer, pour créer une ceinture verte continue.

Servitude écologique – Front d'agglomération (FA)

Les terrains couverts par la servitude « Front d'agglomération » doivent permettre d'assurer une fonction d'écran naturel entre le site et la zone verte.

Sur ces terrains, les haies arbustives ou arborées existantes sont à conserver voire à renforcer pour créer une ceinture verte continue. Sont admis les aménagements nécessaires aux accès au site et ouvrages techniques selon les besoins du projet.



Légende

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

LOT / IlOT			
min.	max.	min.	max.
max.		min.	max.
	max.	min.	max.

surface du lot / de l'îlot (ares); surface d'emprise au sol (m²); surface constructible brute (m²); surface du scellement du sol (m²); type et nombre de logements; type de toiture; 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, ...C Nombre de niveaux sous combles
- +1, 2, ...S Nombre de niveaux en sous-sol
- +1, 2, ...R Nombre d'étages en retrait

Nombre de niveaux - légende complémentaire

- S Nombre de niveaux en sous-sol - non limité

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

Hauteur des constructions - légende complémentaire

- hmax-x Hauteur maximale de x mètres

Types, dispositions et nombre des constructions

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

Types et nombres de logements

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

Formes de toiture

- tp Toiture plate
- Orientation du faîte
- tx (y%-z%) Toiture à x versants, degré d'inclinaison

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

Espaces extérieurs privés et publics - légende complémentaire

- Espace de transition

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
- EV Servitude écologique - Ecran vert
- FA Servitude écologique - Front d'agglomération
- BP Servitude écologique - Bande de protection
- Servitude de passage
- Élément bâti ou naturel à sauvegarder

Servitudes - légende complémentaire

- Servitude écologique - renaturation
- Servitude écologique - cours d'eau

Infrastructures techniques

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

Infrastructures techniques - légende complémentaire

- H Rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales comme zone humide de transition
- Canalisation pour eaux pluviales existante
- Canalisation pour eaux usées existante
- Canalisation pour eaux mixtes existante

Légende complémentaire

- Feuillu (suivant lever Geocad No.12064-08 du 25/01/2019)
- Talus (suivant lever Geocad No.12064-08 du 25/01/2019)
- Parcelle et bâtiment (suivant lever Geocad No.12064-08 du 25/01/2019)
- Parcelle et bâtiment (selon PCN 2017 complété par BD-L-TC 2017)
- Cours d'eau existant (suivant BD-L-TC 2010)
- Cours d'eau existant canalisé (suivant lever Geocad No.12064-08 du 25/01/2019)
- Tracé cours d'eau dévié
- Niveau de référence pour le calcul des hauteurs des constructions

MAITRE DE L'OUVRAGE :

COMMUNE DE MONDORF - LES - BAINS

OBJET :

Modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » Gremelter - lot 3 (version coordonnée)»

Partie graphique - Plan

ECHELLE : 1/1.000	ECHELLE GRAPHIQUE : 0 — 50 m			
DATE: 18 novembre 2022	DESSINE: IVD/KH/JS	CONTROLE: IVD	FICHIER:	NUMERO DE PLAN : PG 1

VANDRIESSCHE urbanistes et architectes — 14, rue Vauban L- 2663 Luxembourg Email: ivdarch@pt.lu Tél.: (+352 22 02 45)

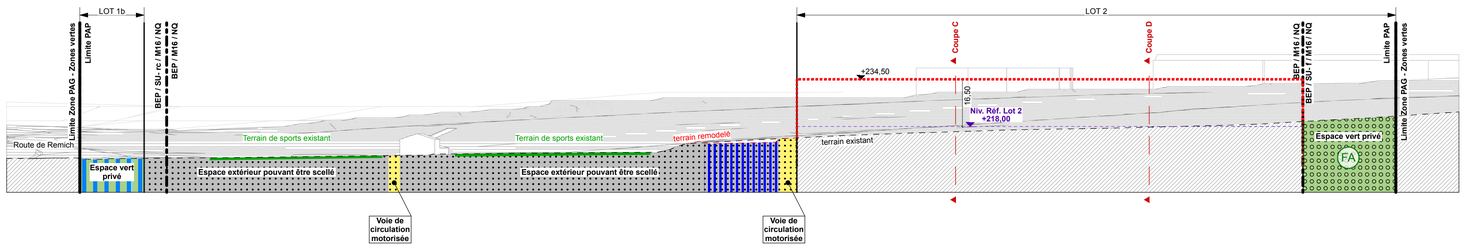
ECAU Etudes et conseils en aménagement et urbanisme — 28A, rue Jean-Pierre Brasseur L-1258 Luxembourg Email: ml.mir@ecau.lu Tél.: (+352) 25 34 20

