Projet PAP „Rue de Luxembourg - Baxerasgoart“

Ville de Grevenmacher

Maître d’ouvrage

FRANCISCAINES
DE LA MISÉRICORDE
LUXEMBOURG

50, Avenue Gaston Diderich

L-1420 Luxembourg

Dossier PAP

établi par le bureau

JONAS
ARCHITECTES ASSOCIÉS

Seul le périmètre sur la partie graphique du PAP « Rue de Luxembourg - Baxerasgoart » est obligatoire.

Ettelbruck, Avril 2021

JONAS
ARCHITECTES ASSOCIÉS

Note explicative relative à la procédure (Verfahrensvermerk)

Début du procès

1. Le projet de PAP (dossier complet) a été transmis au collège du bourgmestre et des échevins le / /20 .

2. Le collège des bourgmestre et échevins a **analysé la conformité** du projet de PAP avec le plan / projet d’aménagement général.

Participation

3. Le projet de PAP (dossier complet) a été **transmis à la cellule d’évaluation** par lettre recommandée ou par porteur avec avis de réception le / /20 .

4. **L’Avis de la Cellule d’évaluation** sur la conformité et la compatibilité du projet avec les
   - dispositions de la Loi, notamment la compatibilité avec les objectifs
   - les règlements d’exécution
   - les plans et programmes en vertu de la loi modifiée du 21 mai 1999 concernant l’aménagement du territoire

   a été transmis au collège du bourgmestre et des échevins par lettre recommandée ou par porteur avec avis de réception le / /20 .

5. **L’Enquête publique**
   - Le Projet PAP a été déposé à la maison communale dans les 30 jours de la saisine de la Cellule d’évaluation / /20
   - Le dépôt à la maison communale a été affiché / /20
   - Le dépôt à la maison communale a été publié dans
     _____ le / /20
     _____ le / /20
     _____ le / /20
     _____ le / /20

   endéans les 3 premiers jours de la publication à la maison communale.

Approbation

6. Le Dossier PAP a été transmis par le collège du bourgmestre et des échevins au **Conseil Communal** avec

   - l’avis de la Cellule d’évaluation
   - les éventuelles propositions de modifications p/r à l’avis de la Cellule d’évaluation
   - les réclamations (observations et objections)
   - les éventuelles propositions de modifications p/r aux réclamations

   le / /20 .

7. Le Conseil Communal a adopté le projet le / /20 .

Communication

8. Le Dossier PAP a été transmis au ministre via commissariat de district avec copie des réclamations le / /20 .

Vérification

9. Le ministre a vérifié la conformité du projet PAP avec

   - le plan ou projet PAG
   - les dispositions de la Loi, notamment avec les objectifs,
   - les règlements d’exécution
   - les plans et programmes en vertu de la loi modifiée du 21 mai 1999 concernant l’aménagement du territoire

   et approuvé le / /20 .

Publication

10. Le Projet PAP a été publié

    - dans le Mémorial le / /20 .
    - par voie d’affiche dans la commune le / /20 .
    - dans 2 journaux ou au bulletin communal le / /20 .

Le Plan d’Aménagement particulier est entré en vigueur.

Ville de Grevenmacher, le _____

Le bourgmestre _____

DOKUMENTKOMPONENTEN

INHALTSVERZEICHNIS

PLAN DE REPÉRAGE

NUMÉROS CADASTRALES CONCERNÉS

RAPPORT JUSTIFICATIF

PAP – PARTIE ECRITE

PAP – PARTIE GRAPHIQUE

ANNEXE

INHALTSVERZEICHNIS

RAPPORT JUSTIFICATIF - PARTIE ÉCRITE 13

FICHE DE SYNTHÈSE 27

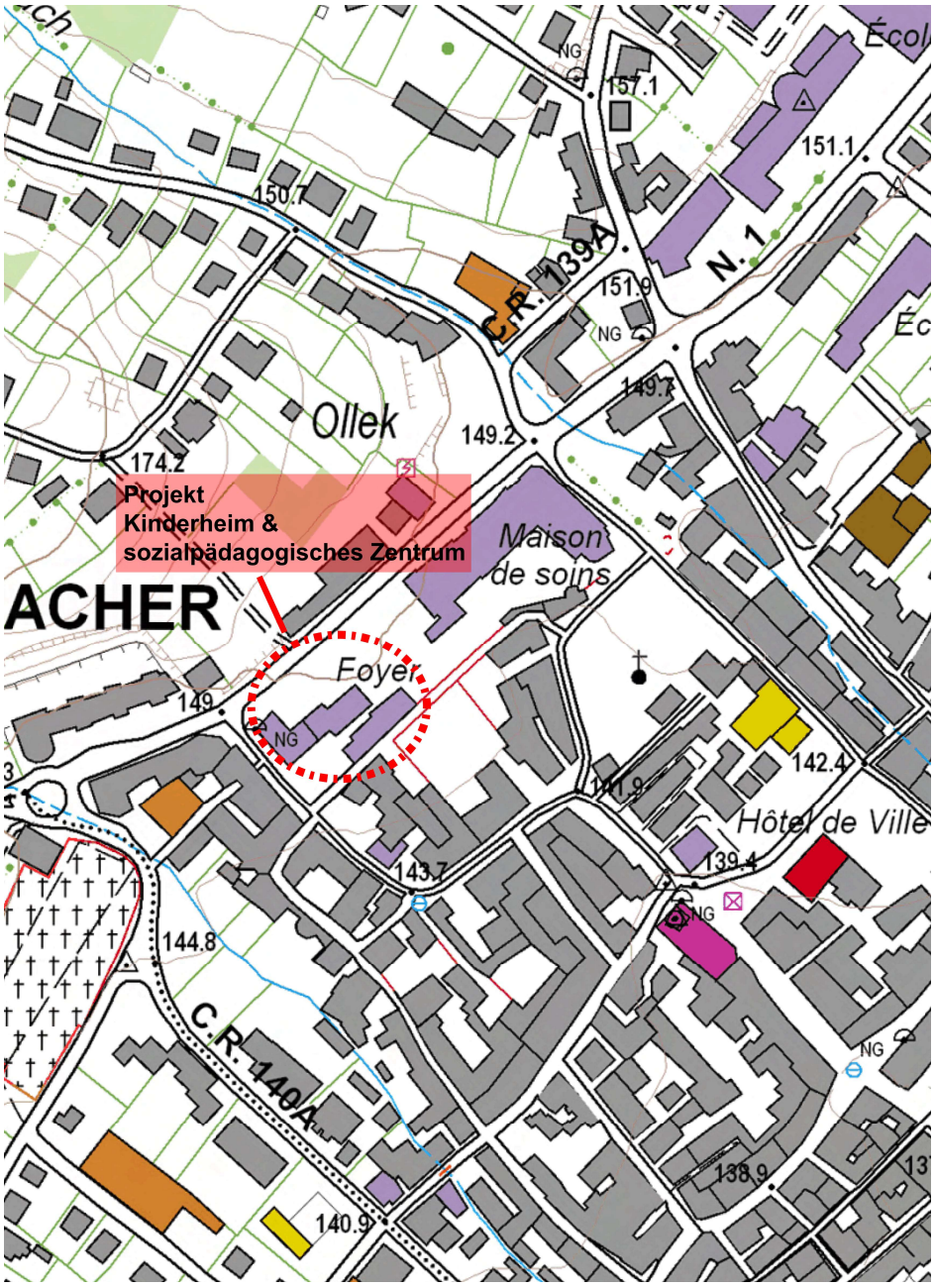
RAPPORT JUSTIFICATIF - PARTIE GRAPHIQUE 31

