Gemeng Munneref

Mondorf-les-Bains, le 2 janvier 2024

AVIS AU PUBLIC EN MATIÈRE D'URBANISME

Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général (MOPO PAG) à Mondorf-les-Bains au lieu-dit « Domaine Malpartes »

Il est porté à la connaissance du public qu'en sa séance du 18 décembre 2023 le conseil communal a marqué son accord sur le projet de modification ponctuelle du PAG proposé par le collège des bourgmestre et échevins et élaboré par les bureaux d'urbanistes et architectes ECAU et Van Driessche et portant sur les parcelles 1898/5232 et 1898/5233, section B de Mondorf-les-Bains, d'une contenance de 0,42 hectares.

Conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le projet est déposé ensemble avec toutes les pièces à l'appui pendant 30 jours à la maison communale où le public peut en prendre connaissance, ainsi que sur le site internet de la commune www.mondorf-les-bains.lu. Seules les pièces déposées à la maison communale font foi. En complément à la publication du dépôt par voie d'affiches, celui-ci est publié dans au moins quatre quotidiens imprimés et publiés au Grand-Duché de Luxembourg.

Une réunion d'information concernant le projet aura lieu le 10 janvier 2024 à 10h00 à la salle des fêtes du Bierger- a Kulturhaus à 1, Place des Villes Jumelées L-5627 Mondorf-les-Bains.

Dans le délai de trente jours de la publication du dépôt du projet dans les quatre quotidiens imprimés et publiés au Grand-Duché de Luxembourg, les observations et objections contre le projet doivent être présentées par écrit au collège des bourgmestre et échevins sous peine de forclusion.

RAPPORT SUR LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

En application des dispositions de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, il est porté à la connaissance du public qu'en sa séance du 18 décembre 2023 le conseil communal a décidé de renoncer à la réalisation d'une évaluation environnementale et d'une analyse plus approfondie dans le cadre d'un rapport sur les incidences environnementales, suite à l'avis du 15 novembre 2023 du Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable, réf. : 106984.

Le dossier complet peut être consulté par tous les intéressés à la maison communale pendant 30 jours, ainsi que sur le site internet de la commune www.mondorf-les-bains.lu.

Tous les intéressés peuvent émettre leurs observations et suggestions par courriel à secretariat@mondorf-les-bains.lu ou transmettre leurs observations écrites au collège des bourgmestre et échevins au plus tard dans les quarante-cinq jours qui suivent le début de la publication.

Un recours en annulation est ouvert devant le tribunal administratif contre les décisions prises. Ce recours doit être introduit sous peine de déchéance dans un délai de quarante jours à compter de la publication. Le recours est également ouvert aux associations d'importance nationale dotées de la personnalité morale et agréées en application de l'article 29 de la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés. Les prédites associations sont réputées avoir un intérêt personnel.

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 DU REGISTRE

aux délibérations du conseil communal
de Mondorf-les-Bains

Séance publique du 18.12.2023

Date de l'annonce publique de la séance : 11.12.2023

Date de la convocation des conseillers : 11.12.2023

Présents : Mesdames et Messieurs

Reckel, bourgmestre – Schommer et Altmann, échevins – Schleck, Strasser-Beining, Kuhlmann, Lafleur-Rennel, Soares de Almeida, M. Bichler, Reuter, P. Bichler, conseillers – Schong-Guill, secrétaire communale

Absents : excusé : ---

sans motif : ---

Point de l'ordre du jour : 4)

Objet : Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général à Mondorf-les-Bains au lieu-dit « Domaine Malpartes » (MOPO PAG « Domaine Malpartes ») - saisine du conseil communal

Le conseil communal,

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

Vu l'évaluation stratégique environnementale (SUP) élaborée par le bureau d'ingénieurs-conseils efor_ersa concernant le PAG de la Commune de Mondorf-les-Bains ;

Vu le projet de modification ponctuelle du PAG proposé par le collège des bourgmestre et échevins et élaboré par les bureaux d'urbanistes et architectes ECAU et Van Driessche et portant sur les parcelles 1898/5232 et 1898/5233, section B de Mondorf-les-Bains, d'une contenance de 0,42 hectares et annexé à la présente délibération ;

Vu l'avis du 15.11.2023 du Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable, réf. : 106984, informant les autorités communales que des incidences notables sur l'environnement dans le sens de la loi modifiée du 22.05.2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (loi EES) ne sont pas prévisibles à travers la mise en œuvre du projet et qu'une analyse approfondie dans le cadre d'un rapport sur les incidences environnementales n'est donc pas nécessaire ;

Considérant encore que l'avis recommande d'intégrer un nombre maximal des structures ligneuses présentes sur le site dans le cadre de la mise en œuvre d'un projet d'urbanisation, afin de ne pas compromettre le maillage écologique intra-urbain de la localité de Mondorf-les-Bains ;

Considérant encore que dans la mesure où le projet impliquera la destruction, voire la réduction des arbres présents sur le site, il sera

nécessaire de vérifier leur statut de protection par rapport aux articles 17 et/ou 21 de la loi modifiée du 18.07.2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles avant toute destruction ;

Considérant qu'afin de répondre à la recommandation du Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable, une servitude « urbanisation » – alignement arboré est ajoutée aux limites nord et sud du site, d'une largeur de 8 mètres, pour préserver les alignements d'arbres de haute tige ;

Considérant que le site concerné est occupé par une maison unifamiliale entourée d'un jardin arboré et fait partie du quartier résidentiel « Domaine Malpartes », quartier de faible densité au nord-est de la localité de Mondorf-les-Bains et directement desservi par la « Rue Michel Rodange » ;

Considérant que l'environnement bâti immédiat se compose de maisons unifamiliales isolées formant un tissu urbain de très faible densité ;

Vu que selon la partie graphique du PAG en vigueur, les terrains concernés sont inscrits en zone d'habitation 1 [HAB-1], superposée du PAP approuvé « Domaine Malpartes » (n° M3, réf. : 9983, approuvé le 31.05.1999) ;

Considérant qu'une modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Particulier « quartiers existants » est en cours d'élaboration portant sur la partie graphique – Plan 1 Localité de Mondorf-les-Bains ;

Considérant que le site global de 42 ares est actuellement occupé par une seule maison d'habitation unifamiliale isolée, contraire aux objectifs nationaux d'occupation rationnelle du sol et que cependant, selon les règles en vigueur (PAP approuvé), aucun nouvel aménagement n'est admis ;