N

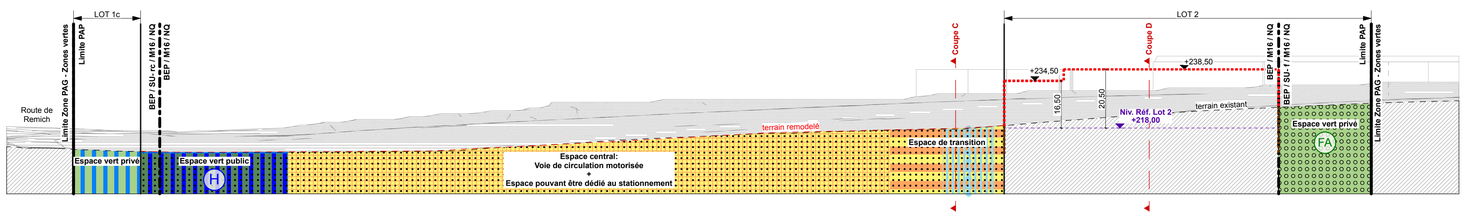
Fond de plan: - "Plan topographique avec zone survol" (Geocad s.à.r.l., plan n° 12064-08 du 25/01/2019)
- "Plan de surfaces PAP" (Geocad s.à.r.l., plan n° 12064-09 du 21/03/2019)
- complété par éléments du plan cadastral numérique PCN 2017

(ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG (2017) - COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES)

