

28-01-2022
PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER
« Nouveau Quartier »

PAP NQ
« Camping » (SD GrMa 7/MIX-u)

Ville de Grevenmacher

Partie écrite

Pour la réalisation d'un immeuble collectif de type mixte

Maître d'ouvrage :
DEVIMOLUX s.à r.l.
14, rue de la Gare
L-7535 Mersch

Dossier n° 267318-525

Maître d'œuvre :



E-cone S.à r.l. ARCHITECTES – URBANISTES – INGENIEURS CONSEILS
11, Rue de la Gare, L-7535 Mersch
Tél. 263 264 1 | Fax. 263 264 548 | info@e-cone.lu

Validé	JAD

SOMMAIRE

1. Introduction	3
2. Aménagement du domaine privé	5
Art. 1 Mode d'utilisation du sol	6
Art. 2 Hauteur des constructions	6
Art. 3 Niveaux	6
Art. 4 Alignement obligatoire	6
Art. 5 Type de toitures	6
Art. 6 Avant-corps et loggias	6
Art. 7 Saillies	7
Art. 8 Brise-vue entre balcons et terrasses	7
Art. 9 Aménagement des espaces extérieurs privés et installations autorisées.....	7
Art. 10 Matériaux pour les aménagements extérieurs :	7
Art. 11 Stationnement	8
Art. 12 Construction annexe pour stationnement extérieur	8
Art. 13 Clôtures	8
Art. 14 Travaux de déblais et de remblais	8
Art. 15 Installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques.....	8
Art. 16 Matériaux et couleurs de façades.....	9
3. Aménagement du domaine public.....	10
Art. 17 Mise en œuvre et exécution du présent plan d'aménagement particulier ...	11
Art. 18 Servitude urbanistique	11

1. INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement Particulier (PAP) Nouveau quartier « Camping » à Grevenmacher exécute le Plan d'Aménagement Général (PAG) de la Ville de Grevenmacher.

Le PAP prévoit la réalisation d'un immeuble collectif de type mixte (habitat-commerces/bureaux), avec un maximum de 16 unités d'habitation.

La présente partie écrite se réfère à la partie graphique, plan n° 267318-525.

2. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

Art. 1 Mode d'utilisation du sol

Outre le logement, sont admises des activités de commerce, des activités de loisirs et des services administratifs ou professionnels. La part minimale de la surface construite brute à réserver au logement est fixée à 70%.

Ces fonctions autres que le logement peuvent être réparties librement sur les niveaux I, II ou III, à l'exception des activités commerciales qui sont admises uniquement au rez-de-chaussée. Le niveau en retrait est exclusivement destiné au logement.

Art. 2 Hauteur des constructions

La hauteur à l'acrotère est la différence d'altitude entre l'axe de la voirie desservante (la Route du Vin, N10) et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction donnant sur la voirie desservante et perpendiculairement à l'axe de celle-ci.

Tous les équipements et installations techniques doivent se trouver à l'intérieur du gabarit maximal défini par la partie graphique, à l'exception des souches de cheminée et de ventilation, des cabanons d'ascenseur, des antennes et des panneaux solaires qui peuvent dépasser le gabarit maximal défini de 1,00 m maximum.

Les garde-corps du niveau en retrait peuvent dépasser de 1,00 m la hauteur maximale à l'acrotère du niveau III (ha III 11,00 mètres) sous réserve qu'ils soient en construction légère (métal ou verre).

Art. 3 Niveaux

L'étage en retrait peut avoir une surface brute maximale de 80% par rapport à la surface brute maximale du dernier niveau plein.

Les hauteurs finies des étages peuvent varier en fonction du projet d'architecture tant que les hauteurs à l'acrotère respectent les valeurs maximales définies en partie graphique.

Le niveau fini du sous-sol ne peut dépasser la cote d'altitude 137,26 (niveau national).

Art. 4 Alignement obligatoire

L'alignement obligatoire tel que défini en partie graphique est à respecter sur au moins deux tiers de la surface de la façade concernée et s'applique à tous les niveaux hors-sol y compris le niveau en retrait.

Une marge de tolérance de 40 cm en retrait de l'alignement obligatoire pour l'implantation effective de la façade est admise.

Les saillies (avant-corps et balcons) sont interdites sur l'alignement obligatoire.

Art. 5 Type de toitures

Sont autorisées les toitures plates et les toitures terrasses.

Le dernier niveau en retrait de la construction est à réaliser en toiture plate.

Art. 6 Avant-corps et loggias

Les avant-corps et les loggias sont autorisés à l'intérieur du gabarit maximal de la construction destinée au séjour prolongé.

Le présent article s'applique aux niveaux pleins, y compris le rez-de-chaussée.

Art. 7 Saillies

La réalisation de balcons et d'auvents est autorisée à l'exception des façades respectant un alignement obligatoire. La profondeur de leur saillie est libre sous condition qu'ils s'intègrent à l'intérieur des surfaces constructibles pour auvents et balcons définies en partie graphique.

La hauteur des garde-corps est de maximum 1,00 m. Ceux-ci sont en métal non brillant ou en verre transparent.

Art. 8 Brise-vue entre balcons et terrasses

Les balcons et terrasses peuvent être aménagés de brise-vues sur une profondeur maximale de 1,50 m par rapport à la façade et avec une hauteur maximale de 2,00 m.

Les panneaux brise-vues sont composés de bois et/ou de métal non brillant et peuvent être recouverts d'une structure végétale.

Art. 9 Aménagement des espaces extérieurs privés et installations autorisées

L'espace vert privé peut être scellé à hauteur de 65% maximum afin de permettre l'aménagement de chemins d'accès piétons et des terrasses du rez-de-chaussée. Sont considérés comme espaces verts les revêtements végétaux à partir d'une épaisseur minimum de 30 cm.