PROJET PAP – PARTIE ÉCRITE 43

PROJET PAP – PARTIE GRAPHIQUE 51

ANNEXE 53

Plan de repérage



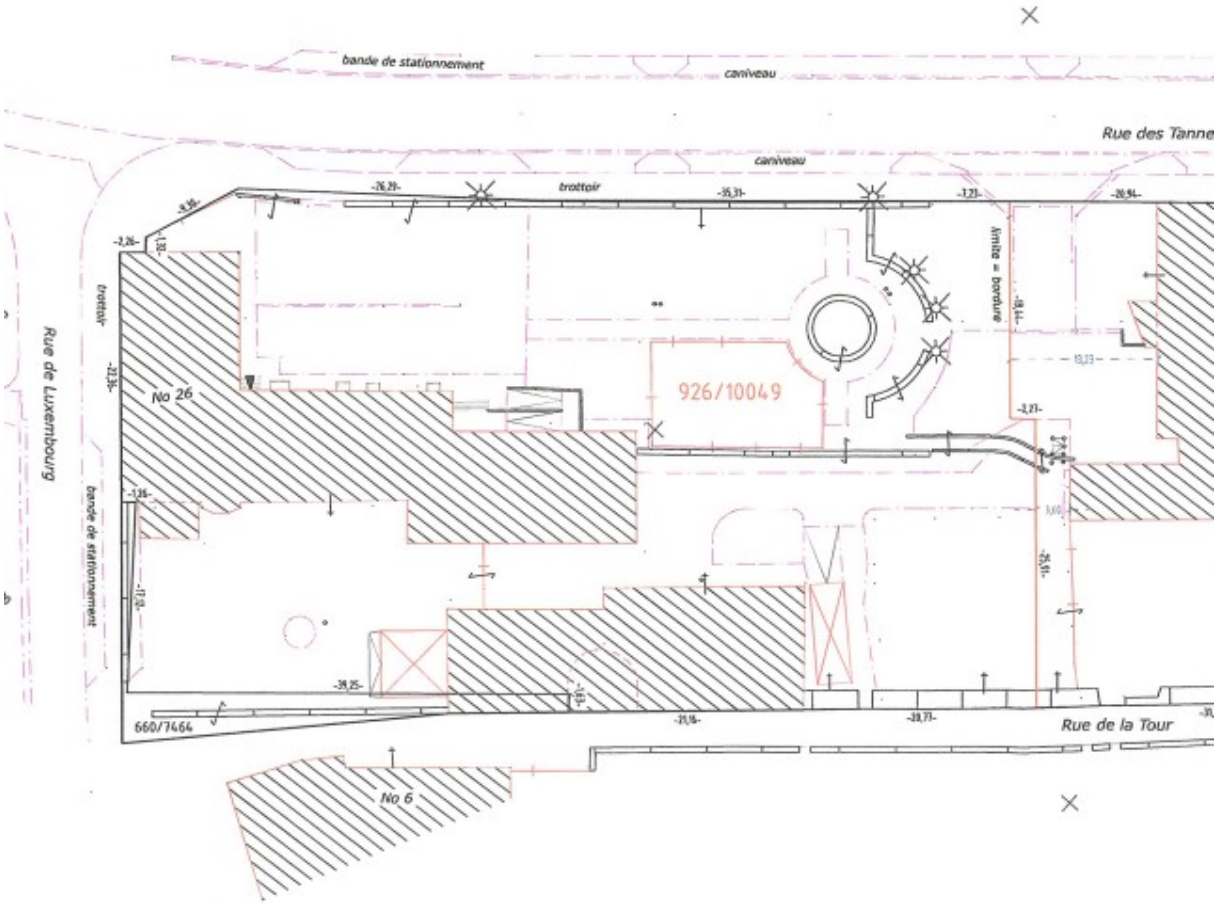
Base: www.geoportail.lu (topographische Karte)

Seul le périmètre sur la partie graphique du PAP « Rue de Luxembourg / Baxerasgoart » est obligatoire.

Numéros cadastrales concernés

Ville de Grevenmacher / Section A de Grevenmacher

926/10049	660/7464



Base: Morcellement / BCR S.à.r.l.: 01. Mars 2021 – approuvé par la Ville de Grevenmacher 19.01.21

Seul le périmètre sur la partie graphique du PAP « Rue de Luxembourg - Baxerasgoart» est obligatoire.

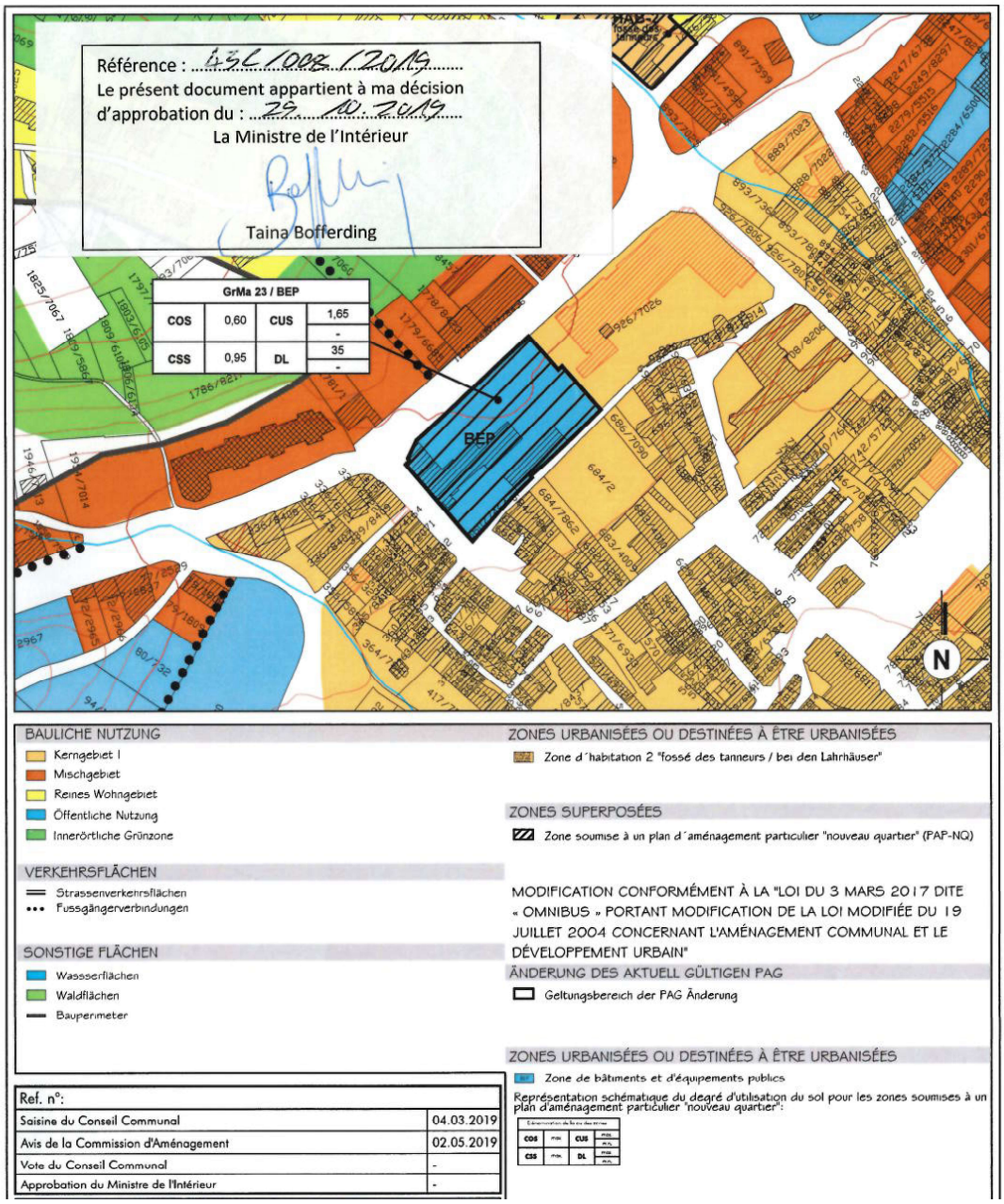
RAPPORT JUSTIFICATIF - PARTIE ECRITE

1 EXTRAIT DU PLAN D´AMENAGEMENT GENERAL

Die Einreichung des PAP „Rue de Luxembourg – Baxerasgoart“ erfolgt in der Übergangsphase zwischen dem „alten“ PAG sowie seiner „Refonte 2020“. Vor diesem Hintergrund wurde bereits 2019 eine modification ponctuelle des PAG im Bereich „Rue de Luxembourg – Baxerasgoart“ angestrebt.

PAG

Auszug Partie graphique de la modification ponctuelle du PAG approuvé 29.10.2019



Seul le périmètre sur la partie graphique du PAP « Rue de Luxembourg - Baxerasgoart » est obligatoire

Auszug Partie écrite de la modification ponctuelle du PAG approuvé 29.10.2019

3.2 Partie écrite

Les parties de texte en *italique rouge* représentent les modifications de la partie écrite en vigueur.

ABSCHNITT II : BAULICHE NUTZUNG

Abschnitt II : Die bauliche Nutzung regelt die zulässige Art und das Mass der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Bauweise. Die gestalterischen Anforderungen für das Gemeindegebiet von Grevenmacher sind in der Gestaltungssatzung (Band II) festgelegt.

Das Gemeindegebiet von Grevenmacher teilt sich auf in :

Innerhalb des Bauperimeters (Innenbereich) :

- Wohngebiete :
  - Kerngebiet I / Altstadt (Mischgebiet, Art. 17)
  - Kerngebiet II / Rue de Trèves (Mischgebiet, Art. 18)
  - Kerngebiet III / Altstadt - Moselufer (Mischgebiet, Art. 19)
  - Mischgebiete (Art. 20)
  - Zone mixte urbaine (Art. 20bis)
  - Reine Wohngebiete (Art. 21)
  - Zones d'habitation (Art. 21bis)
- Industrie und Gewerbegebiete
  - Gewerbegebiete (Art. 22)
  - Industriegebiete (Art. 23)
- Flächen für öffentliche Nutzung (Art. 24)
- *Zone de bâtiments et d'équipements publics (Art. 24bis)*
- Parkzonen (Art. 25)
- Innerörtliche Grünzonen (Art. 27)
- Überschwemmungszonen (Art. 28)

[...]

Art. 24 Flächen für öffentliche Nutzung

a. Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinbedarfsflächen dienen der Unterbringung von öffentlichen oder sozialen Einrichtungen.