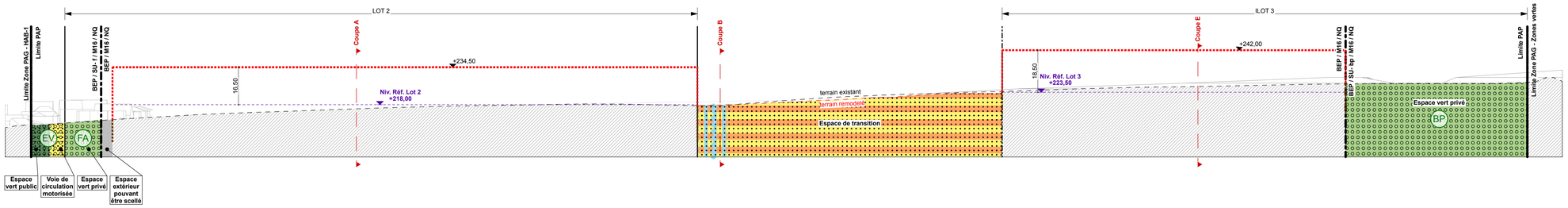
Coupe A-A



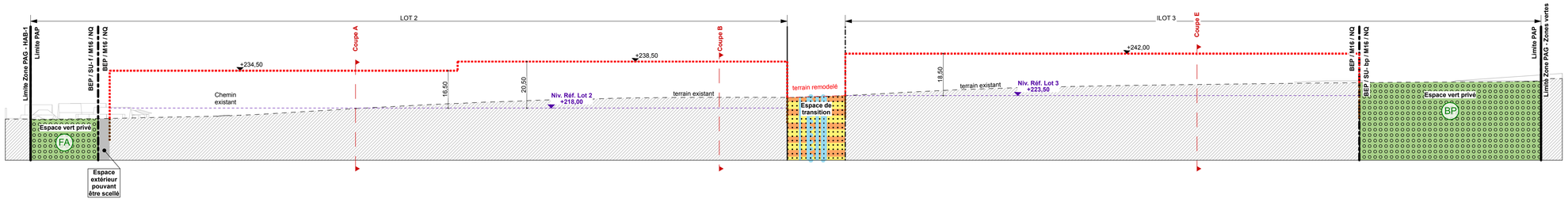
Coupe B-B



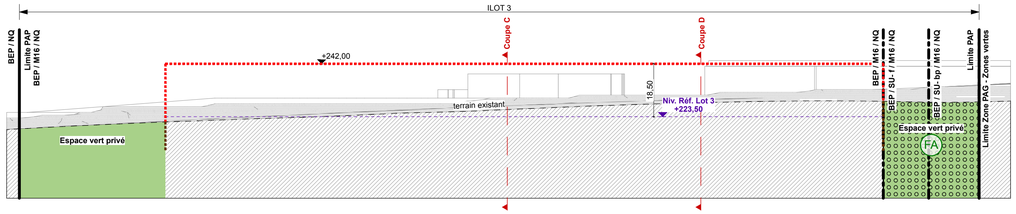
Coupe C-C



Coupe D-D



Coupe E-E



Légende

Délimitation du PAP et des zones du PAG

- Délimitation du PAP
- Délimitation des différentes zones du PAG

Courbes de niveau

- Terrain existant
- Terrain remodelé

Gabarit des immeubles (plan / coupes)

- Limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé
- Limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines

Délimitation des lots

- Lot projeté
- Ilot projeté
- Terrains cédés au domaine public communal

Espaces extérieurs privés et publics

- Espace vert privé
- Espace vert public
- Espace extérieur pouvant être scellé
- Voie de circulation motorisée
- Espace pouvant être dédié au stationnement
- Chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne

Espaces extérieurs privés et publics - légende complémentaire

- Espace de transition

Servitudes

- EV — Servitude écologique - Ecran vert
- FA — Servitude écologique - Front d'agglomération
- BP — Servitude écologique - Bande de protection

Servitudes - légende complémentaire

- Servitude écologique - renaturation
- Servitude écologique - cours d'eau

Infrastructures techniques

- Rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales

Infrastructures techniques - légende complémentaire

- H — Rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales comme zone humide de transition

Légende complémentaire

- Cours d'eau existant (suivant BD-L-TC 2010)
- Tracé cours d'eau dévié
- Terre (Coupe)
- Niveau de référence pour le calcul des hauteurs des constructions

MAITRE DE L'OUVRAGE :

COMMUNE DE MONDORF - LES - BAINS

OBJET :

Modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » Gremelter - lot 3 (version coordonnée)»

Partie graphique - Coupes

ECHELLE : 1/1.000	ECHELLE GRAPHIQUE : 0 — 50 m			
DATE: 18 novembre 2022	DESSINE: IVD/KH/JS	CONTROLE: IVD	FICHIER:	NUMERO DE PLAN : PG 2

VANDRIESSCHE urbanistes et architectes — 14, rue Vauban L- 2663 Luxembourg — **Email:** ivdarch@pt.lu **Tél.:** (+352 22 02 45)

ECAU ETUDES ET CONSEILS EN AMÉNAGEMENT ET URBANISME — 28A, rue Jean-Pierre Brasseur L-1258 Luxembourg **Email:** ml.mir@ecau.lu **Tél.:** (+352) 25 34 20

Fond de plan: - "Plan topographique avec zone survol" (Geocad s.à.r.l., plan n° 12064-08 du 25/01/2019)
- "Plan de surfaces PAP" (Geocad s.à.r.l., plan n° 12064-09 du 21/03/2019)
- complété par éléments du plan cadastral numérique PCN 2017

(ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVÉS A L'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG (2017) - COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES)

N

Commune de Mondorf-les-Bains

PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
« NOUVEAU QUARTIER »

GREMELTER

Modification ponctuelle « Lot 3 »

Rapport justificatif

18 novembre 2022

VANDRIESSCHE urbanistes et architectes

ECAU ETUDES ET CONSEILS EN AMÉNAGEMENT ET URBANISME

Initiateur de la modification du PAP

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

Réalisation du dossier

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
Tel : +352 25 34 20
E-mail : info@ecau.lu
Site web : www.ecau.lu

Illustration de la page de garde : Metaform, Mecanoo, Van Driessche, ECAU

SOMMAIRE

INTRODUCTION 4

1 EXTRAIT DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL 5

2 TABLEAU RECAPITULATIF 6

3 DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE 7

3.1 PRESENTATION GENERALE DU SITE 7
3.2 CONCEPT DE DEVELOPPEMENT 7

4 MODIFICATIONS DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER 8

4.1 CONVERSION DU LOT 3 EN ILOT 8
4.2 MODIFICATION DE LA DELIMITATION DES DIFFERENTES ZONES DU PAG DANS LA PARTIE GRAPHIQUE 8

5 ILLUSTRATION DU PROJET ET REPRESENTATION AXONOMETRIQUE 9

FICHE DE SYNTHÈSE

Introduction

Le présent dossier concerne une demande de modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » GREMELTER (PAP NQ), dans la commune de Mondorf-les-Bains, référence 18585/15C, approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 24 septembre 2019 et modifié en 2020 (réf. 18585/PA1/15C).