Considérant que le projet de modification du PAG vise à supprimer la zone superposée PAP approuvé « Domaine Malpartes » (n° M3, réf. : 9983) sur les deux parcelles n°1898/5232 et n°1898/5233 et donc propose de soumettre le site aux règles du PAP « quartier existant » HAB-1 g, afin de permettre une densification légère adaptée au site et laissant la possibilité de faire un lotissement pour construire plusieurs maisons d'habitation le long de la « Rue Michel Rodange » ;

Considérant que le projet de modification ponctuelle propose de modifier uniquement la partie graphique du PAG ;

Vu la loi modifiée du 19.07.2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ainsi que ses règlements d'exécution ;

Vu la loi modifiée du 22.05.2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Vu la loi modifiée du 18.07.2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ;

Vu le règlement grand-ducal du 08.03.2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général ;

Vu les articles 121 à 127 de la Constitution ;

Vu la loi communale modifiée du 13.12.1988 ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi, par appel nominal et à haute voix, décide à l'unanimité :

- de marquer son accord sur le projet de modification ponctuelle du PAG proposé par le collège des bourgmestre et échevins et élaboré par les bureaux d'urbanistes et architectes ECAU et Van Driessche et portant sur les parcelles 1898/5232 et 1898/5233, section B de

Mondorf-les-Bains, d'une contenance de 0,42 hectares et annexé à la présente délibération ;

- de renoncer à la réalisation d'une évaluation environnementale et d'une analyse plus approfondie dans le cadre d'un rapport sur les incidences environnementales, suite à l'avis du 15.11.2023 du Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable, réf. : 106984 ;

- de charger le collège des bourgmestre et échevins de procéder aux consultations nécessaires en vertu des dispositions de la loi modifiée du 19.07.2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et de la loi modifiée du 22.05.2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Ainsi délibéré, en séance publique, date qu'en tête.

Suivent les signatures

Pour expédition conforme

Mondorf-les-Bains, le 29 DEC. 2023

Administration communale ☆ Mondorf-les-Bains ☆

Le secrétaire communal

Le bourgmestre

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Environnement, du Climat
et du Développement durable

Luxembourg, le 15 NOV. 2023

Administration communale de
Mondorf-les-Bains
B.P. 55
L-5601 Mondorf-les-Bains

N/Réf : 106984
Dossier suivi par : Nicolas Schmitz
Tél. : 247 86819
E-mail : nicolas.schmitz@mev.etat.lu

Concerne : Loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (avis 2.3)

Modification ponctuelle du plan d'aménagement général de la commune de Mondorf-les-Bains concernant la suppression de la zone superposée « PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur et maintenu en application » (PAP approuvé « Domaine Malpartes », réf. 9983) sur les parcelles 1898/5232 et 1898/5233 au lieu-dit « Domaine Malpartes » à Mondorf-les-Bains

Monsieur le Bourgmestre,

Je me réfère à votre courrier du 18 septembre 2023 dans le contexte du dossier émargé et vous informe que je partage l'appréciation du collège échevinal comme quoi des incidences notables sur l'environnement dans le sens de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (loi EES) ne sont pas prévisibles à travers la mise en œuvre du projet. Une analyse plus approfondie dans le cadre d'un rapport sur les incidences environnementales n'est donc pas nécessaire.

Nonobstant, je recommande d'intégrer un nombre maximal des structures ligneuses présentes sur le site dans le cadre de la mise en œuvre d'un projet d'urbanisation, afin de ne pas compromettre le maillage écologique intra-urbain de la localité de Mondorf-les-Bains. Enfin, dans la mesure où le projet impliquera la destruction, voire la réduction des arbres présents sur le site, il sera nécessaire de vérifier leur statut de protection par rapport aux articles 17 et/ou 21 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles avant toute destruction.

Je me permets de vous rappeler que conformément aux dispositions de l'article 2.7 de la loi EES, la décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale ainsi que les raisons qui auront abouti à cette conclusion devront faire l'objet d'une publicité adéquate.

Veuillez agréer, Monsieur le Bourgmestre, l'expression de mes sentiments très distingués.

Pour la Ministre de l'Environnement, du Climat
et du Développement durable

Marianne MOUSEL
Premier Conseiller de Gouvernement

Copie pour information : Ministère de l'Intérieur

Gemeng Munneref

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

PROJET DE MODIFICATION

« Domaine Malpartes »

Localité de Mondorf-les-Bains

Version pour saisine du 18 décembre 2023

Partie graphique : Plan 1 « Localité de Mondorf-les-Bains »

1. ÉTUDE PRÉPARATOIRE

2. PROJET DE MODIFICATION DU PAG

3. FICHE DE PRÉSENTATION & PROTOCOLE DE CONFORMITÉ

Saisine du Conseil communal	18.12.2023
Avis de la Commission d'aménagement	
Avis du ministre ayant l'Environnement dans ses attributions	-
Vote du Conseil communal	
Approbation du ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions	
Approbation du ministre ayant l'Environnement dans ses attributions	-

VANDRIESSCHE
urbanistes et architectes

ECAU
ETUDES ET CONSEILS EN AMÉNAGEMENT ET URBANISME

INTRODUCTION

Le présent dossier est réalisé en application de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (loi ACDU) et de ses règlements d'application.

Il concerne une modification ponctuelle de la partie graphique du PAG de la Commune de Mondorf-les-Bains, approuvé par la Ministre de l'Intérieur le 2 avril 2021 (réf.15C/013/2019) et par la Ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable le 17 août 2021 (réf.82695/PP-mb), et modifié à plusieurs reprises depuis lors.

En conséquence, l'article 8 de la loi ACDU précitée s'applique : *« Tout plan d'aménagement général peut être modifié. La procédure à appliquer est celle prescrite pour les articles 10 à 18 (…) ».*

En exécution des règlements grand-ducaux du 8 mars 2017 de la loi ACDU, le présent dossier est composé comme suit :

Partie 1. Étude préparatoire
Partie 2. Projet de modification du PAG
Partie 3. Fiche de présentation et protocole de conformité

Par ailleurs, en application de l'article 12 de la loi ACDU relatif à la publication du projet :

« Dans les quinze jours qui suivent l'accord du conseil communal, le projet d'aménagement général est déposé avec toutes les pièces mentionnées à l'article 10 pendant trente jours à la maison communale où le public peut en prendre connaissance, et publié, pendant la même durée, sur le site internet de la commune où le public peut en prendre connaissance. Seules les pièces déposées à la maison communale font foi.

