

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

«15, Rue Dr. Julien Berger »

MONDORF-LES-BAINS

PARTIE ECRITE



Objet :

Plan d'Aménagement Particulier «15, Rue Dr. Julien Berger »
à Mondorf-les-Bains (Altwies)

Commune :

Mondorf-les-Bains
1, Place des Villes Jumelées
L-5627 Mondorf-les-Bains

Date :

13 Avril 2017

Parcelles :

1260/2528, et 1260/2529, section C d'Altwies

Maître de l'ouvrage :

K-PROM S.A.
46, AVENUE DE LA FAÏENCERIE
L-1510 LUXEMBOURG
Tel : 26 31 11 19
Fax : 27 39 72 77

Maître d'oeuvre :

BOITO Architectes
153-155 B, Rue du Kiem
L- 8030 STRASSEN
Tel : 26 45 99 90
Fax : 26 25 99 91
Email : info@archi.lu

**Bureau d'ingénieurs conseils :**

SOMMAIRE

PAGE

Généralités	4
1. Délimitation et contenance du lot	4
2. Mode d'utilisation du sol	4
3. Degré d'utilisation du sol	4
3.1. Surfaces maximales	4
3.2. Emplacements de stationnement	5
3.3. Distances et reculs	5
3.4. Niveaux	5
3.5. Hauteur des constructions	5
3.6. Nombre d'unités de logement	6
3.7. Type et disposition de la construction	6
3.8. Formes, pentes et orientation des toitures	6
3.9. Accès carrossable	6
3.10. Surfaces destinées à recevoir des plantations	6
3.11. Aménagements extérieurs	7
3.12. Constructions et éléments naturels à conserver/démolir	7
3.13. Dispositions destinées à garantir le développement harmonieux du quartier	7
4. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet	8
4.1. Evacuation des eaux	8
4.2. Equipements des logements	8
4.3. Gestion des déchets	8

Généralités

La présente partie écrite fait partie intégrante du PAP «15, Rue Dr. Julien Berger », et fait référence au plan n° PAP-001 appelé par la suite partie graphique. La partie écrite et la partie graphique sont indissociables.

1. Délimitation et contenance des lots

La surface du plan d'aménagement particulier couvre une superficie de 15a79ca classée dans son entièreté en secteur -Faible Densité 1. Les terrains concernés se situent le long de la rue Dr. Julien Berger.

2. Mode d'utilisation du sol

La parcelle concernée par le projet d'aménagement particulier est inscrite en secteur FD 1 de la commune de Mondorf-Les-Bains.

« ... Les secteurs d'habitation de faible densité comprennent les parties du territoire de la commune, réservées en principe aux habitations à caractère uni- ou bifamilial, isolées ou jumelées ou groupées en bande, avec jardin, aux édifices et aménagements servant aux besoins propres de ces secteurs et aux activités compatibles avec le caractère spécifique de la destination de ces secteurs.

Le nombre maximum admissible de niveaux pleins est limité à deux. »

3. Degré d'utilisation du sol

3.1. Surfaces maximales

Le lot 1 aura une surface nette de 04a 79ca.

Le lot 2 aura une surface nette de 03a 02ca.

Le lot 3 aura une surface nette de 02a 95ca.

Le lot 4 aura une surface nette de 04a 66ca.

3.2. Emplacements de stationnement

Le projet prévoit pour chaque lot un sous-sol pouvant recevoir 2 emplacements de stationnement sous forme de garages individuels.

Sont à considérer comme minimum :

- 2 emplacements de stationnement par logement

3.3. Distances et reculs

Les dispositions prévues au règlement des bâtisses en vigueur au moment de l'introduction du présent PAP sont maintenues sur les fonds concernés (alignements - distances à observer - saillies - pentes).

Marges de reculement minimales

Les constructions doivent observer un recul latéral minimum de 4m. Ces distances sont prises par rapport au point le plus rapproché.

Les côtes de recul priment sur les côtes de dimensionnement.

Alignement obligatoire

Dérogation à l'article 24 du PAG selon l'article 108bis de loi modifiée du 19.7.2004 : L'alignement antérieur obligatoire est fixé à 8.23 m (le point plus rapproché) par rapport à la nouvelle limite de parcelle. Ce recul permet un accès frontal aisé aux garages dans le respect des contraintes du règlement des bâtisses concernant les accès carrossables et les hauteurs des niveaux. Ainsi le niveau du rez-de-chaussée maximum de 1.5m ne sera pas dépassé.

Ce recul correspond également au recul observé chez le voisin N°13c (*voir partie graphique*). Cette implantation garantit la continuité du front bâti existant.

3.4. Niveaux

Le bâtiment comporte 2 niveaux pleins hors-sol et un étage en retrait.

Les alignements à observer pour l'étage en retrait sont indiqués dans la partie graphique.

Le projet prévoit également un sous-sol pour chaque lot.

3.5. Hauteur des constructions

Les constructions doivent respecter les limites telles que reprises dans la partie graphique. Les hauteurs sont mesurées à l'axe de la construction et par rapport à l'axe de la voirie. Les maxima sont indiqués dans la partie graphique.