Le présent dossier est établi conformément aux lois et règlements suivants :

- La loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (dite loi ACDU) ;
- Le 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 ».

Procédure

La présente modification ayant pour objet l'adaptation du PAP NQ GREMELTER sur un seul point précis sans mettre en cause la structure générale ou les orientations du PAP initial, une **procédure allégée** selon l'article 30 bis de la loi ACDU est prévue.

Objet de la modification

La présente demande de modification se limite au lot n°3 et a pour objet de convertir le « lot 3 » en « îlot 3 » afin de permettre une mise en œuvre et une gestion des bâtiments plus flexibles et adaptées à leur destination (vélodrome, piscine, etc.).

Le concept, les degrés d'utilisation du sol, les limites de lots/îlot de même que les prescriptions dimensionnelles restent inchangés. Le plan de géomètre servant de base au PAP reste aussi inchangé.

La présente modification se réfère au PAG en vigueur et de ce fait, les anciennes références au PAG avant refonte ont été supprimées de la partie graphique du PAP NQ GREMELTER, dont la dernière modification avait été mise en procédure pendant la procédure de refonte du PAG.

Cette modification porte ainsi sur la partie graphique du PAP NQ GREMELTER et sur la mise en cohérence de la partie écrite avec cette dernière.

- Partie écrite
  - Ajout, le cas échéant remplacement, dans les textes et titres du mot « lot » par le mot « îlot » là où il est question du lot 3 ;
  - Précision de la date du PCN en introduction, pour la liste des parcelles concernées ;
- Partie graphique
  - Modification de la signature du contour du lot 3 en signature d'îlot ;
  - Inscription dans le casier du degré d'utilisation du sol du mot « Ilot » à la place du mot « lot » ;
  - Suppression des délimitations des zones de l'ancien PAG en vigueur avant refonte ;
  - Inscription des délimitations des zones de l'actuel PAG en vigueur.

Le rapport justificatif est limité au strict nécessaire, le concept, les quantités et les prescriptions dimensionnelles n'étant pas modifiés.

1 Extrait du plan d'aménagement général

PAG en vigueur

Le PAG de la commune de Mondorf-les-Bains a été approuvé par la Ministre de l'Intérieur le 2 avril 2021 (réf. 15C/013/2019). A l'heure actuelle, plusieurs modifications du PAG sont en cours de procédure, aucune ne concernant le site du PAP NQ GREMELTER.

Le site visé est classé en **zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]** superposée d'une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et en partie couverte par des servitudes « urbanisation ». La partie approuvée du PAP M NQ1 Gremelter est inscrit sous M16 dans la partie graphique et correspond au PAP objet de la présente modification.

L'extrait du PAG en vigueur, partie écrite et partie graphique à l'échelle 1/5000, est annexé au présent dossier (voir Annexe 1).

Schéma directeur

Le PAP NQ GREMELTER couvre la majeure partie de la zone soumise à PAP « nouveau quartier » M NQ1 « Gremelter », la partie non couverte restant aménageable, directement desservie depuis l'espace central défini dans le PAP NQ.

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) est orienté par le schéma directeur. Le schéma directeur peut être adapté ou modifié par le PAP NQ à condition qu'une telle modification ou adaptation s'avère indispensable pour réaliser le PAP NQ, ou pour en améliorer la qualité urbanistique ainsi que la qualité d'intégration paysagère (article 29 de la loi ACDU).