In diesen Gebieten sind grundsätzlich sämtliche Vorschriften zu beachten, die sich auf öffentliche Gesundheit, Hygiene und Sicherheit beziehen.

In diesen Gebieten sind zulässig, Anlagen und Einrichtungen, die den Dienstleistungen zuzuordnen sind, wie:

- öffentliche Verwaltungen
- Schulen und Kindergärten
- Spielplätze
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- gesundheitlichen, sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sporthallen und sonstigen sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Schutzbauwerke

- Gebäude und Einrichtungen der Feuerwehr
- Anlagen für den ruhenden Verkehr
- Einrichtungen zur Wasserentsorgung und -versorgung, insbesondere Klärwerke und Pumpstationen

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- maximal eine Wohneinheit pro Gebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die den Gebäuden der öffentlichen Nutzung zugeordnet sind und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

b. Besondere Bestimmungen

Die baulichen Anlagen müssen sich nach Art und Mass der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, sowie insbesondere nach gestalterischen Aspekten in die Eigenart der näheren Umgebung harmonisch einfügen.

Art. 24bis Zone de bâtiments et d'équipements publics

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

Seuls des logements de service d'une surface nette habitable de 100m² au maximum ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiants, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale peuvent y être autorisés.

[...]

Référence: 431/0004/2019
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 29.10.2019
La Ministre de l'Intérieur
Taina Bofferding

Auszug Schéma Directeur de la modification ponctuelle du PAG approuvé 29.10.2019

Kapitel III – Schéma Directeur GrMa 23 – „Rue de Luxembourg / Baxerasgoart“

1. Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,38 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich nördlich der Altstadt von Grevenmacher und südlich des Alten- und Pflegeheims an der „Rue des Tanneurs“. Im Südosten des Plangebietes befindet sich die alte Stadtmauer mit dem Stadtturm. Das städtebauliche Umfeld ist nach Süden hin durch die historische Bauweise der Altstadt und nach Norden hin vorwiegend durch mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser geprägt.
Art der baulichen Nutzung	Öffentliche Nutzung (BEP)
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird ausgehend von der „Rue de la Tour“ erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 150m nördlich des Plangebietes beim Alten- und Pflegeheim in der „Rue des Tanneurs“ (Grevenmacher, Tanneurs).
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse der „Rue de la Tour“ ist ein Mischwasserkanal vorhanden.
Naturräumlicher Kontext	Im Süden des Plangebietes befindet sich das „Kannerhaus Grevenmacher“, nördlich sind Spiel- und Freiflächen vorhanden. Die vorhandenen Grünstrukturen erfüllen nicht die Kriterien des Biotopschutzes nach Art. 17 Naturschutzgesetz. Es wird keine Betroffenheit von nach Artikel 17 und / oder 21 des Naturschutzgesetzes geschützten Biotopen oder Habitaten geschützter Arten erwartet.

2. Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien für eine nachhaltige Entwicklung (Art. 8.(1)1 RGD 2017)

Im Plangebiet soll ein „Centre socio-educatif“ mit Kinderheim, therapeutischem Zentrum, Crèche und Seniorenwohnstätten entstehen. Daher muss das zu entwickelnde Konzept den Anforderungen einer solchen Nutzung entsprechen. Neben diesen Anforderungen ist auf weitere Leitlinien zur städtebaulichen Integration und nachhaltigen Entwicklung zu achten:

- Schutz der gewachsenen historischen Gestalt durch Eingliederung in das historische Umfeld und Erhalt des Hauptgebäudes.
- Integration der historischen Stadtmauer und des Stadtturms als identitätsstiftende Merkmale in die Gestaltung des Quartiers.
- Schaffung nutzungsoffener Aufenthaltsräume und attraktiver Freiräume.
- Fassung des Straßenraumes der „Rue des Tanneurs“ durch die Stellung der Gebäude.
- Integration in die städtebauliche Umgebung (Dachform, Höhenentwicklung) und in die Topographie („Rez-de-Jardin“).
- Optimierung der Zufahrtssituation an der „Rue de la Tour“.
- Optimierung der energetischen Gestaltung der Gebäude (z.B. Verbesserung der Belichtung durch Lichtschächte in der historischen Gebäudesubstanz, Stellung der neu zu errichtenden Gebäude).
- Entwässerung im Trennsystem und Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.
- Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.

3. Städtebauliches Konzept (Art. 8.(1)2 RGD 2017)

Identität des Quartiers

Ziel der vorliegenden Konzeption ist es, einen Rahmen für die städtebauliche Gestaltung des Quartiers zu definieren. Aufgrund der geplanten speziellen Nutzung des Gebiets und den Anforderungen eines „Centre socio-educatif“ wird im Schéma Directeur keine Gestaltungskizze entwickelt. Dies ist Aufgabe der Projektplanung / des zu entwickelnden PAP. Im Rahmen des PAG / Schéma Directeur werden ausschließlich Leitlinien zur städtebaulichen Integration definiert, denn der Neu- und Umbau des „Kannerhaus Grevenmacher“ soll sich harmonisch in das historische Umfeld einfügen und einen Übergang zur neueren Bebauung schaffen.
Als identitätsstiftende Merkmale sollen die historische Stadtmauer mit dem Stadtturm und das Hauptgebäude an der „Rue de Luxembourg“ erhalten werden. Der Neubau soll durch seine Stellung entlang der „Rue des Tanneurs“ den Straßenraum fassen und einen Übergang zur modernen Architektur des nördlich angrenzenden Alten- und Pflegeheims schaffen. Eine Integration in das historische Umfeld wird über eine Begrenzung der Höhenentwicklung und der Dachform (Satteldach) sichergestellt. Neben der Integration in das städtebauliche Umfeld dient das Satteldach auch der Vermittlung von Geborgenheit. Denn egal ob Kinderzeichnung oder stilisiertes Haus-Symbol – Menschen jeder Altersstufe verstehen ein rechteckiges Gebäude mit Satteldach als Sinnbild für ein sicheres und geborgenes Zuhause. Der Neubau soll durch die Anordnung der beiden zum Garten hin offenliegenden Untergeschosse den Geländeversprung abfangen. Eine Begrünung der offenliegenden Flachdächer der Untergeschosse und der anderen Freiräume steigert die Aufenthaltsqualität der Freibereiche.

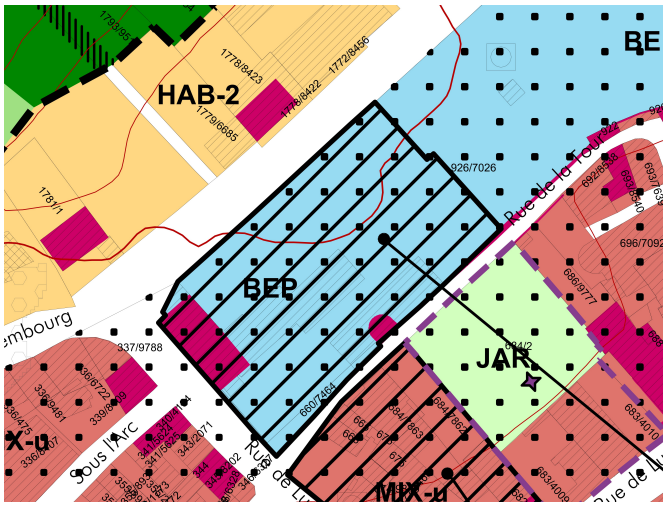
Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Haustypen	Multifunktionaler Wohnkomplex (Kinderheim mit Crèche, Familienhaus, therapeutischem Zentrum und Seniorenwohnstätten).
Höhenentwicklung	Maximal 3 Vollgeschosse mit 1 ausgebauten Dachgeschoss und 1 Gartengeschoss („Rez-de-Jardin“).
Abstandsflächen	Festlegung der Abstandsfläche zur angrenzenden Bebauung in Bezug auf die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude.

In der „zone de bâtiments et d’équipements publics“ sind öffentliche Nutzungen und den damit in Verbindung stehenden Aktivitäten vorgesehen. Dienstwohnungen sind zulässig.
Die Baukörper sind unter Berücksichtigung der Ziele einer nachhaltigen und energieeffizienten Bauweise anzuordnen.

Auszug Partie graphique Refonte PAG 2020 – en procédure (vote CC 23.10.20)



Auszug Partie écrite Refonte PAG 2020 – en procédure (vote CC 23.10.20)

Art. 5 Zones de bâtiments et d'équipements publics (BEP)

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

Y est admis un seul logement de service d'une surface nette habitable de 140 mètres carrés au maximum, par construction ou aménagement, à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance de la construction ou de l'aménagement. Ce logement est à intégrer dans le corps même des constructions. Sont également admis les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiants, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale peuvent y être autorisés.

2 EXPOSÉ DES MOTIFS

Das „Kannerhaus“ kann auf eine lange Vorgeschichte zurückblicken:[1]

Im Jahr 1869, wurde Mutter Franziska ein Haus in Grevenmacher angeboten, das für Waisenkinder ein neues Zuhause werden sollte.

Das Gebäude wurde umgebaut und erweitert, so dass die Waisenknaben kurz nach dem Erwerb des Hauses einziehen konnten.