Le dépôt est publié par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle et invitant le public à prendre connaissance du projet. Cette publication fait mention des lieu, date et heure de la réunion d'information ainsi que du site internet où est publié le projet d'aménagement général.

Endéans les premiers trois jours de la publication du dépôt par voie d'affiches celui-ci est publié dans au moins quatre quotidiens imprimés et publiés au Grand-Duché de Luxembourg. Cette publication fait mention des lieu, date et heure de la réunion d'information ainsi que du site internet où est publié le projet d'aménagement général.

Le collège des bourgmestre et échevins tient au moins une réunion d'information avec la population au cours des premiers quinze jours suivant la publication du dépôt par voie d'affiches. »

Ce projet de modification du PAG n'entrainant pas de modification de la zone verte, une dispense d'évaluation des incidences environnementales en application de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été accordée par la ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable en date du 15 novembre 2023 (réf.106984).

PARTIE 1. ÉTUDE PRÉPARATOIRE

La présente étude préparatoire accompagne une demande de modification ponctuelle du PAG de la commune de Mondorf-les-Bains.

Le dossier de modification vise à supprimer la zone superposée PAP approuvé « Domaine Malpartes » (n° M3 ; réf. 9983) sur les deux parcelles n°1898/5232 et n°1898/5233, et de les soumettre aux règles du PAP « quartier existant » HAB-1g afin de permettre une densification légère adaptée au site.

1. Analyse de la situation existante

1.1. Contexte national, régional et transfrontalier

La commune de Mondorf-les-Bains est l'unique ville thermale du Grand-Duché de Luxembourg. Il s'agit d'une *agglomération transfrontalière*, ce qui la situe au cœur de la Grande Région, au sein du réseau urbain composé des 4 grandes villes de Luxembourg, Trèves, Metz et Saarbrücken.

Selon le PDAT 2035, la commune de Mondorf-les-Bains bénéficie du statut de centre de développement et d'attraction pour le sud-est du pays, aux côtés de Remich. En effet, les dynamiques d'évolution de la commune (population, emploi, entreprises, équipements communaux, etc.) en font un véritable petit pôle régional, capable de répondre à de nombreux besoins, plus particulièrement en offre de santé et, plus récemment, d'éducation secondaire (avec l'école internationale).

1.2. Démographie

La commune comptait 5 405 habitants au 11 septembre 2023, dont 4 230 dans la localité de Mondorf-les-Bains (source : Administration communale).

1.3. Situation économique

La localité de Mondorf-les-Bains est un pôle multifonctionnel (administratif, scolaire, culturel et de loisirs). Elle profite de l'attraction exercée par les structures publiques et privées implantées dans la localité (Domaine thermal, casino, maisons de retraite, équipements collectifs) mais aussi de sa localisation favorable par rapport aux axes routiers et autoroutiers (N16 et A13).

1.4. Situation du foncier

La présente modification ponctuelle du PAG concerne les deux parcelles listées ci-après, de la Section B de Mondorf-les-Bains, Commune de Mondorf-les-Bains.

La superficie du site concerné par la modification est de 0,42 ha.

Les parcelles appartiennent à un propriétaire privé.

Extrait du PCN *(source : Geoportail 2023)*

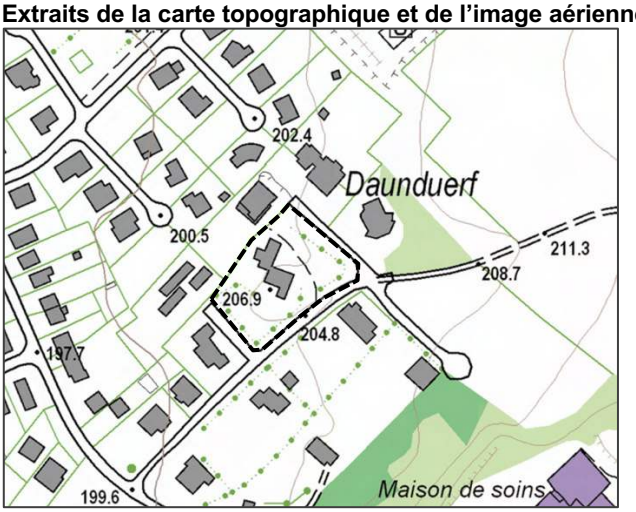
N° parcelle	Contenance	Nature	Occupation
1898/5232	0,3092 ha	Place (occupée)	Maison unifamiliale
1898/5233	0,1109 ha	Place	Jardin arboré

1.5. Structure urbaine

Le site concerné est occupé par une maison unifamiliale entourée d'un jardin arboré. Il fait partie du quartier résidentiel « Domaine Malpartes » de faible densité au nord-est de la localité de Mondorf-les-Bains et directement desservi par la rue Michel Rodange.

L'environnement bâti immédiat se compose de maisons unifamiliales isolées formant un tissu urbain de très faible densité.

Extraits de la carte topographique et de l'image aérienne *(source : Geoportail 2023)*



1.6. Équipements collectifs

Le site est proche de nombreux équipements collectifs et services localisés dans la localité de Mondorf-les-Bains :

- les terrains de sport « Gremelter » au nord ;
- la maison de soins « Résidence Monplaisir » à l'est ;
- de nombreux équipements et services de proximité au centre de la localité, à environ 1 km au sud-ouest (école communale, Mairie, Domaine thermal, commerces, etc.).

Le projet au « Gremelter » de centre sportif (vélodrome et piscine) et de centre scolaire (école internationale) est situé à moins de 200 m au nord du site.

1.7. Mobilité

Les terrains sont implantés le long de la rue Michel Rodange, qui mène directement au site « Gremelter » au nord et à la rue des Martyrs au sud.

Le site est proche de la route de Remich (N.16) ainsi que du réseau autoroutier au nord. Il est desservi par l'arrêt de bus scolaire communal « Daundorf » à moins de 400 m ainsi que par l'arrêt de bus RGTR « Réimercherstrooss » situé à 500 m au niveau de la route de Remich (N.16).

1.8. Gestion de l'eau

Les parcelles concernées sont reliées aux canalisations d'eaux mixtes au niveau de la rue Michel Rodange, où des canalisations d'eaux pluviales et d'eau potable sont également présentes.

1.9. Environnement naturel et humain

Le terrain est plat et occupé par une maison unifamiliale avec jardin arboré.

La ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement Durable recommande, dans son courrier de dispense de rapport sur les incidences environnementales, *« d'intégrer un nombre maximal des structures ligneuses présentes sur le site […] afin de ne pas compromettre le maillage écologique intra-urbain de la localité ».*

De plus, en cas de réduction ou destruction d'arbres existants, leur statut de protection par rapport aux articles 17 et/ou 21 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles sera à vérifier au préalable.

Photos du site *(IVD/ECAU, septembre 2023)*

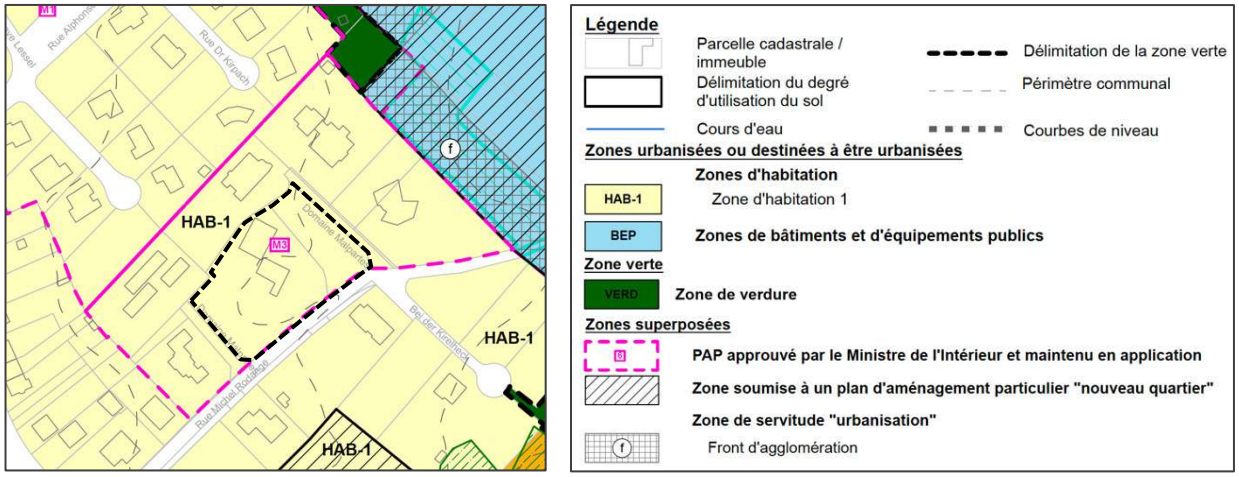
1.10. Plans et projets réglementaires et non réglementaires

1.10.1. PAG en vigueur

La demande de modification est établie en référence au PAG de la commune de Mondorf-les-Bains approuvé par la ministre de l'Intérieur le 2 avril 2021 et modifiée à plusieurs reprises, sans incidence sur le site concerné (version coordonnée du 30 juin 2023).

Selon la partie graphique du PAG en vigueur, les terrains concernés sont inscrits en zone d'habitation 1 [HAB-1] superposée du PAP approuvé « Domaine Malpartes » (n° M3 - réf.9983, approbation le 31/05/1999).

Extrait de la partie graphique du PAG en vigueur



Extraits de la partie écrite du PAG en vigueur

Art. 1. Zones d'habitation

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, ainsi que des équipements de service public.

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

Art. 1.1. Zone d'habitation 1 [HAB-1]

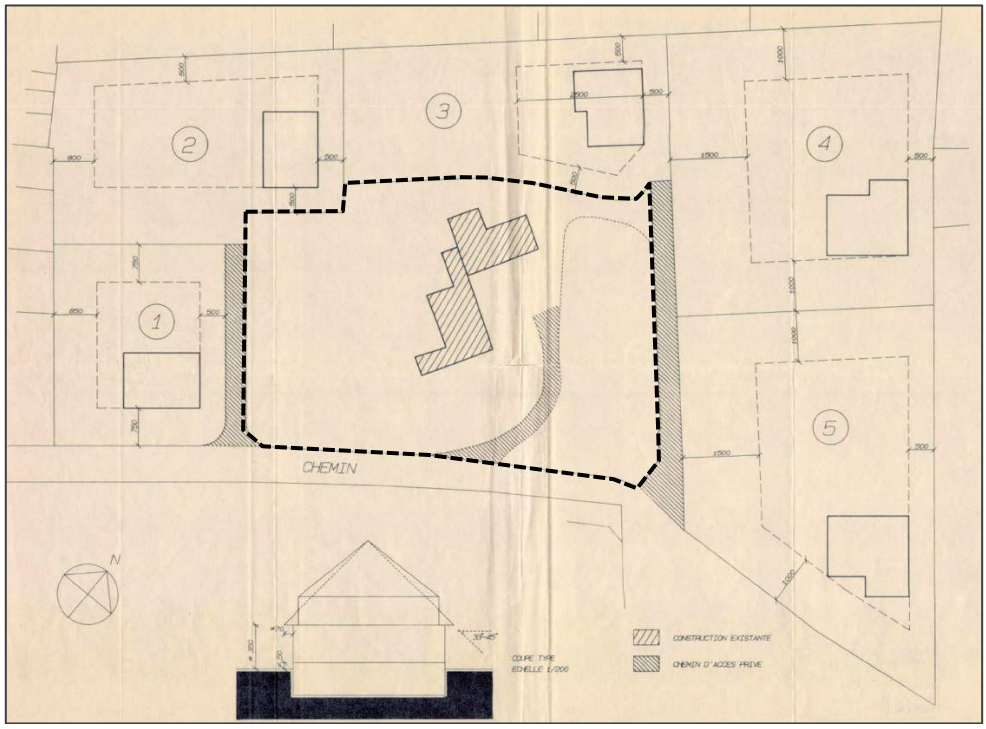
La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements est de type maison unifamiliale dans la localité de Mondorf-les-Bains et au moins 90 pour cent dans les localités d'Altwies et Ellange. *La surface construite brute* à dédier à des fins de logement est de 90 pour cent au minimum.*

1.10.2. Plans d'aménagement particuliers

Le site est couvert par le PAP M3 « Domaine Malpartes », approuvé par le ministre de l'Intérieur le 31 mai 1999 (réf.9983).

