



Mondercange • Bergem • Foetz • Pontpierre

COMMUNE

**Commune de Mondercange**

PROJET

N°

**Plan d'aménagement particulier**

**23 18**

**Nouveau Quartier « Auf Theis »**

**à Pontpierre, Rue de Luxembourg**

DOCUMENT

DATE

**Partie écrite**

**01.07.2026**

MAITRE D'OUVRAGE

**POLYFORM S.A.**

**36, Rue de Laboratoire**

**L-1911 Luxembourg**



PLANIFICATION

**CBA Architects S.A.**

**107, rue de Hollerich**

**L-1741 Luxembourg**

**CBA  
ARCHITECTS**

## TABLE DES MATIÈRES

|                                                                           |          |
|---------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. GENERALITES .....</b>                                               | <b>3</b> |
| <b>2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE .....</b>                              | <b>3</b> |
| 2.1 Délimitation et contenance des lots projetés .....                    | 3        |
| 2.2 Mode d'utilisation du sol .....                                       | 3        |
| 2.3 Degré d'utilisation du sol .....                                      | 3        |
| 2.3.1 Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol .....                        | 3        |
| 2.3.2 Hauteur des constructions .....                                     | 3        |
| 2.3.3 Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol .....    | 4        |
| 2.3.4 Saillies par rapport aux façades .....                              | 4        |
| 2.3.4.1 Balcons et avant-corps .....                                      | 4        |
| 2.3.4.2 Auvents, marquises et portiques.....                              | 4        |
| 2.3.4.3 Installations techniques en façade.....                           | 4        |
| 2.3.5 Retraits par rapport aux façades.....                               | 4        |
| 2.3.9.1 Loggias .....                                                     | 4        |
| 2.4 Emplacements de stationnement .....                                   | 4        |
| 2.5 Formes, pentes et orientations des toitures.....                      | 4        |
| 2.6 Espace extérieur privé pouvant être scellé et espace vert privé ..... | 4        |
| 2.6.1 Espace extérieur privé pouvant être scellé .....                    | 4        |
| 2.6.2 Espace vert privé .....                                             | 5        |
| 2.6.3 Niveau du terrain .....                                             | 5        |
| 2.7 Esthétique, couleur et emploi des matériaux .....                     | 5        |
| 2.8 Servitudes.....                                                       | 5        |
| 2.8.1 Servitudes de passage.....                                          | 5        |
| <b>3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC .....</b>                             | <b>5</b> |
| 3.1 Cession des fonds au domaine public communal.....                     | 5        |
| 3.2 Voies de circulation .....                                            | 6        |
| 3.3 Espaces verts publics.....                                            | 6        |
| 3.4 Mise en œuvre et exécution du présent PAP .....                       | 6        |
| <b>4. INFRASTRUCTURES TECHNIQUES .....</b>                                | <b>6</b> |
| 4.1 Concept de gestion des eaux pluviales .....                           | 6        |
| 4.2 Réseaux d'approvisionnement .....                                     | 6        |

## 1. GENERALITES

- À la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain telle que modifiée par la loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus » ;
- 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 » ;
- À la loi du 20 Juillet 2017 modifiant la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau
- À la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ;
- Au Plan d'aménagement général de la Commune de Mondercange (PAG), modifié (MOPO PAG) le 21.11.25 ;
- « Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites » (RBVS) de la Commune de Mondercange.

## 2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

### 2.1. Délimitation et contenance des lots projetés

Le présent PAP NQ prévoit la création de 9 lots.

### 2.2. Mode d'utilisation du sol

Le présent PAP NQ est réservé à l'habitat.

Les dépendances sont réservées pour les emplacements de stationnement, locaux poubelles, installations techniques et locaux à vélos, dépendances de jardin.

Les sous-sols sont réservés à l'aménagement des caves, de buanderies et d'installations techniques.

Le Lot 9 est prévu pour l'aménagement d'un accès carrossable pour des machines agricoles devant accéder aux parcelles à l'arrière du PAP NQ.

### 2.3. Degré d'utilisation du sol

#### 2.3.1. Nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Les niveaux en retrait sont admis avec une surface de 70% relative au dernier niveau plein. Le niveau en retrait peut être aménagé avec un recul avant minimal de 1m.

#### 2.3.2. Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales se définissent par rapport à l'axe de la voie desservante.

### 2.3.3. Type et disposition des constructions hors sol et en sous-sol

Les constructions sont à implanter conformément à la partie graphique.

Le logement intégré est autorisé.

### 2.3.4. Saillies par rapport aux façades

#### 2.3.8.1 Balcons et avant-corps

Les balcons sont autorisés à l'arrière de la façade.

#### 2.3.8.2 Auvents, marquises et portiques

Les auvents et les marquises sont autorisés sur les lots privés. Les portiques ne sont pas autorisés.