Während den Jahren 1871-1878 kaufte die Kongregation weitere Gebäude auf. Es entstanden eine Privatschule, eine Klinik und ein Altenheim.

Die Privatschule war auch während des 2. Weltkrieges geöffnet. Sie wurde geschlossen, nachdem die Kinder in andere Häuser im Land eingegliedert worden waren.

Das Altenheim, das Waisenhaus und das Krankenhaus blieben weiterhin bestehen.

Im Jahr 1978 kam es zu einer Konvention mit dem Staat und das Waisenhaus wurde in „Institut St. François“ umbenannt.

Ende 1994 wurde das Krankenhaus geschlossen und später abgerissen, da es nicht mehr den Normen entsprach. Im selben Jahr wurde für das Altenheim ein Neubau geplant.

Heute bietet das „Kannerhaus“ Mädchen und Jungen ab dem 3. Lebensjahr, denen aufgrund einer schwierigen Familiensituation der Verbleib in der Familie kurz- oder längerfristig nicht möglich ist, ein sozialpädagogisch betreutes Lebensumfeld. Ein interdisziplinäres Team bestehend aus Sozialpädagogen, Erziehern, Heilpädagogen, Psychologen und pädagogischen Hilfskräften betreut die Kinder sieben Tage / Woche, 24 Stunden / Tag, 365 Tage / Jahr. Das nnmittelbar angrenzende CIPA befindet sich ebenfalls unter der Leitung der Soeurs franciscaines.

Im langen Zeitraum der bisherigen Nutzung wurde das Objekt stückweise umgebaut, teilweise erweitert. In der Konsequenz ergab sich eine eklektische Struktur, die dem Komfort der Nutzer Einschränkungen (Belichtung, Höhenversprünge) auferlegt. Darüber hinaus reicht der verfügbare Raum nicht mehr aus und die Strukturen sind insgesamt nicht mehr zeitgemäß.

Daneben entstand der Wunsch, am Standort Grevenmacher eine Crèche (mit einer besonderen sozial-integrativen Funktion) sowie ein sozialpädagogisches Therapiezentrum zu etablieren.

[1] Quelle: http://www.hppa.lu/de/grevenmacher--geschichte (Stand: 27.02.18) und https://www.arcus.lu/profile.php?id=23

Vor dem Hintergrund der geänderten und neuen Bedarfe bildete sich die Idee für die Neukonfigurierung des Standortes mit dem Umbau sowie der Erweiterung des Kannerhauses und dem Neubau eines sozial-pädagogischen Zentrums heraus.

3 ILLUSTRATION DE LA DÉMARCHE

Das Projekt wurde in architektonischer Hinsicht unter intensiver Abstimmung mit den Gemeindeverantwortlichen entwickelt; um das gemeinnützige Projekt zu unterstützen wurde der PAG in diesem Bereich einer modification ponctuelle unterworfen.

Darüber hinaus wurde das Projet PAP dem CNRA mit Datum von 01.03.2019 zur Prüfung vorgelegt. Aufgrund der identifizierten „haute sensibilité archéologique“ empfiehlt das CNRA „sondages de diagnostic“ (siehe Avis du CNRA du 11 mars 2019 im Anhang).

4 DESCRIPTION URBANISTIQUE ET DU MILIEU ENVIRONNANT

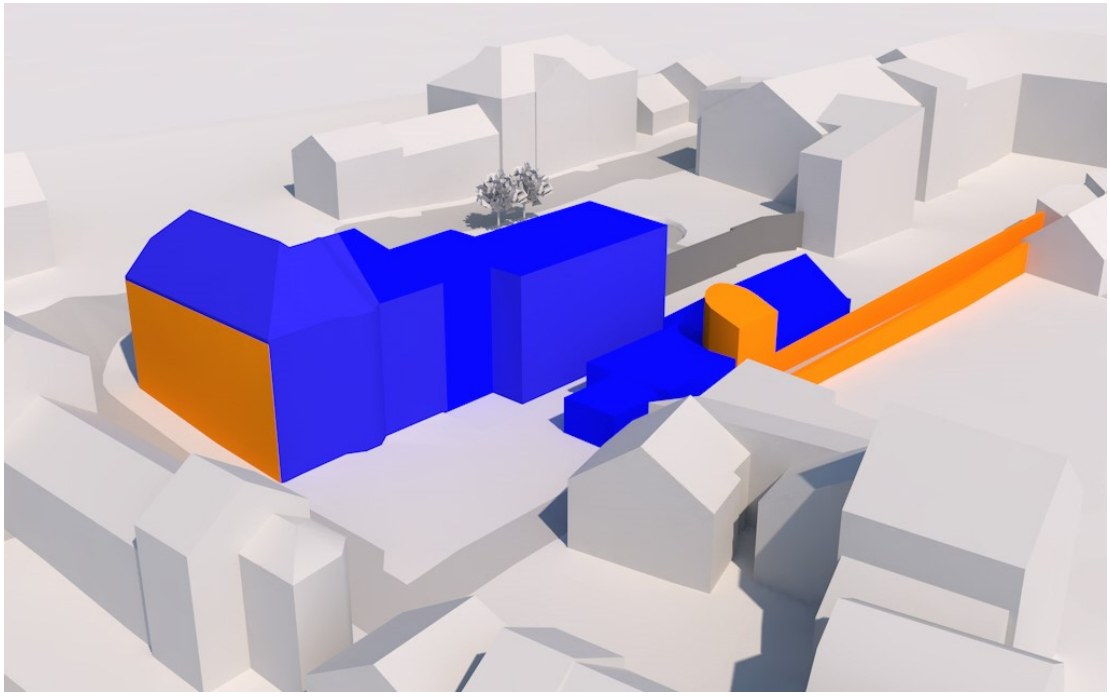
Nutzung

Mit der Überplanung im Bereich der Ecke Rue des Tanneurs / Rue de Luxembourg wird die soziale Infrastruktur nicht nur modernisiert, sondern auch erweitert. Neben dem Neubau des Kannerhauses entstehen im „Bâtiment commun“ eine neue Crèche mit besonderem sozialintegrativen Ansatz, ein familientherapeutisches Zentrum sowie Büroflächen für korrespondierende Verwaltungen resp. Institutionen. Alternativ kann im Obergeschoss des familientherapeutischen Zentrums „betreutes Wohnen“ realisiert werden. Den Gebäuden angegliedert sind Grün- und Freiflächen, die den Kindern der unterschiedlichen Sektionen zur Verfügung stehen.

Gestalt

Aufgrund der Lage am Rande der historischen Altstadt kommt der Gestaltung des Standortes eine besondere Bedeutung zu. Es besteht der Wunsch, eine zeitgemäße Architektur zu entwicklen, die sich in den „Tapis urbain“ einfügt. Dabei spielen insbesondere die Gebäudehöhe, die Dachform und die Materialien eine Rolle. Darüber hinaus ist ein „Sprung in der Topograhie“ zu bewältigen.

Die Realisierung eines Projektes, das gleichermaßen die Strukturen des Bestands würdigt sowie den veränderten Platzbedarfen und Vorschriften Rechnung trägt, erweist sich als äußerst schwierig. Ein Abriss der vorhandenen Substanz ist deswegen unausweichlich.



Quelle: eigene Darstellung - in blau: Gebäude, die entfernt werden

Als identitätsstiftendes Element und „Link in die Vergangenheit“ sollen die Fassade des Haupthauses längs der Rue de Luxembourg erhalten bleiben, die Kubatur des Ursprungsgebäudes nachgebildet und das Dach in seiner originären Struktur (als symetrisches Satteldach ohne Mansarde) rekonstruiert werden. Die Traufhöhe der Fassade zur Rue de Luxembourg ist dabei maßgebend.

Drumherum klammert sich – in der Höhe untergeordnet – die Erweiterung des Kannerhauses. Aus technischen Gründen hat sich die Erhaltung des Ursprungsgebäudes (auch seines Kellers) als ungünstig erwiesen.

Das zusätzliche Gebäude des sozio-pädagogischen Zentrums wird mit dem Kannerhaus in einen entwerferischen Zusammenhang gestellt. Es bildet eine Raumkante längs der Rue des Tanneurs, springt allerdings hinter die Linie der bisher vorhandenen Mauer zurück. Beide Gebäude sind mit einem Satteldach auszuführen. Da die Firsthöhe bei großer Gebäudetiefe und gleichzeitig starker Neigung des Daches „überhöht“ ist, wird die Dachneigung auf 25° reduziert. So bleibt die Firsthöhe des Neubaus unter der Firsthöhe der Nachbarbebauung. Dennoch ist die gewählte Neigung von 25° ausreichend steil, um als Satteldach zu wirken.

Für die Fassadengestaltung sollen Putz und Naturstein zum Einsatz kommen.

Die am südlichen Rand des Standortes befindliche Stadtmauer mit ihrem Turm wird in das Gesamtkonzept eingebunden, d.h. der Turm sowie das östlich angrenzende Mauerstück bleiben erhalten.

