

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

« Rue Dicks »

MONDORF-LES-BAINS

PARTIE ECRITE



Objet : Plan d'Aménagement Particulier « Rue Dicks » à Mondorf-les-Bains
Commune : Mondorf-les-Bains 1, Place des villes jumelées L-5627 Mondorf-les-Bains
Date : Janvier 2019
Parcelles : 694 – 693/3224 – 693/2983 – 692/2857 – 691/3104 – 695/2984 – 684/4036 – 675/923 – 678/3776 – 699/6050 Section B de Mondorf-les-Bains
Maître de l'ouvrage : PAN SHI SARL 8, rue Dicks L-5615 Mondorf-les-Bains
Architecte : 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
Approbation du Ministre de l'Intérieur :
Vote définitif du conseil communal – Commune de Mondorf les Bains :

1. Mode d'utilisation du sol	5
2. Degré d'utilisation du sol.....	5
2.1. Surfaces maximales	5
2.2. Emplacements de stationnement.....	6
2.3. Distances et reculs	6
2.4. Niveaux	6
2.5. Hauteur des constructions.....	6
2.6. Nombre d'unités de logement	7
2.7. Type et disposition des constructions	7
2.8. Formes, pentes et orientation des toitures	7
2.9. Accès carrossable	7
2.10. Aménagements extérieurs	8
2.11. Constructions et éléments naturels à conserver/démolir	8
2.12. Dispositions destinées à garantir le développement harmonieux du quartier 8	
2.13. Enseignes, publicité.....	9
3. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet.....	9
3.1. Evacuation des eaux	9
3.2. Equipements des logements	9
3.3. Gestion des déchets.....	9
3.4. Dépendances.....	9
4. Logements à couts modères	9

Généralités

La présente partie écrite fait partie intégrante du PAP – « Rue Dicks », et fait référence aux plans n° PAP-001 et PAP-002 appelés par la suite partie graphique. La partie écrite et la partie graphique sont indissociables. Le règlement des bâtisses reste en vigueur pour les points non-énumérés dans la présente partie écrite.

Le présent PAP (en sa partie graphique et écrite) se réfère au Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites, vu et approuvé à Mondorf-les-Bains, le 14 juin 2006 par le Conseil Communal.

Le présent PAP déroge ponctuellement aux dispositions réglementaires de ce dernier dans les points suivants :

- Le plan d'alignements Mondorf-Village No. 02 qui impose un recul latéral de 6m à la limite de la maison sise 6, rue Dicks.
Or, le projet vise un recul latéral de 3,5m à la limite de la parcelle.
- L'article 60 du PAG de la commune de Mondorf-les Bains selon le dépassement des balcons par rapport à l'alignement de façade ne peut excéder 1,50m.
Or, le dépassement des balcons ne peut excéder 2,5m.
- L'article 44 e) du PAG de la commune de Mondorf-les-Bains qui prévoit l'aménagement de min. 60% des places de stationnements sous forme de garages.
Or, le projet vise d'implanter un parking sur le lot 4 au lieu des garages indépendants.
- L'article 7 du PAG de la commune de Mondorf-les-Bains en ce qui concerne la profondeur max. réglementaire de 12m.
Or, le projet vise à implanter la construction du lot 03 d'une profondeur supérieure à 12m.
- L'article 24 du PAG de la commune de Mondorf-les-Bains qui impose un recul postérieur minimum de 6m.
Or, le projet vise à implanter les constructions d'un recul postérieur inférieur à 6m.
- L'article 7 du PAG de la commune de Mondorf-les-Bains autorise que les toitures à double pente continue avec la possibilité de casser le faitage du toit en demi croupe surplombant les murs pignons.
Or, le projet vise d'autoriser les toitures plates en partie sur le lot 3 et sur l'annexe du lot 1.