Parties graphique et écrite du PAP en vigueur



CONDITIONS URBANISTIQUES PARTICULIERES

- La configuration et le relief du terrain devront être laissés dans leur état naturel;
- L'emprise au sol des constructions ne devra dépasser 15% de la surface de chaque propriété;
- Les arbres et arbustes plantés sur le terrain devront être respectés et ne pourront être abattus mis à part ceux qui se trouvent sur l'emplacement prévu des nouvelles constructions;
- Les immeubles devront être implantés avec les reculs sur les limites des parcelles indiqués sur le plan de morcellement référence 0310_01A_01C_M du 11 septembre 1992;
- Les immeubles ne devront pas comporter plus de 1,8 niveaux;
- L'élévation du niveau du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel ne devra dépasser les 50 cm;
- La hauteur libre sous plafond ne devra pas dépasser 300 cm au rez-de-chaussée et 280 cm au premier étage;
- La construction d'immeubles avec tour est autorisée;
- Les corniches devront être en béton vu à peindre ou en béton architectonique;
- La hauteur des corniches par rapport au niveau du terrain naturel ne devra être supérieure à 350 cm;
- La saillie des corniches par rapport à la façade devra rester inférieure à 70 cm;
- Toutes les toitures doivent être en pente de 33° à 45°; les toitures plates sont exclues;
- Les toitures devront être couvertes d'ardoises naturelles ou artificielles de couleur gris foncé; des toitures recouvertes de zinc sont exclues;
- Des mansardes peuvent être réalisées en toiture;
- La menuiserie extérieure et les volets devront être de couleur blanche;
- Des haies devront être plantées au pourtour de chaque propriété afin d'en délimiter le contour. L'érection de murs mitoyens et de clôtures non cachés par des haies ou arbustes est défendu;
- L'essence des haies sera déterminée en fonction de leur capacité de croissance rapide;
- Les voiries devront avoir une largeur de 400 cm. Elles seront sans trottoir mais avec bordure et resteront privées;
- Le revêtement des voies devra être réalisé en béton asphaltique;
- Le revêtement des chemins d'accès aux immeubles, sur chaque propriété, est laissé au choix du propriétaire;
- L'éclairage public sera réalisé en commun; les lampadaires seront choisis par l'architecte;
- Les maçonneries des immeubles ne devront être réalisées ni en briques apparentes ni en moellons sauf pour la réalisation des socles des immeubles ainsi que localement pour la mise en valeur de certains éléments architecturaux tels les entrées;
- Les façades devront être enduites au "Chromolith", ou similaire, de teinte chaude.

1.11. Potentiel de développement urbain

Tout projet d'aménagement sur le site concerné doit respecter le PAP approuvé. La construction existante est donc à maintenir en l'état et aucune autre construction n'est admise.

2. Concept de développement

2.1. Possibilités d'aménagement

La présente modification ponctuelle du PAG a pour objectif de soumettre les terrains concernés aux règles du PAP QE HAB-1g afin de permettre une légère densification.

Les règles du PAP QE HAB-1g sont résumées ci-après.

Recul avant	6 m
Recul latéral	min 3 m ou accolé
Recul arrière	min 8 m
Type des constructions	Isolé, jumelé ou en bande
Profondeur max	max 14 m et 17 m rez-de-chaussée ou rez-de-jardin
Nombre de niveaux max	max 2 + 1 si combles/étage en retrait + 1 sous-sol
Hauteur max	Corniche : 7 m Faîtage : 12 m Acrotère : 8 m (bas) et 11 m (haut) sur étage en retrait
Nombre de logements max	2 unités de logement par bâtiment

De plus, en cas de lotissement :

- les lots créés doivent avoir une superficie d'au moins 2 ares pour les maisons unifamiliales et d'au moins 4 ares pour les maisons bifamiliales ;
- la longueur de façade des constructions principales sur voie desservante doivent pouvoir être d'au moins 7 m.

2.2. Prise en compte des recommandations environnementales

Afin de répondre à la recommandation de la ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement Durable (voir courrier de dispense SUP), une servitude « urbanisation » - alignement arboré est ajoutée aux limites nord et sud du site, d'une largeur de 8 mètres, pour préserver les alignements d'arbres de haute tige.

Extrait de la partie écrite du PAG en vigueur

Art. 17.8. Servitude « urbanisation » - alignement arboré (a)

La servitude « alignement arboré » vise à maintenir, à compléter ou à prévoir la plantation d'arbres comme éléments de structure d'alignement, en permettant de garantir l'intégration des bâtiments dans le paysage ouvert et de maintenir ou développer le maillage écologique.

Dans le cas de la présence d'arbres en rangée, la servitude vise à préserver et à mettre en valeur les éléments naturels existants. La destruction ou la réduction de ces éléments est interdite.

Dans le cas de la plantation d'un nouvel alignement arboré, la servitude vise la plantation d'arbres en rangée, accompagnés ponctuellement ou non d'éléments de haie vive. Seules les essences indigènes / variétés locales sont autorisées.

2.3. Résumé du projet de modification

Les deux parcelles concernées sont directement desservies par la rue Michel Rodange et répondent donc à la définition d'un « quartier existant ».

Le site de 42 ares est actuellement occupé par une seule maison d'habitation unifamiliale isolée, contraire aux objectifs nationaux d'occupation rationnelle du sol. Cependant, selon les règles en vigueur (PAP approuvé), aucun nouvel aménagement n'est admis.

Le présent dossier de modification ponctuelle du PAG propose donc de soumettre le site aux règles du PAP « quartier existant » HAB-1 g, laissant la possibilité de faire un lotissement pour construire plusieurs maisons d'habitation le long de la rue Michel Rodange.

Les autres parcelles couvertes par le PAP approuvé « Domaine Malpartes » ne sont pas concernées par cette modification, car elles sont desservies par des voies privées, avec une implantation spécifique délimitée dans la partie graphique du PAP et non compatibles avec les règles du PAP QE HAB-1g.

En effet, seule la partie centrale du PAP, concernée par la présente demande, ne bénéficiait pas d'une fenêtre de construction avec reculs par rapport aux limites de parcelles.

Possibilité d'aménagement selon les règles du PAP QE HAB-1g (à titre indicatif)

3. Schéma directeur

Sans objet.

PARTIE 2. PROJET DE MODIFICATION DU PAG

La présente demande de modification ponctuelle porte sur la partie graphique du PAG.