Von außen betrachtet stehen die baulichen Strukturen im Vordergrund. Gleichsam existieren unterschiedliche Freibereiche, die vom öffentlichen Raum abgewandt und somit geschützt sind. Der durch die städtische Lage bedingt eingeschränkt zu Verfügung stehende Platz wird durch eine intelligente Anordnung kompensiert: So gibt es nicht nur im Bereich des Rez-de-Jardin (S1) einen „klassischen“ Freibereich, sondern auf Niveau +1 eine Terrasse sowie auf Niveau +3 eine Dachterrasse.

Verkehr

Mit der Rue des Tanneurs und der Rue de Luxembourg ist die äußere Erschliessung bereits gegeben. Durch die Nutzungsergänzung sowie die erfolgende Verdichtung auf dem Grundstück muss der ruhende Verkehr neu organisiert werden. Zu diesem Zweck erfolgt die Errichtung einer Tiefgarage im Niveau S2. Zu- / Ausfahrt auf das Grundstück erfolgen dabei über die „Tourgaass“

Für Besucher sind – ebenfalls über die Tourgaass zugänglich – 4 Kurzzeitparkplätze vorgesehen.

Grün

Die vorhandenen Freibereiche stehen in direkter Wechselwirkung mit der Gebäudenutzung.

Naturgemäß benötigt eine pädagogische Einrichtung für Kinder Freiräume für die Bewegung, das Lernen und den Aufenthalt an der Luft. Die Konstellation aus „Kannerhaus“, Crèche und sozialpädagogischem Zentrum erfordert darüber hinaus, abhängig vom Alter der Nutzer, dem Nutzungszusammenhang etc. ein breites Spektrum an Möglichkeiten. Aufgrund der institutionellen Trennung der einzelnen Bereiche ist auch eine räumliche resp. zeitliche Trennung der Freiraumnutzung zu gewährleisten. Der Baxerasgoart verfügt über drei Freibereiche unterschiedlicher Qualität.

- Der proportional größte unter ihnen ist der Rez-de-Jardin (S1), der, bspw. ausgestattet mit einem Multisportterrain, einem Spielplatz etc. wechselweise durch die unterschiedlichen Nutzer des Komplexes belegt werden kann.
- Auf Niveau 1 gibt es eine großzügige Terrasse auf dem hervorspringenden Rez-de-jardin zur ausschließlichen Nutzung durch die Crèche – eine Teilbegrünung ist angestrebt.
- Auf dem Dach des Kannerhauses entsteht ein Freibereich exklusiv für die Kinder des Kannerhauses, der den Bedürfnissen der unterschiedlichen Altersklassen Rechnung tragen soll. Auch hier ist eine Teilbegrünung vorgesehen.

Projet architectural – Situation Mars 2020 – non juridiquement contraignant

Rue des Tanneurs – Coté Cipa

Rue des Tanneurs - Entrée principale Crèche

Coin Rue des Tanneurs / Rue de Luxembourg avec « Kannerhaus »

Vue d´oiseau Rue de Luxembourg / Tourgass

FICHE DE SYNTHÈSE

Projet		***N° de référence*** *(à remplir par le ministère)*	
initié par	Soeurs franciscaines de la Miséricorde	*Date de l'avis du Ministre*	
élaboré par	Jonas Architectes SA	*Date d'approbation ministérielle*	

Situation géographique		**Organisation territoriale**	
Commune	Ville de Grevenmacher	CDA	☑
Localité	Grevenmacher	Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	☑
Lieu-dit	Baxerasgoart / Rue des Tanneurs	Espace prioritaire d'urbanisation	☐
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier	mairie, école fondamentale, maison relais, lycée, crèches, centre sportif, médecins généralistes et spécialistes, pharmacie, église, police, poste, banques, supermarchés, centre culturel		

Données structurantes du PAG			**Servitudes découlant d'autres dispositions légales**	
N° de référence du PAG	43C/008/2019		Environnement	
Zone(s) concernée(s)	BEP		Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha	☐
			Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire	m
			Présence de biotope(s)	☐
			Zone de bruit	☐
	minimum	maximum	Voirie nationale (permission de voirie)	☑
COS		0.60	Gestion de l'Eau (zones inondables)	☐
CUS		1.65	Sites et Monuments	
CSS		0.95	Inventaire suppl.	☐
DL		35.00	Monument national	☐
Emplacements de stationnement			Zone SEVESO	☐
			Autres	
			haute sensibilité archéologique	

Terrain				
Surface brute	0.3727 *ha*	100 %	Surface cédée au domaine public communal	0.0046 *ha*
Surface nette	0.3680 *ha*	98.74 %	Taux de cession	1.23 %
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)			0.0000 *ha*	0.00 %
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)			0.0046 *ha*	1.23 %
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)			0.0000 *ha*	0.00 %
Surface destinée au stationnement public			0.0000 *ha*	0.00 %
Surface destinée à l'espace vert public			0.0000 *ha*	0.00 %
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public			0.0000 *ha*	0.00 %
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation			0.0046 ***ha***	1.23 %
Scellement maximal du sol (terrain net)		0.2493 *ha*	Nombre de lots / parcelles / d'îlots	1
		67.74 %	Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	36.80 *a.*

Constructions	*minimum*	*maximum*	**Mixité de logements** *(en tenant compte du nombre maximum de logements)* **voir ***		
Surface constructible brute		6 073 ***m2***	Nombre de logements de type:	*minimum*	*maximum*
Emprise au sol		2 208 ***m2***	*unifamilial*		
Nombre de logements		12	*bifamilial*		
Densité de logements / hectare brut	0.00	32.20 ***u./ha***	*collectif (>2 log/bât.)*		12
Personnes estimées / logement		**voir ***			
Nombre d'habitants		0	Nbre de log. à coût modéré		
Surface de vente maximale	0 *m2*		Surface brute de bureaux maximale	745 *m2*	**voir ****

Axe(s) de desserte		Charge de trafic *(si disponibles et selon prévision P&CH)*		**Emplacements de stationnement**	activités	habitat	**voir *****
Route **N**ationale	N1 / R.des Tann.		*vh/j*	publics			
Chemin **R**epris			*vh/j*	privés (min.)			
Chemin communal	Rue de Lux. / Tourgaass			privés (max.)	43	10	
				total (max.)	43	10	53

Offre de transports en commun			
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche *(distance parcourue)*	140 *m*	Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer *(distance parcourue)*	4 000 *m*
Infrastructures techniques **voir ********			
Longeur totale de canalisation pour eaux usées	*m*	Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	*m2*
Longeur totale de canalisation pour eaux pluviales	*m*	Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	*m2*

* Mixité de logements entre "groupes d´enfants dans un foyer" et evtl. logements pour étudiants, logements sociaux etc. en compatibilité avec le caractère ZBEP - y résulte und grande différcene entre quota personnes / logment

** Bureaux evtl. pour administrations ou services publics au retrait du bâtiment centre socio-pédagogique - les surfaces de bureaux nécessaires pour la crèche, le centre thérapeutique et le Familienhaus n´y sont pas comprises

*** les 54 emplacements de stationnement privés sont pour tous les institutions / services et habitations prorata

**** dans la domaine publique il n´y pas des infrastructures techniques à établir

JONAS
ARCHITECTES ASSOCIÉS

RAPPORT JUSTIFICATIF - PARTIE GRAPHIQUE

LIMITES CADASTRALES EXISTANTES ET PROJETEES

JONCTIONS FONCTIONNELLES AVEC MILIEU ENVIRONNEMENTAL

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET PROJETEES

AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

LIMITES CADASTRALES EXISTANTES

BCR S.à r.l. 13, rue de l'Innovation L-1896 KOCKELSCHEUER

N° Mesurage: **No. 1327**

Commune de GREVENMACHER **Section: - A - de Grevenmacher**

Levé par: J.S. Echelle: 1:500 N° affaire: 51/188361
Dessiné par: A.M. Kockelscheuer, le 19.02.2021 N° projet: 18/8169

L'ingénieur : Claude RAUCHS, géomètre officiel Signature :