Le schéma directeur M-NQ1 « Gremelter », fiche technique et partie graphique, version du 12 avril 2019, est annexé au présent 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 : MNQ1 - GREMELTER - BEP

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 : 2.635,93 *ares*

Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :	DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum
		0	0		0,00	0,70		0,00	0,60		0,60

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	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum

Analyse de la conformité du PAP au PAG

Lot / Îlot	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	86,14	*ares*	0	0	*u.*	0	0	m^2	0	0	0	m^2	0	m^2	0	0	m^2	500	m^2
2	700,71	*ares*	0	0	*u.*	0	80.000	m^2	0	0	0	m^2	0	m^2	0	48.000	m^2	49.000	m^2
3	786,01	*ares*	0	0	*u.*	0	80.000	m^2	0	0	0	m^2	0	m^2	0	40.000	m^2	40.000	m^2
4		*ares*			*u.*			m^2				m^2		m^2			m^2		m^2
5		*ares*			*u.*			m^2				m^2		m^2			m^2		m^2
Total	1.572,86	ares	**0**	**0**	**u.**	**0**	**160.000**	**m^2**	**0**	**0**	**0**	**m^2**	**0**	**m^2**	**0**	**88.000**	**m^2**	**89.500**	**m^2**

Coefficients résultants du projet de PAP :	DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum	Log-abo	minimum	
		0,000	0,000		0,000	0,607		0,000	0,559		0,569			%
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29*bis* :		oui	oui		oui	oui		oui	oui		oui		oui	

3 Descriptif du concept urbanistique

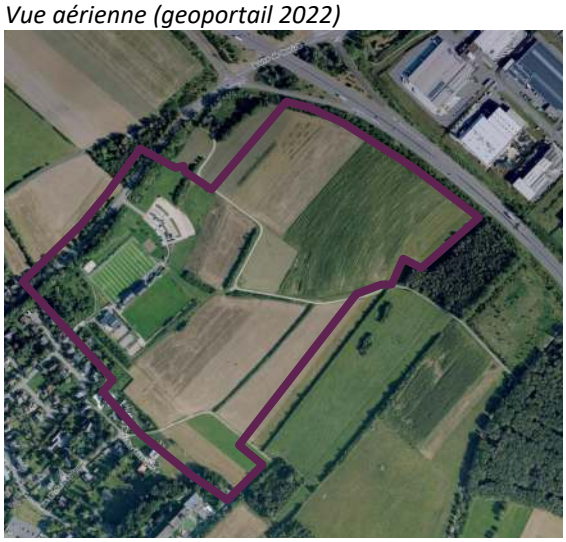
3.1 Présentation générale du site

Surface totale du PAP : 263 593 m^2

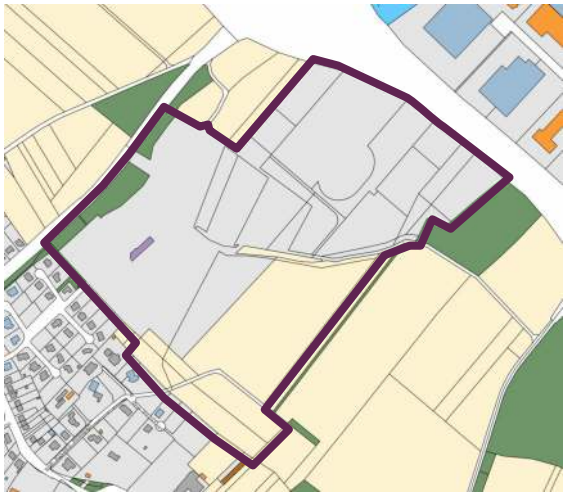
Parcelles couvertes par le PAP (PCN 2022) : 1647 / 6115 ; 1655 / 6117 ; 1655 / 6118 ; 1655 / 6211 ; 1655 / 6212 ; 1655 / 6213 ; 1655 / 6214 ; 1684 / 5531 ; 1688 / 6121 ; 1704 / 6122 ; 1729 / 6215 ; 1729 / 6216 ; 1729 / 6217 ; 1729 / 6218 ; 1729 / 6219 ; 1729 / 6220 ; 1729 / 6221 ; 1729 / 6234 ; 1729 / 6235 ; 1729 / 6236 ; 1729 / 6237 ; 1731 / 6238 ; 1731 / 6239 ; 1743 / 6240 ; 1743 / 6241 ; 1859 / 6127 ; 1859 / 6128 ; 1871 / 5577 ; 1873 / 6129 ; 1880 / 6130 ; 1880 / 6131 ; 1882 / 5582 ; 1883 / 6132 ; 1883 / 6133 ; 1888 / 5584 ; 1891 / 6134 ; 1891 / 6135.