1. Partie écrite

Non modifiée

2. Partie graphique

La partie graphique du projet de PAG ponctuellement modifié est composée des deux plans suivants :

- PAG 1 : Plan d'ensemble — Échelle 1/10.000
Fonds : PCN + BD-L-TC
Format A3
- PAG 2 : Projet de partie graphique — Échelle 1/2.500
Fonds : PCN
Format A3

PARTIE 3. FICHE DE PRÉSENTATION

Refonte complète du PAG	☐	Commune de Mondorf-les-Bains	N° de référence (réservé au ministère)
Mise à jour du PAG	☐	Localité de Mondorf Lieu-dit Malpartes	Avis de la commission d'aménagement Vote du conseil communal
Modification du PAG	X	Surface brute 0,42 ha	Approbation ministerielle

Organisation territoriale de la commune

Région: EST

CDA: ☐

Membre du parc naturel:

Remarques éventuelles:

La présente fiche concerne :

Commune de Mondorf-les-Bains
Localité de Mondorf
Quartier de Nord

Surface du territoire 0,42 ha
Nombre d'habitants / hab.
Nombre d'emplois / empl.

Espace prioritaire d'urbanisation ☐

Potentiels de développement urbain *(estimation)*

Hypothèses de calcul

Surface brute moyenne par logement		m^2
Nombre moyen de personnes par logement	2,3	hab.
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités		m^2
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation		m^2

	surface brute [ha]	nombre d'habitants: situation existante [hab]	nombre d'habitants: potentiel [habt]	nombre d'habitants: croissance potentielle	nombre approximatif d'emplois: situation existante [empl]	nombre approximatif d'emplois: potentiel [empl]	nombre approximatif d'emplois: croissance potentielle
dans les "quartiers existants" [QE]	0,42			inconnu		inconnu	inconnu
dans les "nouveaux quartiers" [NQ]							
zones d'habitation							
zones mixtes							
zones d'activités							
zones de bâtiments et d'équipements publics							
autres							
TOTAL [NQ]							
TOTAL [NQ] + [QE]	0,42						

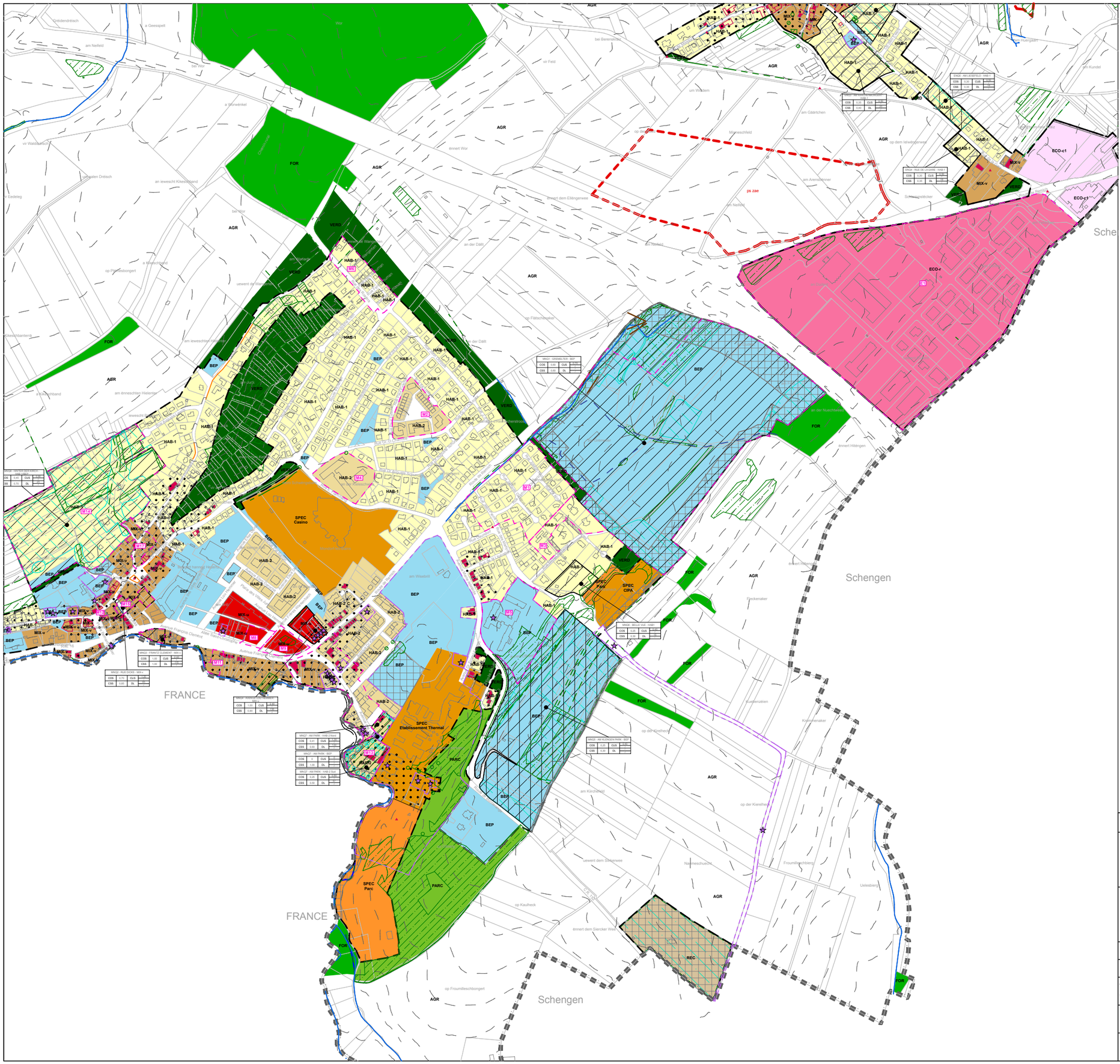
Phasage

surface brute [ha]		nombre d'habitants (selon DL max.)		nombre d'emplois (selon CUS max.)	
Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am.	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am.	zone d'urbanisation prioritaire

Zones protégées

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC: / ha
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN: / ha
Surfaes totales des secteurs protégés « vestiges archéologiques: / ha

Nombre d'immeubles à protéger: / u.



Légende

Parcelle cadastrale / immeuble

Délimitation du degré d'utilisation du sol

Cours d'eau

Délimitation de la zone verte

Courbes de niveau

Périmètre communal

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Zones d'habitation

- HAB-1 — Zone d'habitation 1
- HAB-2 — Zone d'habitation 2

Zones mixtes

- MIX-u — Zone mixte urbaine
- MIX-v — Zone mixte villageoise
- BEP — **Zones de bâtiments et d'équipements publics**

Zones d'activités

- ECO-c1 — Zone d'activités économiques communale type 1
- ECO-r — Zone d'activités économiques régionale
- SPEC Casino — **Zone spéciale "Casino"**
- SPEC Etablissement Thermal — **Zone spéciale "Etablissement thermal"**
- SPEC CIPA — **Zone spéciale "CIPA"**
- SPEC Parc — **Zone spéciale "Parc"**
- REC — **Zone de sport et de loisir**
- JAR — **Zone de jardins familiaux**

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" :

Dénomination du nouveau quartier			
COS	max.	CUS	max. / min.
CSS	max.	DL	max. / min.