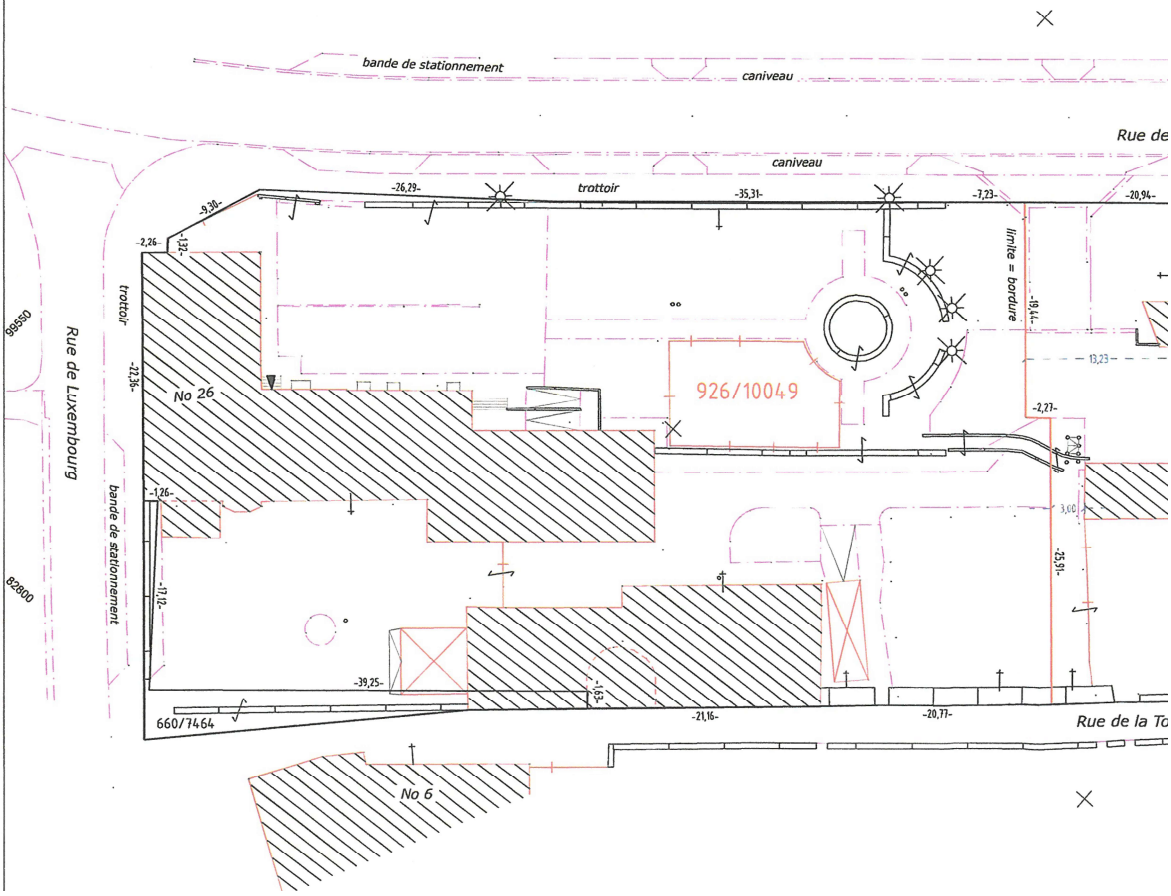
LEGENDE DES PARCELLES

Commune de GREVENMACHER — Section: -A- de Grevenmacher

Nouvelle(s) parcelle(s)

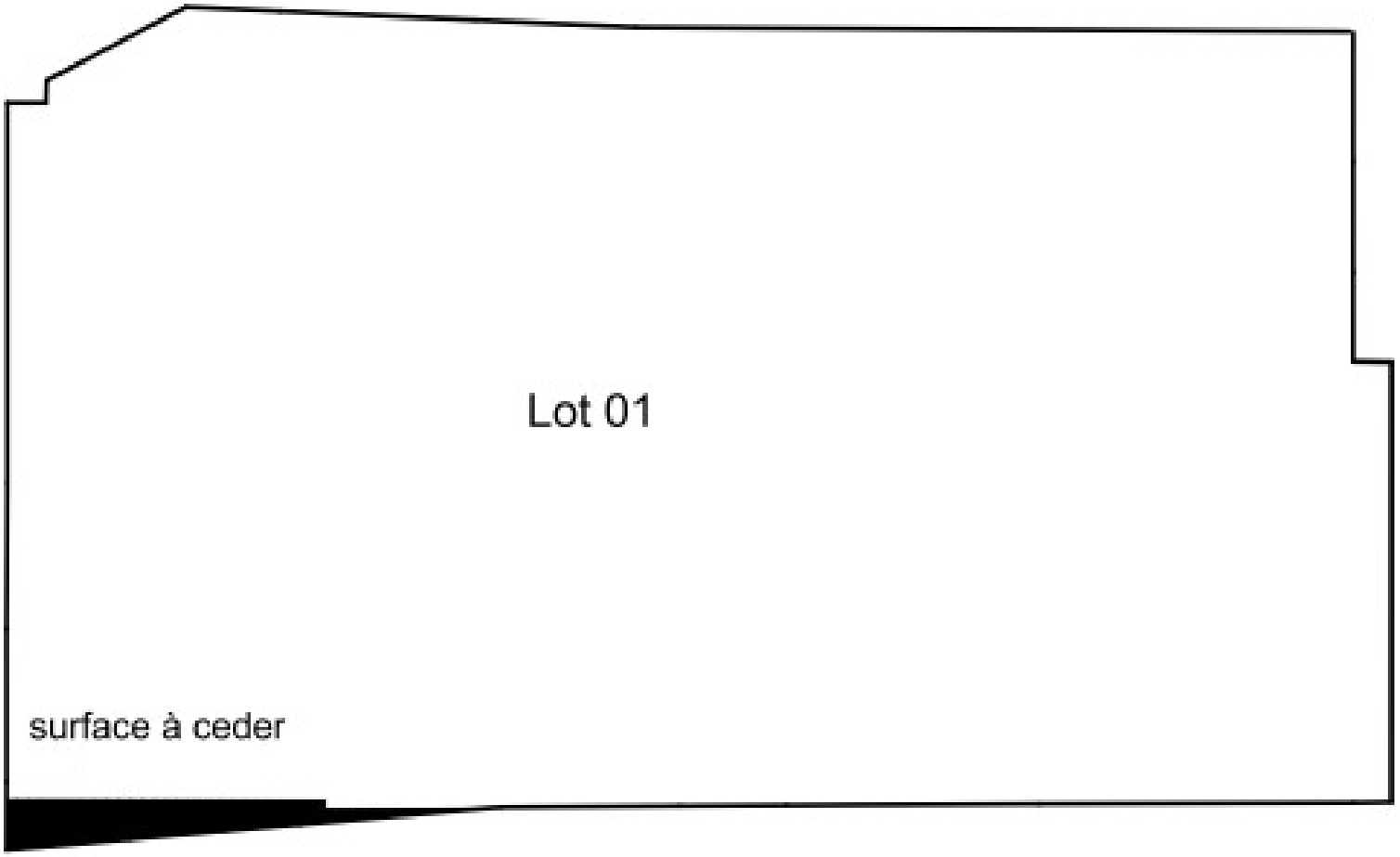
Numéro	Nature	Occupation	Contenance ha	a	ca	Noms
926/10048	place (occupée)	services de santé/sociaux		46	01	Congrégation des Franciscaines de la Miséricorde
926/10049	place (occupée)	bâtiment à usage mixte		36	01	Congrégation des Franciscaines de la Miséricorde

Numéro	Lieu-dit	Provenance des parcelles
926/10048	Rue des Remparts	PARTIE NO 926/7026
926/10049	Rue de Luxembourg	PARTIE NO 926/7026



Quelle : Morcellement B.C.R. 01.03.21
Seul le périmètre sur la partie graphique du PAP « Rue de Luxembourg - Baxerasgoart» est obligatoire.