Il s'agit de la même surface que celle couverte par les parcelles (PCN 2019) des parties réglementaires.

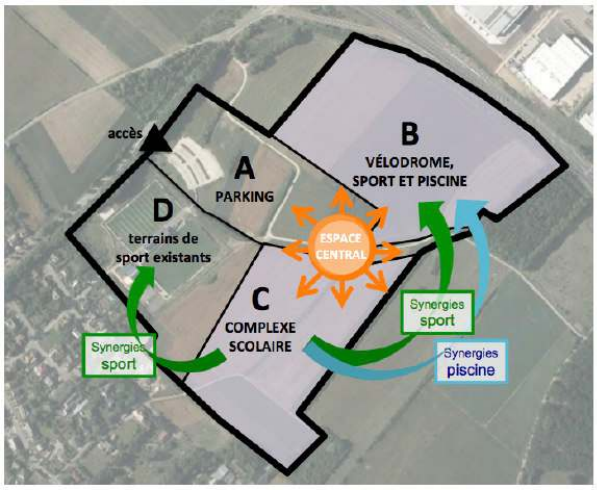
Vue aérienne (geoportail 2022)



Extrait du plan cadastral (geoportail 2022)



3.2 Concept de développement



Pôle d'équipements collectifs regroupant :

A - Accès et parking commun à l'ensemble du site

B - Complexe sportif (vélodrome, centre aquatique, hall de sport, hall de tennis et terrains multisports)

C - Complexe scolaire (école fondamentale et lycée international), d'une capacité totale d'environ 1 690 élèves

D - Terrains de sport existants

→ Encourager les synergies, notamment fonctionnelles, entre les différents équipements.

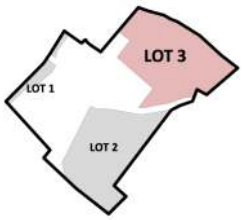
Schéma du concept de développement

4 Modifications du plan d'aménagement particulier

4.1 Conversion du lot 3 en îlot

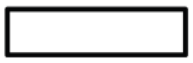
Explicatif

Il est prévu que les terrains couverts par le lot 3 dans le PAP en vigueur soient morcellés en plusieurs parcelles, pour faciliter la gestion et la mise en œuvre du complexe sportif comprenant le vélodrome. Comme autorisé par le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu d'un PAP pour les zones BEP, il est donc proposé de remplacer le « lot 3 » en « ilot 3 ».



Modification apportée au PAP

- Partie graphique : remplacement du figuré du tracé de lot en îlot pour l'ancien lot 3.



Extrait de la partie graphique du PAP NQ en vigueur (version du 17 juillet 2020)

Extrait de la partie graphique du PAP NQ projet (version du 18 novembre 2022)

- Partie écrite : remplacement du terme « lot » par « îlot » pour l'ancien lot 3.
- Partie écrite : ajout de la date du PCN auquel se réfère la liste inchangée des parcelles en introduction.

La partie écrite du PAP avec les modifications apparentes en rouge est annexée au présent rapport, sans valeur réglementaire.

4.2 Modification de la délimitation des différentes zones du PAG dans la partie graphique

Explicatif

La procédure de refonte du PAG a été entamée en 2019 et le PAG a été approuvé par la Ministre de l'Intérieur le 2 avril 2021. La partie graphique du PAP « Gremelter » datant de juillet 2020, elle indique les zones du PAG avant refonte et celles du projet de PAG voté par le conseil communal le 14 juillet 2020.

Dans la partie graphique du PAP (plan + coupes), la « délimitation des différentes zones du PAG » est modifiée pour reprendre celles du PAG actuellement en vigueur et la légende complémentaire reprenant les zones du projet de PAG (version vote du conseil communal du 14 juillet 2020) est supprimée.

Modifications apportées au PAP

- Partie graphique : suppression de la délimitation des zones du projet de PAG (légende complémentaire)

- Partie graphique : adaptation de la délimitation des zones du PAG en vigueur

5 Illustration du projet et représentation axonométrique

L'illustration du projet et la représentation axonométrique sont reprises ci-après à titre indicatif. Elles sont reprises du dossier de PAP NQ GREMELTER initial, les modifications demandées dans le présent dossier étant sans impact sur ces deux documents.

