

VERSION COORDONNE APRES MODIFICATION PONCTUELLE DU PAP OCTOBRE 2023

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

L'application de la partie réglementaire du plan d'aménagement 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. Si, au cours des travaux, il s'avère qu'il existe également des vestiges de l'enceinte de la ville au sud-ouest de la tour, ceux-ci devront également être préservés. 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 façades 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 réservée 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 dont la répartition et l'aménagement peuvent être réalisés selon les besoins respectifs. 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.
- 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-aménageable.

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 cumulée 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 réglementaires 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, sont soumises à une autorisation de construire.
- 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) avec une hauteur de 1,3 m max., à l'exception de la clôture du terrain multisport qui peut être plus élevée sans préjudice d'une gêne visuelle excessive.

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'espace pouvant être dédiée au stationnement. L'accès se fait via la „Tourgaass“.

5.13 Espace extérieur pouvant être scellé

- 5.13.1 L'espace extérieur pouvant être scellé 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 extérieurs pouvant être scellés 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 60 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.

25.10.23