Zone verte

- AGR — **Zone agricole**
- VERD — **Zone de verdure**
- PARC — **Zone de parc public**
- FOR — **Zone forestière**

Zones superposées

- 0 — **PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur et maintenu en application**
- **Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"**
- **Zone d'aménagement différé**
- **Zone d'urbanisation prioritaire**
- **Zone de servitude "urbanisation"**

Zone de servitude "couloirs et espaces réservés"

- Couloir pour projets de mobilité douce
- Couloir pour projets routiers

Secteur et éléments protégés d'intérêt communal

- C — Secteur protégé de type "environnement construit"
- Construction à conserver
- Petit patrimoine à conserver
- Alignement d'une construction existante à préserver
- Gabarit d'une construction existante à préserver
- Murs et murets à préserver
- **Zone d'extraction**

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives

- ps zae — **à l'aménagement du territoire** PDS « zones d'activités économiques »
- ps p — **à l'aménagement du territoire** PDS « paysages »
- **à la protection des sites et monuments nationaux**
- **à la protection de la nature et des ressources naturelles - Natura 2000**

Informations à titre indicatif et non exhaustif

Biotopes protégés *(article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles)*

- Biotopes protégés surfaciques
- Biotopes protégés ponctuels
- Biotopes protégés linéaires

Habitats protégés *(article 17 et/ou 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles)*

- Habitats protégés surfaciques
- Habitats protégés ponctuels
- Habitats protégés linéaires

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

MAITRE DE L'OUVRAGE :

COMMUNE DE MONDORF - LES - BAINS

OBJET :

Modification ponctuelle "Malpartes"

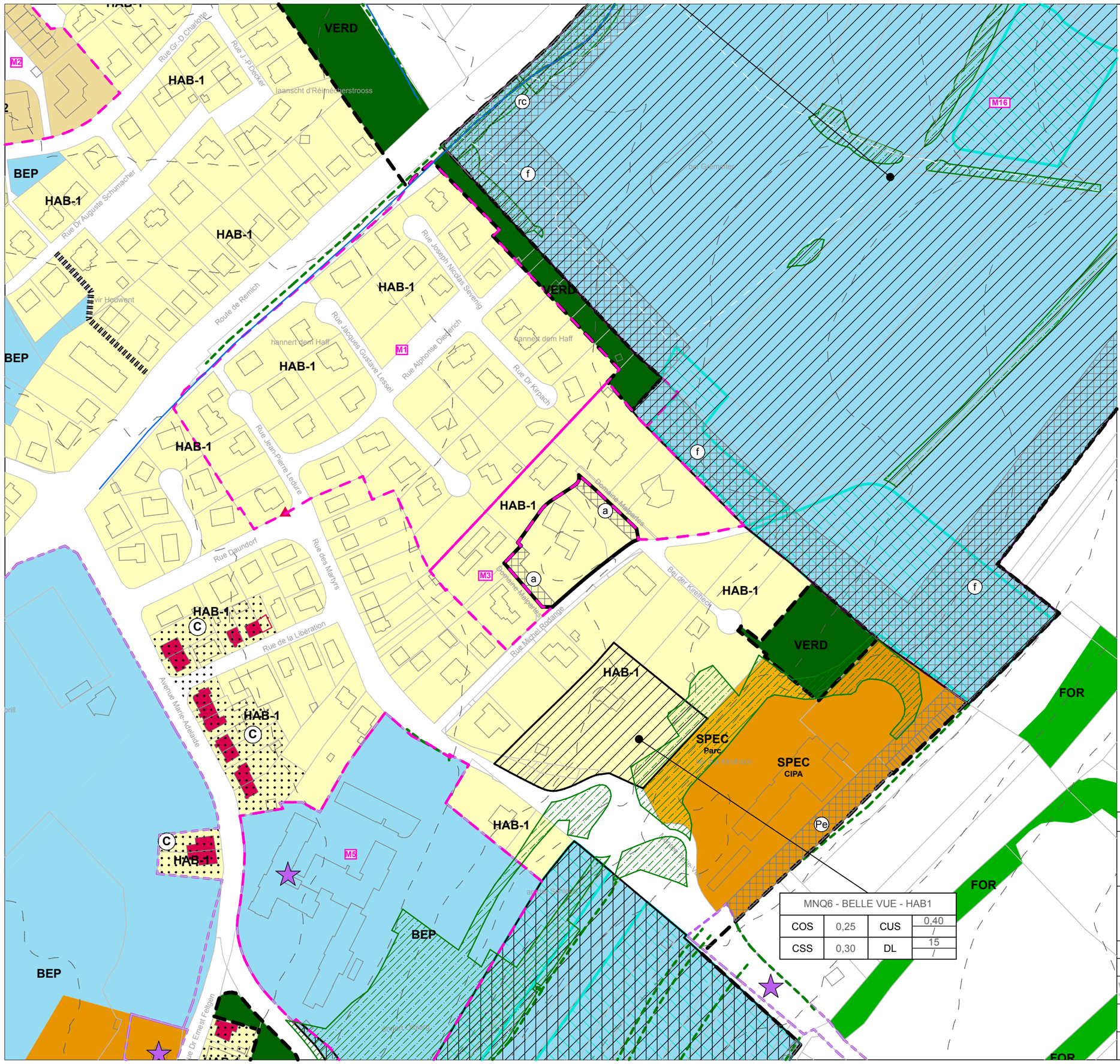
PAG - projet de partie graphique
Plan d'ensemble - Extrait

ECHELLE :	ECHELLE GRAPHIQUE : 0 — 500 m			
DATE: 17 novembre 2023	DESSINE: JG	CONTROLE: IVD	FICHIER: 231117 MB PAG Plan d'ensemble_Malpartes	NUMERO DE PLAN :

VANDRIESSCHE urbanistes et architectes
URBANISTES - ARCHITECTES:
BUREAU ISABELLE VAN DRIESSCHE
14, rue Vauban L - 2663 LUXEMBOURG
TEL: (+352) 22 02 45 E-MAIL: ivdarch@pt.lu