Illustration du projet, à titre indicatif

Représentation axonométrique, à titre indicatif

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

Projet		***N° de référence*** *(à remplir par le ministère)*	
initié par	Commune de Mondorf-Les-Bains / Adm. de Bâtiments publics	*Date de l'avis du Ministre*	
élaboré par	ECAU / Van Driessche	*Date d'approbation ministérielle*	

Situation géographique		**Organisation territoriale**	
Commune	Mondorf-Les-Bains	CDA	
Localite	Mondorf	Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	x
Lieu-dit	IN KREMELTER et al.	Espace prioritaire d'urbanisation	
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier	Mairie, Bureau des Postes, Ecole primaire, Piscine, Maison de retraite, Centre culturel, Commerces de proximité		

Données structurantes du PAG			**Servitudes découlant d'autres dispositions légales**		
N° de référence du PAG	15C/013/2019		Environnement		
Zone(s) concernée(s)	BEP (art. 3 PAG)		Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha	x	
	SU-f (art. 17.1 PAG)		Distance par rapport à la zone protégée nationale et /		1400 *m*
	SU-rc (art. 17.5 PAG)		ou communautaire		
	SU-bp (art. 17.6 PAG)		Présence de biotope(s)	x	
			Zone de bruit		
	minimum	maximum	Voirie nationale (permission de voirie)	x	
COS	-	0,60	Gestion de l'Eau (zones inondables)		
CUS	-	0,70	Sites et Monuments		
CSS	-	0,60	Inventaire suppl.		
DL	-	-	Monument national		
Emplacements de stationnement	selon fonction (art. 9 PAG)	-	Zone SEVESO		
			Autres		
			Présence d'un cours d'eau	x	

Terrain					
Surface brute	26,3593 *ha*	100 %	Surface cédée au domaine public communal		10,6307 *ha*
Surface nette	15,7286 *ha*	60 %	Taux de cession		40 %
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)			0,2817 *ha*		
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)			0,0000 *ha*		
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)			0,0335 *ha*		
Surface destinée au stationnement public *(y inclus "voirie" + "espace de transition")*			5,2090 *ha*		20 %
Surface destinée à l'espace vert public *(y inclus "retention")*			1,9213 *ha*		
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public			0,0000 *ha*		0 %
Surface pouvant être scellée (y inclus "terrains de sports" + "rétention")			3,1852 *ha*		
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation			10,6307 ***ha***		
Scellement maximal du sol (terrain net)		8,95 ha	Nombre de lots / parcelles / d'îlots		3
		57 %	Taille moyenne des lots / parcelles / îlots		524,29 *a.*

Constructions	minimum	maximum	**Mixité de logements** *(en tenant compte du nombre maximum de logements)*	minimum	maximum
Surface constructible brute	0	160000 ***m2***	Nombre de logements de type:		
Emprise au sol	0	88000 ***m2***	*unifamilial*	-	-
Nombre de logements	-	-	*bifamilial*	-	-
Densité de logements / hectare brut	-	- ***u./ha***	*collectif (>2 log/bât.)*	-	-
Personnes estimées / logement	-	-			
Nombre d'habitants	-	-	Surf./ nbre de log. à coût modéré	-	-
Surface de vente maximale	2000 *m2*		Surface brute de bureaux maximale	- *m2*	

Axe(s) de desserte				**Emplacements de stationnement**		
		Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH)		activités	habitat	
			publics	min 350	0	
Route **N**ationale	RN 16	9074 *vh/j*	privés (min.)	0	0	
Chemin **R**epris		*vh/j*	privés (max.)	70 (+voir art 2.9)	0	
Chemin communal	Rue Alphonse Diederich, Rue Michel Rodange		**total (max.)**	min 350	0	min 350

Offre de transport collectif dans la localite			
Proximité arrêt bus le plus proche (distance parcourue)	prévu sur le site *m*	Proximité gare (distance parcourue)	- *m*
Infrastructures techniques			
Longeur totale de canalisation pour eaux usées	- *m*	Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	662 *m2*
Longeur totale de canalisation pour eaux pluviales	378 *m*	Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	15054 *m2*