1. Mode d'utilisation du sol

Le présent PAP prévoit une cession de 26.44% de terrain brut à la commune de Mondorf-les-Bains (Domaine public communal)

Les parcelles concernées par le projet d'aménagement particulier sont inscrites en zones d'habitation secteur centre protégé

Les zones d'habitation sont constituées par les parties du territoire de la commune destinées à grouper des habitations, des commerces et des constructions servant à abriter des activités qui sont le complément naturel des habitations et qui ne créent pas de nuisances.

Les secteurs centre, compris dans ces zones d'habitation, sont destinés à confirmer ou à développer le caractère central des localités. Tout immeuble nouveau ou remplaçant un immeuble existant devra respecter le caractère des constructions environnantes et s'intégrer harmonieusement dans la structure urbaine existante.

Les secteurs protégés sont destinés à l'intégration des bâtiments à conserver et des bâtiments protégés dans un contexte urbain adéquat, ainsi que la sauvegarde de secteurs à protéger dans leur ensemble. Ceci en raison soit de leur valeur artistique, historique, archéologique ou touristique, soit de leur incidence sur la sauvegarde du site.

2. Degré d'utilisation du sol

2.1. Surfaces maximales

Le plan d'aménagement général ne prévoit pour ces secteurs aucun Coefficient d'Utilisation du Sol (CUS), ni Coefficient d'Occupation du Sol (COS) à respecter. Par contre, ce dernier prévoit une emprise au sol admissible minimale de 80m².

Avant-corps

Les avant-corps ne sont autorisés qu'en façades arrière. Le dépassement par rapport à l'alignement de façade ne peut excéder 0.80m. Ils doivent accuser une distance de 1.50m au moins par rapport aux coins des bâtiments ou des limites latérales en cas de façades mitoyennes.

Leur longueur ne peut dépasser un tiers de la longueur de la façade.

Balcons

Les balcons seront autorisés qu'en façade arrière des lots 1, 2 et 3.

Le dépassement des balcons par rapport à l'alignement de façade ne peut excéder 2.50m sur cour arrière.

2.2. Emplacements de stationnement

Le projet prévoit sur le lot 4, un parking extérieur pouvant recevoir 27 emplacements de stationnement et un parking couvert avec 27 emplacements au niveau du rez-de-chaussée dont 2 emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite. Le total est donc de 54 emplacements de parking. Cette construction doit être couverte par une structure légère de type pergolas.

Il est également prévu un parking extérieur avec 11 emplacements publics.

Sont à considérer comme suffisant :

- Un emplacement par logement présentant jusqu'à 2 chambres à coucher et 1 emplacement supplémentaire par chambre supplémentaire.
- Un emplacement par tranche de 50m² de surface d'étage hors œuvre pour les bureaux, administrations et commerces.
- Un emplacement par 25m² de surface nette commerciale pour cafés, restaurants, bars et établissements similaires.
- Les stationnements sont à prévoir à concurrence de 50% dans des parties couvertes.

2.3. Distances et reculs

Le projet prévoit la conservation de l'alignement existant en façade côté rue Dicks.

Le présent plan d'aménagement particulier déroge au plan d'alignement fourni par l'Administration communale de mondorf /ref 02 approuvé par le CC 16/04/98 et par le MI le 03/12/99.- recul entre voisin.

2.4. Niveaux

Est considéré comme niveau plein :

- Les vides d'étages dont la hauteur est de 2.50m ou plus.
- Les locaux à usage commercial dont la hauteur sous plafond est au moins de 3.00m
- Les locaux utilitaires dont la hauteur sous plafond est au moins de 2.20m

2.5. Hauteur des constructions

Les hauteurs sont mesurées à l'axe de la construction et par rapport à l'axe de la voirie.

Les niveaux topographiques repris sur la partie graphique sont donnés à titre indicatif et devront être vérifiés au moment de l'autorisation de bâtir.