ECAU ETUDES ET CONSEILS EN AMÉNAGEMENT ET URBANISME
ETUDES ET CONSEILS EN AMÉNAGEMENT ET URBANISME
ECAU
28A, rue Jean-Pierre Brasseur L - 1258 LUXEMBOURG
TEL: (+352) 25 34 20 E-MAIL: info@ecau.lu

N



MNQ6 - BELLE VUE - HAB1			
COS	0,25	CUS	0,40 /
CSS	0,30	DL	15 /

Légende

Parcelle cadastrale / immeuble
Délimitation du degré d'utilisation du sol
Cours d'eau
Délimitation de la modification ponctuelle du PAG
Délimitation de la zone verte

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Zones d'habitation

- HAB-1 — Zone d'habitation 1
- HAB-2 — Zone d'habitation 2
- BEP — **Zones de bâtiments et d'équipements publics**

Zones d'activités

- SPEC Etablissement Thermal — **Zone spéciale "Etablissement thermal"**
- SPEC CIPA — **Zone spéciale "CIPA"**
- SPEC Parc — **Zone spéciale "Parc"**

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" :

Dénomination du nouveau quartier			
COS	max.	CUS	max. / min.
CSS	max.	DL	max. / min.

Zone verte

- AGR — **Zone agricole**
- VERD — **Zone de verdure**
- FOR — **Zone forestière**

Zones superposées

- **PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur et maintenu en application**
- **Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"**
- **Zone d'aménagement différé**
- **Zone de servitude "urbanisation"**
  - f — Front d'agglomération
  - Pe — Parking écologique
  - rc — Renaturation des cours d'eau
  - a — Alignement arboré
- **Zone de servitude "couloirs et espaces réservés"**
  - Couloir pour projets de mobilité douce
- **Secteur et éléments protégés d'intérêt communal**
  - C — Secteur protégé de type "environnement construit"
  - Construction à conserver
  - Petit patrimoine à conserver
  - Alignement d'une construction existante à préserver
  - Gabarit d'une construction existante à préserver
  - Murs et murets à préserver

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives à la protection des sites et monuments nationaux

Informations à titre indicatif et non exhaustif

Biotopes protégés *(article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles)*

- Biotopes protégés surfaciques
- Biotopes protégés ponctuels
- Biotopes protégés linéaires

Habitats protégés *(article 17 et/ou 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles)*

- Habitats protégés surfaciques
- Habitats protégés ponctuels
- Habitats protégés linéaires

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

MAITRE DE L'OUVRAGE :

COMMUNE DE MONDORF - LES - BAINS

OBJET :

Modification ponctuelle "Malpartes"

PAG - projet de partie graphique
Localité de Mondorf-les-Bains - Extrait

ECHELLE :	ECHELLE GRAPHIQUE :			
1/2500	0 — 150m			
DATE: 17 novembre 2023	DESSINE: JG	CONTROLE:	FICHIER: MB MOPO PAG_Malpartes	NUMERO DE PLAN : 1

VANDRIESSCHE urbanistes et architectes
URBANISTES - ARCHITECTES:
BUREAU ISABELLE VAN DRIESSCHE
14, rue Vauban L - 2663 LUXEMBOURG
TEL: (+352) 22 02 45 E-MAIL: ivdarch@pt.lu

ECAU ETUDES ET CONSEILS EN AMENAGEMENT ET URBANISME
ETUDES ET CONSEILS EN AMENAGEMENT ET URBANISME
ECAU
28A, rue Jean-Pierre Brasseur L - 1258 LUXEMBOURG
TEL: (+352) 25 34 20 E-MAIL: info@ecau.lu

N

Annexe : Fiche de présentation

Refonte complète du PAG	☐	*Commune de* Mondorf-les-Bains	N° de référence (réservé au ministère)
Mise à jour du PAG	☐	*Localité de* Mondorf *Lieu-dit* Malpartes	*Avis de la commission d'aménagement* *Vote du conseil communal*
Modification du PAG	X	*Surface brute* 0,42 *ha*	*Approbation ministerielle*

Organisation territoriale de la commune

Région EST

CDA ☐

Membre du parc naturel

La présente fiche concerne :

Commune de Mondorf-les-Bains
Localite de Mondorf
Quartier de Nord

Surface du territoire 0,42 *ha*
Nombre d'habitants / *hab.*
Nombre d'emplois / *empl.*

Espace prioritaire d'urbanisation ☐

Remarques éventuelles

Potentiels de développement urbain *(estimation)*

Hypothèses de calcul

Surface brute moyenne par logement m^2
Nombre moyen de personnes par logement 2,3 *hab.*
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités m^2
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation m^2

	surface brute [ha]	***nombre d'habitants***			***nombre approximatif d'emplois***		
		situation existante [hab]	*potentiel [habt]*	*croissance potentielle*	*situation existante [empl]*	*potentiel [empl]*	*croissance potentielle*
dans les "quartiers existants" [Q	0,42			inconnu		inconnu	inconnu
dans les "nouveaux quartiers" [NQ]							
zones d'habitation							
zones mixtes							
zones d'activités							
zones de bâtiments et d'équipements publics							
autres							
TOTAL [NQ]							
TOTAL [NQ] + [QE]	0,42						

Phasage

surface brute [ha]		***nombre d'habitants (selon DL max.)***		***nombre d'emplois (selon CUS max.)***	
Zone d'am. différé	*zone d'urbanisation prioritaire*	*Zone d'am.*	*zone d'urbanisation prioritaire*	*Zone d'am.*	*zone d'urbanisation prioritaire*

Zones protégées

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC / *ha*
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN / *ha*
Surfaes totales des secteurs protégés « vestiges archéologiques / *ha*

Nombre d'immeubles à protéger / *u.*

Protocole de conformité

Transmission des fichiers informatiques relatifs au projet de PAG

Conformément à l'article 3 du règlement ministériel du 30 mai 2017 relatif au contenu et à la structure des fichiers informatiques des projets et plans d'aménagement d'une commune. ce protocole atteste la conformité du dossier informatique PAG (MB MOPO Malpartes) soumis par Van Driessche_ECAU (ivdarch@pt.lu) le 17.11.2023 concernant la modification de la commune de Administration communale de Mondorf-les-Bains.

Ce protocole devra être joint au dossier lors de la saisine de la commission d'aménagement et de la transmission du dossier au Ministre de l'Intérieur.

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Intérieur

Direction de l'Aménagement Communal
et du Développement Urbain