Dérogation à l'article 24 du PAG selon l'article 108bis de loi modifiée du 19.7.2004 : La hauteur de corniche du bâtiment sera au maximum de 7,50m. Cette augmentation de la corniche est indispensable afin de pouvoir incorporer 2 niveaux pleins suite aux contraintes qui s'imposent dû aux accès carrossables frontaux et à un niveau de rez-de-chaussée de 1.5m.

Cette hauteur de corniche correspond à la hauteur de corniche du voisin N°13c. Le garde-corps de l'étage en retrait pourra dépasser la hauteur de corniche maximale.

Les souches de cheminée et d'aération, les antennes, les panneaux solaires, les installations photovoltaïques, les cabanons d'ascenseurs et les installations liées à la production de froid, de chaleur et de renouvellement d'air peuvent dépasser les hauteurs maximales reprises dans la partie graphique.

3.6. Nombre d'unités de logement

Le projet prévoit 4 maisons unifamiliales.

3.7. Type et disposition des constructions

Le présent projet vise la construction de 4 maisons unifamiliales.

Les sous-sols regrouperont les emplacements de stationnement, les locaux poubelles ainsi que les locaux techniques nécessaires.

3.8. Formes, pentes et orientation des toitures

Les toitures seront de type plates. Les constructions techniques doivent être intégrées si possible dans le bâtiment. Si elles se situent en toiture, elles doivent être disposées de manière ordonnée et cohérente.

3.9. Accès carrossable

Les accès aux garages souterrains se feront par la « rue Dr. Julien Berger ».

Les pentes des rampes d'accès ne peuvent être supérieures à 15%.

3.10. Surfaces destinées à recevoir des plantations

Afin de créer une barrière acoustique et visuel par rapport à la rue, les ilots verts et les arbres sont à planter dans l'espace entre les maisons et la rue Dr. Julien Berger. Leur implantation suivra la partie graphique du PAP.

Les clôtures, haies et grillages :

Pour délimiter les lots les surfaces privées seront plantées sur leurs limites d'une haie avec la possibilité d'y intégrer une clôture ou grillage.

La haie taillée aura et sera maintenue à une hauteur maximale de 180 cm.

Les espèces recommandées pour la réalisation de ces haies sont les plantes feuillues d'origine locale suivantes :



Acer campestre



Carpinus betulus



Fagus sylvatica



Fagus sylvatica 'Atropunicea'



Hedera helix ou hibernica

3.11. Aménagements extérieurs

De manière générale, il est recommandé de modifier le terrain le plus naturellement possible, selon un concept d'ensemble végétal et écologique.

Les niveaux de terrain figurant en partie graphique sont indiqués en coordonnées nationales, ils sont à respecter avec une tolérance de 50cm.

Les clôtures sont à réaliser soit sous forme végétale avec des vives, des arbustes ou des plantes grimpantes sur treillis métalliques, soit avec des éléments opaques ou massifs tels que des murs et des panneaux, soit avec des éléments ajourés ou légers tels que des grillages et des lattis. Une combinaison de ces éléments est autorisée.

Toutes les parties autres que les terrasses et chemins d'accès doivent être plantées avec du gazon.

Les dépendances et les abris de jardin pourront être autorisés. Leur implantation et leur dimensions doivent respecter les règlements des bâtisses en vigueur.

3.12. Constructions et éléments naturels à conserver/démolir

L'ensemble des constructions actuellement érigées à l'intérieur du périmètre du PAP doit être démoli.

3.13. Dispositions destinées à garantir le développement harmonieux du quartier

Matériaux et couleurs des façades

L'enduit est proposé en tant que matériau principal de la façade.

Les façades latérales et la façade postérieure doivent être traitées et entretenues avec le même soin que la façade principale. Le bois, la pierre ou des panneaux composites et autres peuvent être utilisés comme revêtement de la façade. Chaque façade comporte au maximum trois matériaux ou teintes d'enduits différents.

Traitement des socles

Les parties dégagées des constructions souterraines sont à traiter avec soin et doivent s'accorder à l'aménagement des façades des niveaux supérieurs.

4. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet

4.1. Evacuation des eaux

Un système d'évacuation des eaux séparatif est à réaliser.

Les conduites destinées aux eaux usées et aux eaux pluviales seront réunies dans des regards de révision avant de se déverser dans le collecteur public. Actuellement, seule la canalisation d'eaux mixtes est présente dans la rue. Un prolongement de la canalisation séparative publique est à réaliser dans la rue afin de pouvoir raccorder les maisons sur le système séparatif de la commune. Une étude est à réaliser en coopération avec le service technique de la commune de Mondorf-les-Bains.

4.2. Equipements des logements

Sans objet.

4.3. Gestion des déchets

Un emplacement pour les poubelles est à prévoir soit à l'intérieur soit à l'extérieur de chaque maison. Ses dimensions et son accessibilité doivent être adaptés au système de collecte en vigueur au moment de l'autorisation de construire.

Les locaux pour les emplacements des poubelles doivent impérativement être aéré.

Vote définitif du conseil communal – Commune de Mondorf les Bains :

Approbation du Ministre de l'Intérieur :