2.6. Nombre d'unités de logement

Le nombre d'unités est fixé à 29 au maximum répartis sur les lots comme suite :

Lot 1 : 10 unités_ appartements

Néanmoins le rez-de-chaussée pourra accueillir des commerces tout en respectant le nombre maximum de 10 unités (logements + commerce)

Lot 2 : 7 unités_ appartements

Lot 3 : 2 unités commerce/restauration au rez-de-chaussée
10 unités_ appartements

2.7. Type et disposition des constructions

Le présent projet vise la construction de plusieurs immeubles d'habitation de type collectif avec la possibilité d'aménager le rez-de-chaussée en surface commerciale, en restauration ou en profession libérale.

Le lot 4 regroupe les emplacements de stationnement pour tous les lots.

2.8. Formes, pentes et orientation des toitures

Dans les lots 1 et 2 ne sont autorisées que les toitures à double pente continue, pour le corp principal des bâtiments, cependant la construction en annexe dans la partie arrière du lot 01 pourra avoir une toiture plate.

Dans le lot 3 les toitures plates sont autorisées aux endroits marqués par la partie graphique du présent PAP / à l'exception de celle utilisées en terrasse les autres toitures plates seront végétalisées.

Les lucarnes, châssis rampant et les loggias sont permises et leur implantation suivra les dispositions prévues par le règlement des bâtisses.

2.9. Accès carrossable

L'accès au parking privé extérieur se fera par la « rue Saint-Michel », en haut de la rue Dicks.

L'accès aux parkings public extérieur et privé couvert se fera par l'avenue Frantz Clément en bas de la rue Dicks.

2.10. Aménagements extérieurs

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

Le parking extérieur est aménagé de façon à se raccorder à la pente naturelle du terrain (voir coupes CC et DD de la partie graphique).

Travaux de déblai et de remblai

L'ensemble du projet devra veiller à suivre les dispositions applicables par le règlement sur les bâtisses en vigueur sur les travaux de déblai et de remblai qui seront engendrés afin de respecter le mieux possible l'allure générale du terrain.

2.11. Constructions et éléments naturels à conserver/démolir

Les façades avec un même traitement ne pourront pas dépasser une longueur max. de 12m

2.12. Dispositions destinées à garantir le développement harmonieux du quartier

La présentation des façades figurant dans la partie graphique est à titre indicatif afin de montrer la manière dont elles peuvent être traitées en fonction des dispositions applicables par le règlement sur les bâtisses en vigueur

Couleurs et matériaux

Les façades des maisons doivent obligatoirement être munies d'un crépis traditionnel fin, mi-fin ou gratté. Lorsqu'une construction présente des encadrements de baie et/ou un socle, ceux-ci seront exécutés en pierre du pays ou en crépis fin.

Les toitures en pente doivent être réalisées en matériaux de couleur et de ton sombre. Dans le cas de toitures équipées de capteurs solaires, les mêmes prescriptions de couleur et de ton sont applicables. Ils doivent s'adapter à la couleur prédominante des toitures environnantes – Les matériaux et les couleurs sont à émettre à l'avis des services des sites et monuments nationaux.

2.13. Enseignes, publicité

Le projet prévoyant des activités commerciales, de restauration ou des professions libérales aux rez-de-chaussée, toute demande d'enseigne ou de publicité doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

3. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet

3.1. Evacuation des eaux

L'ensemble des lots du projet doivent être reliés au réseau public des canalisations existantes. Les raccordements sont obligatoires selon le règlement communal sur les canalisations en vigueur.

3.2. Equipements des logements

Chaque logement doit :

- Être raccordé au réseau public de distribution selon le règlement sur l'alimentation en eau applicable en vigueur

3.3. Gestion des déchets

Un emplacement de poubelles par bâtiment est à prévoir à l'abri du regard des passants.
Un emplacement supplémentaire séparé est à prévoir pour le restaurant.

3.4. Dépendances

A l'exception de l'annexe du lot 01, aucun abri de jardin au car port est prévu dans le projet.

4. Logements à couts modères

Conformément à l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, au minimum 10% de la surface construite brute dédiée au logement devront être réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location seront arrêtés dans la convention prévue à l'article 36 de la loi. Les logements ainsi réservés, avec un minimum de 3 et au maximum de 4 unités, sont à prévoir sur les lots 1, 2 et 3.