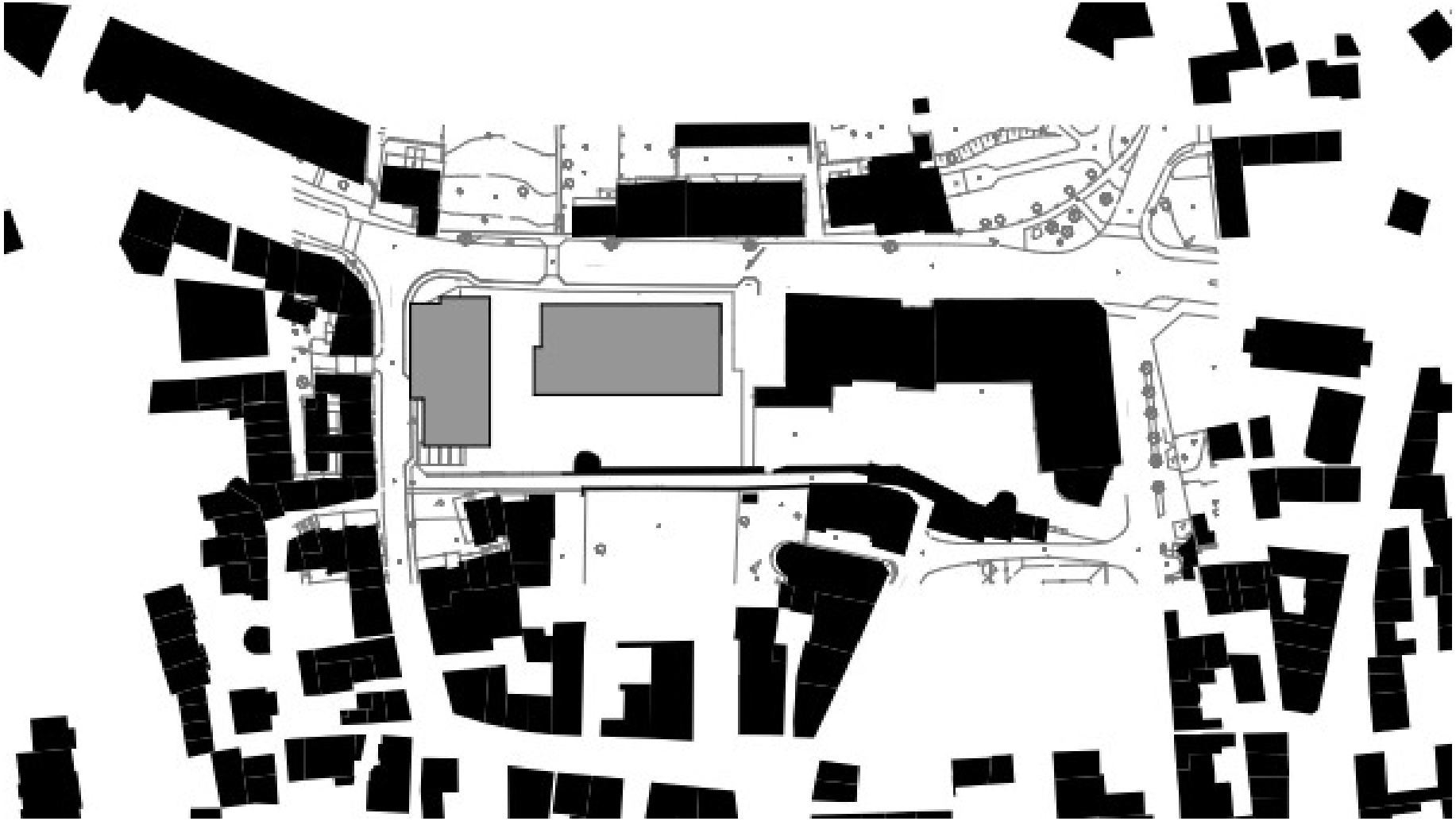
LIMITES CADASTRALES PROJETEES



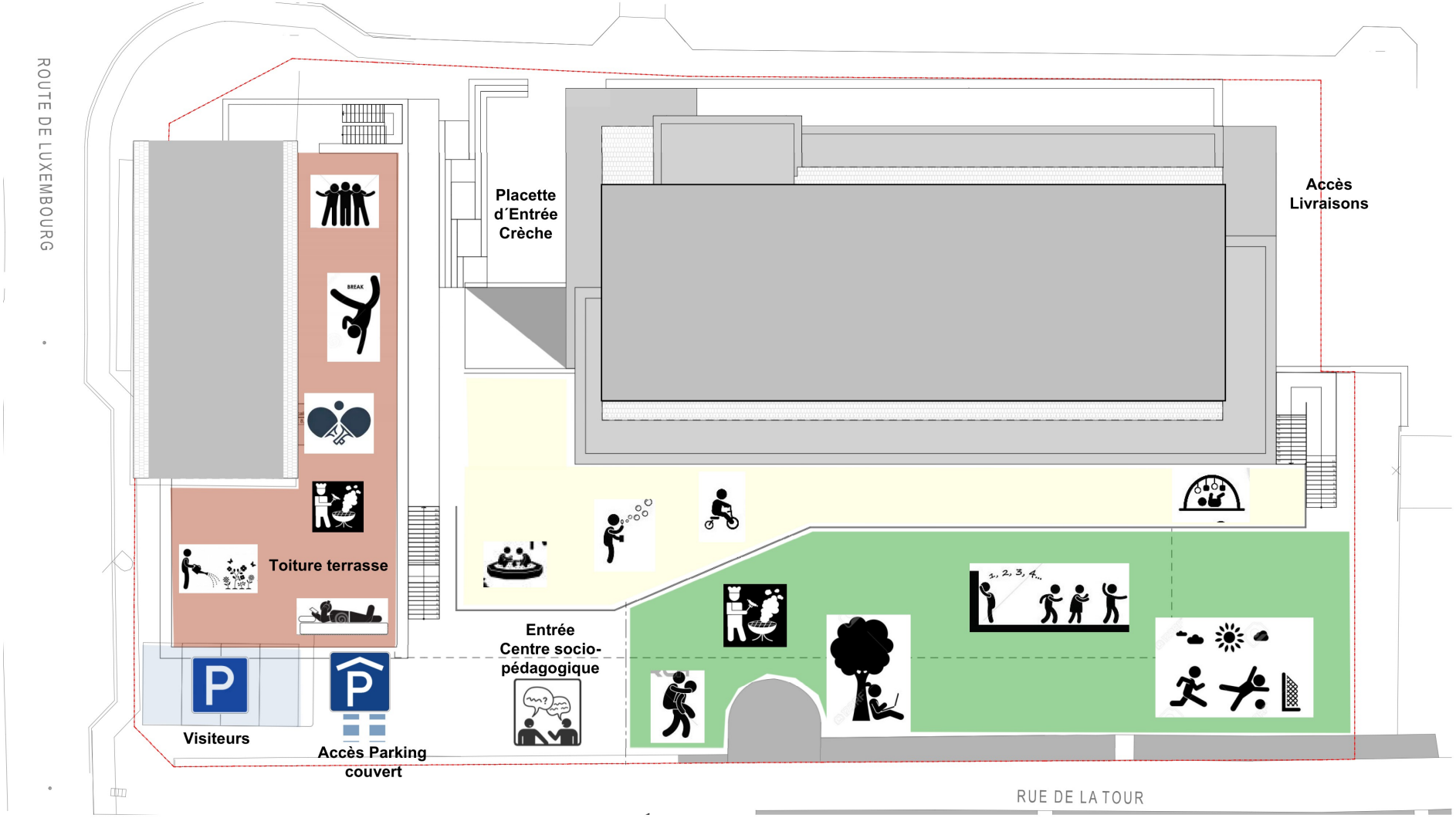
Seul le périmètre sur la partie graphique du PAP « Rue de Luxembourg - Baxerasgoart» est obligatoire.

JONCTIONS FONCTIONELLES AVEC MILIEU ENVIRONNEMENTAL

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET PROJETEES



AMENAGEMENT DES ESPACES PRIVES



JONAS
ARCHITECTES ASSOCIÉS

PLAN D´AMÉNAGEMENT PARTICULIER „CENTRE SOCIO-ÉDUCATIF“
BESONDERER BEBAUUNGSPLAN IN DER STADT GREVENMACHER

PROJET PAP – PARTIE ECRITE

5 PARTIE ÉCRITE PLAN D´AMÉNAGEMENT PARTICULIER „RUE DE LUXEMBOURG - BAXERASGOART“

L´application de la partie réglementaire du plan d´aménagment particulier ne peut porter préjudice aux lois et règlements en vigueur. Dans tous les cas, les textes légaux applicables prévalent.

Le plan d´aménagement particulier reste soumis au plan d´aménagement général ainsi qu´au règlement sur les bâtisses de la Ville de Grevenmacher, notamment pour tout ce qui n´est pas régi par la présente partie réglementaire.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique du projet d’aménagement particulier (Plan n° P-009-506).

5.1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

5.1.1 Le périmètre du PAP couvre une superficie totale d´environ 37,27 ares.

5.1.2 Le PAP „Baxerasgoart“ regroupe les parcelles n° 926/10049 (désignation provisoire - Morcellement en procédure) et 660/7464, Section A de Grevenmacher.

5.1.3 Le PAP ne prévoit la constitution que d´un seul lot.

5.2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public

5.2.1 1,23 % du périmètre du PAP seront cédées au domaine public.

5.3. Mode d´utilisation du sol

5.3.1 Sont admissibles

- des aménagements à caractère socio-éducatif, tels que crèches, foyers d’enfants, centres thérapeutiques, centres socio-pédagogiques
- des bureaux pour des administrations ou des services publics
- des bureaux pour des institutions à caractère social, médical ou paramédical
- des logements encadrés à caractère social tels que logements encadrés pour jeunes adultes ou personnes âgées
- des logements pour étudiants
- des logements locatifs sociaux.

5.4. Unités de Logement

5.4.1 Le présent PAP prévoit la construction d´un foyer d´enfants avec 2 groupes (à 12 enfants / groupe, pris en charge par des éducateurs travaillant en trois-huit.

5.4.2 Les surfaces et chambres obligatoires par groupe suivent les lois et règlements respectifs.

5.4.3 En supplément du Foyer des enfants un maximum de 10 unités de logements encadrés, logements étudiants ou locatifs sociaux sont admissibles.

5.5. Constructions à démolir, à sauvegarder et à recomposer

5.5.1 La Tour et le rempart situé à l’est de la Tour sont à sauvegarder. Les structures protégées ne peuvent en aucun cas être endommagées au cours des travaux de construction.

5.5.2 La façade principale du « Kannerhaus » le long de la Rue de Luxembourg est à sauvegarder. Hormis ce mur de façade, tous les autres éléments du « Kannerhaus » (murs, dalles, toitures) peuvent être démolis, sous condition de reconstruire le gabarit initial conformément aux dispositions de l´alinéa 5.5.3.

5.5.3 Le gabarit du Kannerhaus est à recomposer à partir des facades avant et arrière existantes, avec une toiture symétrique à deux versants. La hauteur de la corniche doit correspondre à la hauteur de la corniche de la façade à sauvegarder le long de la Rue de Luxembourg.

5.5.4 Le gabarit à rétablir du Kannerhaus peut être agrandi par une extension subordonnée dans les limites définies en partie graphique.