#### 2.3.8.3 Installations technique en façade

L'installation des antennes paraboles en façade n'est pas autorisée.

### 2.3.9 Retraits par rapport aux façades

#### 2.3.9.1 Loggias

Les loggias sont autorisées en façade avant et arrière.

### 2.4. Emplacements de stationnement

Les emplacements de stationnement privés du PAP NQ doivent être aménagés dans les dépendances -garages/carport- et dans l'espace pouvant être dédié au stationnement sur les lots privés coté Rue de Luxembourg.

Le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire est à aménager selon Art. 19

« Emplacements de stationnement » du PAG en vigueur :

« 19.1 Logement de type maison unifamiliale

Sont à considérer comme minimum :

-2 emplacements par unité de logement de type maison unifamiliale ainsi que

-1 emplacement supplémentaire par logement intégré. «

### 2.5. Formes, pentes et orientations des toitures

Les derniers niveaux des constructions doivent être dotés d'une toiture plate végétalisée.

À l'exception des souches de cheminée et de ventilation, de l'unité extérieure de pompe à chaleur et des antennes, tous les équipements et installations techniques doivent se trouver à l'intérieur du gabarit autorisé ; l'installation des panneaux solaires est admise.

### 2.6. Espace extérieur privé pouvant être scellé et espace vert privé

#### 2.6.1. Espace extérieur privé pouvant être scellé

Les surfaces d'accès aux garages doivent être perméables.

### 2.6.2. Espace vert privé

L'espace vert privé est à aménager en principe sous forme de jardin d'agrément. L'aménagement de terrasses avec une profondeur maximale de 3,50m est autorisé à l'intérieur de l'espace vert privé. Les terrasses sont à aménagées avec des matériaux perméables.

Le traitement exact de ces espaces sera fixé dans le cadre de la mise en œuvre du PAP sur base d'un concept paysager dans un souci d'harmonie de l'ensemble. Les matériaux réfléchissants sont proscrits.

Les éléments naturels existant sont à sauvegarder (structures de haies côté Ouest du présent PAP).

### 2.7.3 Niveau du terrain

Le modelage du terrain naturel tel que projeté dans ces surfaces, peut accuser des ajustements supplémentaires de maximum 50 cm vers le haut ou vers le bas.

### 2.7. Esthétique, couleur et emploi des matériaux

Mises à part les fenêtres et les baies vitrées, les matériaux réfléchissants sont proscrits. Les constructions, installations et équipements provisoires sont interdits.

## 2.8 Servitudes

### 2.8.1 Servitudes de passage

Le lot 9 est couvert par une servitude de passage qui prévoit l'accès à la zone agricole au Sud du présent PAP NQ.

## 3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

### 3.1. Cession des fonds au domaine public communal

Bilan sommaire des surfaces :

|                                  |                              |
|----------------------------------|------------------------------|
| • Délimitation du PAP :          | 4074 m <sup>2</sup> (100%)   |
| • Domaine public (cession):      | 184 m <sup>2</sup> (4,52%)   |
| • Domaine public (partie du PAP) | 279 m <sup>2</sup> (6,84%)   |
| • Domaine privé :                | 3611 m <sup>2</sup> (88,64%) |

### **3.2. Voies de circulation**

Du côté Rue de Luxembourg un chemin piétonnier est prévu, l'aménagement définitif sera fixé dans le projet d'exécution du PAP NQ.

### **3.3. Espace vert public**

L'aménagement est à préciser dans le cadre du projet d'exécution du présent PAP NQ. Les éléments naturels existant sont à sauvegarder (arbres côté Nord du présent PAP).

### **3.4. Mise en œuvre et exécution du présent PAP**

Les prescriptions de la partie graphique et de la partie écrite concernant le domaine public peuvent être ponctuellement adaptées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP. Ces adaptations doivent être de moindre envergure et dûment justifiées. Les raisons invoquées doivent être d'ordre notamment juridique, fonctionnel, technique, écologique, topographique et foncier ou relever d'aspects liés à la sécurité et à l'accessibilité pour les services de secours et d'entretien.

La vocation des différentes surfaces de circulation du domaine public, telles que reprises dans la partie graphique, peut être ponctuellement adaptée dans le cadre du projet d'exécution, pour peu que le bilan des surfaces domaine public - domaine privé reste inchangé.

## **4. INFRASTRUCTURES TECHNIQUES**

### **4.1. Concept de gestion des eaux pluviales**

Le concept de gestion des eaux pluviales est sommairement indiqué dans la partie graphique. L'aménagement détaillé des installations d'évacuation des eaux pluviales sera fixé dans le cadre du projet d'exécution.

### **4.2. Réseaux d'approvisionnement**

L'aménagement détaillé des réseaux d'approvisionnement sera fixé dans le cadre du projet d'exécution.