L'aménagement d'installations techniques et d'agrément tels que des abris-vélos, un abris-poubelles, un local pour transformateur et groupe froid, des souches de ventilation et des installations pour boîtes aux lettres, est également autorisé, sous réserve de ne pas entraver les champs de visibilité des usagers de la rue Kurzacht.

Ces installations sont à réaliser en dur ou en construction légère, avec toiture plate, et doivent présenter une hauteur hors tout de maximum 3,50 m par rapport au terrain aménagé ainsi qu'une emprise au sol cumulée de maximum 50 m².

Art. 10 Matériaux pour les aménagements extérieurs :

Emplacements de stationnement extérieurs :

Les emplacements de stationnement extérieurs sont à réaliser en système de pavage drainant comme suit :

- soit en dalles/pavés en bétons ou pierre naturelle avec ouverture de drainage ou à joints élargis :

La surface des ouvertures de drainage et / ou des joints représente au minimum 10% de la surface pavée et le matériau de jointoiment possède un coefficient de perméabilité d'au moins $5,4 \cdot 10^{-4}$ m/s.

- soit en pavés de bétons poreux.

La capacité d'infiltration de ce type de pavé doit s'élever en moyenne (pavé + joint étroit) à au moins $5,4 \cdot 10^{-5}$ m/s.

Drive d'accès au sous-sol et surfaces de circulation piétonne :

Le drive d'accès au sous-sol et desservant les emplacements de stationnement extérieurs est à réaliser en asphalte ou en pavés autobloquants.

Les cheminements piétons sont à réaliser en pavés autobloquants ou en pavés à joints ouverts.

Autres surfaces :

Toutes les autres surfaces, à l'exception des murs et murets, marches et toitures-terrasses sont à réaliser obligatoirement de manière perméable (revêtement et couche de fondation) par l'usage de matériaux adaptés (gravier, pavage en pierre naturelle ou béton, platelage en bois, etc.).

Art. 11 Stationnement

Les emplacements de stationnement sont à définir en fonction du programme immobilier retenu et conformément aux dispositions réglementaires en la matière du PAG de la Ville de Grevenmacher.

Ils sont à aménager à l'intérieur et/ou à l'extérieur des constructions.

En surface, un espace de stationnement est autorisé dans le recul postérieur, comme indiqué dans la partie graphique relative.

Art. 12 Construction annexe pour stationnement extérieur

Dans le recul postérieur du lot 01, des constructions légères de type pergolas (en bois ou structure métal) sont à réaliser afin de couvrir l'espace pouvant être dédié au stationnement. Les pergolas peuvent être végétalisées et leur hauteur maximale est de 3,00 m hors tout par rapport au terrain aménagé.

Art. 13 Clôtures

Les clôtures ou murets implantés dans les reculs latéraux et antérieures sont proscrits.

Seule la limite de propriété postérieure située à l'arrière de l'espace dédié au stationnement peut être clôturée des murets d'une hauteur de 0,80 mètre maximum ou par des clôtures d'une hauteur maximale de 3,00 mètres, réalisées en bois ou en structure métal. Les murets peuvent être combinés avec les clôtures, sous réserve que le cumul de leurs hauteurs respectives ne dépasse pas 3,00 mètres par rapport au terrain aménagé.

Les clôtures peuvent être végétalisées.

Art. 14 Travaux de déblais et de remblais

Tout travail de déblai ou de remblai éventuel peut s'accompagner de structures de soutènement (murs, talus).

Les modelages topographiques peuvent se faire sous forme de talus plantés à maximum 45° ou de paliers délimités par des constructions de soutènement.

Les murs et murets peuvent être construits en béton architectonique, en blocs recouverts de crépis, en pierres sèches ou en gabions et leur hauteur maximale est de 0,80 mètre.

Des escaliers peuvent être aménagés pour rejoindre les différents niveaux et permettre des accès piétons.

Le terrain remodelé tel qu'indiqué sur la partie graphique peut accuser une variation de maximum 1,00 m.

Art. 15 Installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques

Les panneaux solaires ne sont autorisés que sur le toit du dernier niveau avec une pente maximale de 35° par rapport à l'horizontal.

Art. 16 Matériaux et couleurs de façades

Les façades sont à recouvrir des matériaux suivants :

- 60% de pierre naturelle/recuite,
- 30% de crépi (couleurs admises parmi la gamme NCS : S2002-Y, S3005-Y20R, S0804-Y30R, S1005-Y30R, S1505-Y40R, S4010-Y50R, S 0500-N, S 1502-Y50R, S 1502-G50Y, S4010-Y50R),
- 10% de bardage composite ou métallique non brillant.

Une tolérance de 5% est admise pour le calcul de surface de chaque matériau.

Ces pourcentages sont à respecter cumulativement sur l'ensemble des façades et non par plan de façade pris de manière isolée.

Les châssis et portes non vitrés sont en PVC ou métal non brillant, de teinte claire.

3. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

Art. 17 Mise en œuvre et exécution du présent plan d'aménagement particulier

Les prescriptions de la partie graphique et de la partie écrite concernant le domaine public peuvent être ponctuellement adaptées, respectivement précisées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent plan d'aménagement particulier, et ce en concertation étroite avec les services compétents de la Ville de Grevenmacher et/ou toute Administration de l'État concernée.

Art. 18 Servitude urbanistique

La servitude urbanistique d'une largeur de 1,00 m positionnée sur le domaine public vise à interdire tout aménagement ou construction d'une hauteur supérieure à 15 cm qui pourrait entraver l'utilisation de l'espace de stationnement adjacent.