5.5.5 Le mur délimitant la propriété côté Rue des Tanneurs peut être démoli.

5.6. Dépendance spécifié « Escalier de secours »

5.6.1 La surface constructible pour dépendance « escalier de secours » est exclusivement reservée à la construction d´un escalier de secours. Aucune autre construction ne pourra être érigée.

5.7. Formes, pentes et orientations des toitures

5.7.1 Pour la partie historique du Kannerhaus et le Centre socio-pédagogique des toitures à deux versants sont obligatoires pour les volumes principaux. Les volumes subordonnés sont à pourvoir de toitures plates.

5.7.2 Pour la toiture du Kannerhaus l´ardoise est obligatoire.

Pour les autres toitures en pentes sont autorisées :

- l’utilisation de l’ardoise naturelle ou artificielle,
- l’utilisation de tuiles de teinte uniforme rouge, anthracite ou noire mate.

5.7.3 Tout matériaux brillant ou réfléchissant est interdit.

5.7.4 Les surfaces définies en partie graphique comme « toiture-terrasse » peuvent contenir des parties végétalisées et des parties scellées selon les besoins respectifs. La terrasse de la crèche (niveau I / Rez-de-chaussée) est à aménager partiellement en surfaces végétalisées. Pour les besoins de la crèche, des équipements servant au jeu, à la détente et au repos, tels qu’une aire de jeux ou équipements semblables, peuvent y être installés; les volumes de rangement et stockage doivent être intégrés aux constructions destinées au séjour prolongé. Les toitures plates formées par des étages en retraits peuvent être utilisées comme terrasse.

5.7.5 Pour les toitures-terrasses, les garde-corps dépassant le gabarit maximal sont autorisés pour autant que le dépassement reste inférieur à 0,5 m.

En toitures-terrasses, les dispositifs de protection contre le soleil (voiles fixes ou mobiles, marquises, parasols, …) sont admissibles sans pour autant compromettre la cohérence architecturale et l’apparence des immeubles. Ces dispositifs sont soumis à autorisation préalable du bourgmestre.

5.7.6 En toitures-terrasses, l’installation de bacs de plantations fixes et leurs plantations est autorisée. La hauteur des bacs est limitée à 1 m.

5.7.7 A l’exception des conduits d’aération ou d’évacuation des gaz, les superstructures ne peuvent pas dépasser les gabarits maxima définis en partie graphique. Elles doivent être intégrées au volume principal des constructions ou dissimulées par des éléments architecturaux harmonieux et discrets. Sont particulièrement visées les installations de ventilation mécanique et de conditionnement d’air.

5.7.8 L’installation de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est exclusivement autorisée en toiture.

5.7.9 Les panneaux photovoltaïques en toiture doivent épouser la pente de la toiture et être disposés par formes simples et régulières. Ils doivent être de teinte mate et leur couleur doit se rapprocher le plus possible de la couleur de la toiture.

5.7.10 Sur les toits plats, les installations destinées à la production d’énergie renouvelable sont admissibles dans la mesure où ils ne sont en contradiction avec la rétention

des eaux pluviales. Ils ne doivent pas dépasser l´acrotère d´une hauteur maximale de 1 m.

5.7.11 Les combles sont à considérer comme surface non-aménagable.

5.8. Ouvertures en toiture

5.8.1 Pour le « Kannerhaus » n'est admis qu'une seule typologie d'ouvertures sur le même pan de toiture.

Les terrasses ouvertes dans les toitures sont interdites.

Les lucarnes sont à implanter à 0,50 mètre de recul sur l'alignement de la façade et avec un recul minimal de 1,50 mètre sur les limites latérales, les arêtes, les noues et le faîtage de la toiture. Elles doivent être disposées dans l'axe de symétrie des ouvertures en façade ou dans l'axe de symétrie entre deux ouvertures en façade.

Leur hauteur par rapport au plan de la toiture doit rester en tout point inférieure à 1,80 mètre.

La largeur de chaque lucarne est limitée à 1,30 mètre maximum. La largeur cumulée des lucarnes ne peut dépasser le tiers de la largeur de la façade.

Les lucarnes doivent être couvertes d'une toiture à 2 pans ou d'une toiture plate.

Les lucarnes doivent toujours épouser la forme d'un rectangle debout.

Les lucarnes doivent être en proportion harmonieuse avec le style de l'immeuble.

Une seule rangée de lucarnes est admise.

5.8.2 Pour le volume implanté le long de la Rue des Tanneurs (« centre socio-pédagogique »), l'implantation des lucarnes n'est autorisée que dans la zone spécialement définie dans la partie graphique – mais la largeur totale cumulé des lucarnes ne peut dépasser 12,5 m. Les lucarnes doivent être couvertes d´une toiture plate.

5.8.3 Les fenêtres rampantes (type « Velux ») sont admissibles pour autant que leur surface totale ne dépasse pas 1/3 de la surface totale de la toiture. Elles sont implantées avec un recul minimal de 0,80 mètre des limites latérales de la toiture.

5.9. Façades

5.9.1 Les constructions doivent constituer un ensemble homogène ; une harmonie des matériaux et des couleurs est à respecter.

5.9.2 Les enduits doivent être de teinte blanc cassé, beige ou ocre.

5.9.3 Des éléments en façade utilisant des matériaux autres que l’enduit ou la pierre naturelle sont admis à condition de rester secondaires. Concernant les matériaux naturels, il est recommandé d’utiliser des matériaux d’origine régionale et/ou certifiée.

5.9.4 Tous les revêtements de façade et accessoires brillants sont interdits.

5.9.5 Le montage de panneaux photovoltaïques, d’échangeurs thermiques et d’installations de climatisation en façade est interdit.

5.10. Eléments en saillies

5.10.1 A l’exception de la ou des lucarnes et des auvents implantés dans les zones prévues à cet effet en partie graphique, à l’exception également des volumes de rangement et de stockage en toitures terrasses (niveau I / Rez-de-chaussée) d’une hauteur maximale de 3m et d’une surface maximale de 6m², ainsi que des perrons, seuils, modénatures de façade, enseignes et saillies mobiles respectant les dispositions règlementaires d’application, toute saillie sur les façades est interdite.

5.11. Clôtures

5.11.1 Toutes les clôtures massives et légères implantées en limite de propriété ou dans les marges de recul minimales, ainsi que leurs teintes et les matériaux utilisés pour leur construction, sont soumises à une autorisation préalable du bourgmestre.

5.11.2 Le mur de soutènement du patio le long de la rue des Tanneurs ne dépassera une hauteur de 0,8 m par rapport au niveau fini du trottoir. Le mur est à munir d’un garde-corps.

5.11.3 Des clôtures supplémentaires au sein du terrain à bâtir sont admissibles selon les besoins (p.ex. espace libre de la crèche, terrain multisport). La hauteur doit être adaptée à la fonction. Ils sont soumis à une autorisation préalable du bourgmestre.

5.12. Emplacements de stationnement et accès carrossables

5.12.1 49 emplacements de stationnement au maximum sont à prévoir dans le parking souterrain. Les emplacements sont destinés au personnel des services implantés sur le site, ainsi qu’au public.

5.12.2 4 emplacements pour visiteurs sont à prévoir dans l´espaces pouvant être dédiée au stationnement. L’accès se fait via la „Tourgaass“.

5.13. Espaces verts privés

5.13.1 L´espace vert privé du Rez-de jardin (toitures-terrasses du niveau en sous-sol incluses) peut être équipé d’un terrain multisport, d’une aire de jeu ou de surfaces et d’équipements semblables, servant au jeu, à la détente et au repos.

5.13.2 Sur les espaces verts privés des dispositifs de protection contre le soleil (voiles fixes ou mobiles, marquises, parasols, …) sont admissibles.

5.14. Terrain aménagé

5.14.1 Les niveaux du terrain aménagé sont à respecter. Une tolérance positive ou négative de 40 cm par rapport aux niveaux définis en partie graphique est admise.

5.15. Rétention des eaux pluviales

5.15.1 La rétention des eaux pluviales est effectuée conformément aux exigences de la permission de l´Administration de gestion de l'eau et est stipulé dans le projet d'exécution.

Ettelbruck, 30.04.2021

Miriam Prosch

PLAN D´AMÉNAGEMENT PARTICULIER „RUE DE LUXEMBOURG - BAXERASGOART“ BESONDERER BEBAUUNGSPLAN IN DER STADT GREVENMACHER

PROJET PAP – PARTIE GRAPHIQUE

JONAS
ARCHITECTES ASSOCIÉS

DOSSIER PROJET PAP „RUE DE LUXEMBOURG - BAXERASGOART“

ANNEXE

Situation de droit

Extrait cadastral et liste des propriétaires
Levé topographique von BCR s.à.r.l.

Morcellement Nr. 1327 von BCR s.à.r.l.
Autorisation d´agir sur des fonds de la Ville de Grevenmacher
Autorisation de Morcellement 243/2020

Lettre de Mandat

Modification ponctuelle PAG – 2019
Schéma Directeur – 2019

Mémoire technique

Dossier général

Accord de Principe AGE
Prise de Position CGDIS

Demande Evaluation archéologique CNRA

Documentation photo – situation existante

Certificat OAI

CD