# PAP "Rue de Luxembourg - Baxerasgoart"

Ville de Grevenmacher

# Maître d'ouvrage



50, Avenue Gaston Diderich L-1420 Luxembourg

## **Modification ponctuelle du Dossier PAP**

(PAP de base Réf. : 19102/43C approuvé 06.01.22)

par voie d'une procédure allégée

établi par le bureau





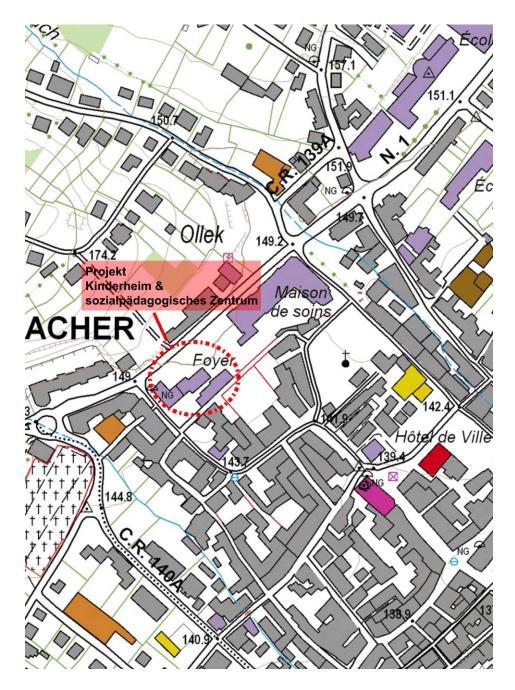
Seul le périmètre sur la partie graphique du PAP « Rue de Luxembourg - Baxerasgoart » est obligatoire.

Ettelbruck, Oktober 2023





# Plan de repérage



Base: www.geoportail.lu (topographische Karte)

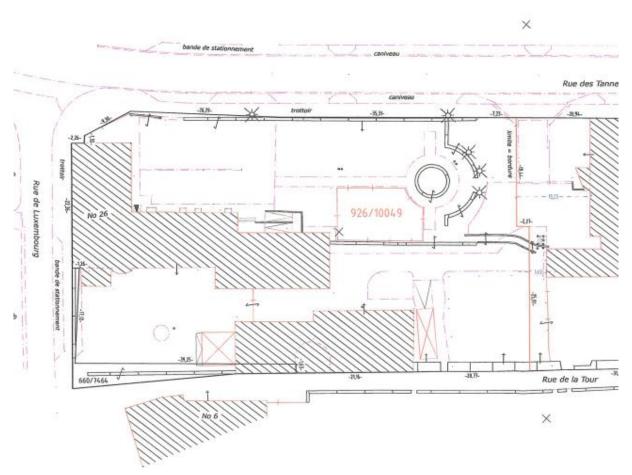
Seul le périmètre sur la partie graphique du PAP « Rue de Luxembourg / Baxerasgoart » est obligatoire.





# Numéros cadastrales concernés

# Ville de Grevenmacher / Section A de Grevenmacher



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

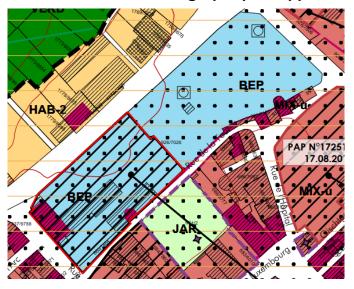
Seul le périmètre sur la partie graphique du PAP « Rue de Luxembourg - Baxerasgoart» est obligatoire.





## RAPPORT JUSTIFICATIF - PARTIE ECRITE

## Extrait du PAG - Partie graphique - approuvé 2021



	SD - GrMa 23 / BEP								
	cos	0,60	cus	1,65					
				-					
	css	0,95	DL	35					
	CSS	2,00	DL	-					

#### PAG - Partie écrite

### 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.

#### **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Im Zusammenhang der Konkretisierung des an den PAP anschließenden Bauprojektes haben sich punktuelle Korrektur- / Präzisierungsbedarfe ergeben:

#### Surface pouvant être scellé :

Im PAP initial war die versiegelbare Fläche gegenüber dem laut PAG zulässigen CSS versehentlich reduziert. Aufgrund räumlicher und statischer Erfordernisse der Gebäude und Freiflächen des Vorhabensträgers ist diese reduzierte "versiegelbare Fläche" nicht haltbar. Entsprechend soll die Festsetzung im PAP auf den Koeffizienten des PAG angehoben werden.

CSS: 0,68 > 0,95

Surface pouvant être scellée: 2.493 m<sup>2</sup> > 3.496 m<sup>2</sup>



Aus denselben Gründen wird die Verpflichtung, dass 50 % der "toiture-terrasse" zu bepflanzen sind, aufgehoben.

Die aufgrund der urbanen Lage und des Nutzungsdrucks auf die Freiflächen unterirdisch konzipierte Regenwasserrückhaltung wird in ihrer Dimension angepasst.

- > Partie graphique: Änderung des Eintrags in der représentation schématique und Änderung des "espace vert prive" im Rez-de-Jardin in einen "espace extérieur pouvant être scellé"
- > Partie écrite : Im Zusammenhang der Anpassung der surface pouvant être scellée: Aufhebung der Obligation, dass 50 % der "toiture-terrasse" bepflanzt werden müssen (Art. 5.7.4: (...) Les parties végétalisées doivent toutefois compter pour au moins 50 % de ces surfaces.). (...). In diesem Zusammenhang Änderung des Art. 5.13 "espace vert privé" in "espace extérieur pouvant être scellé".
- > Fiche de Synthèse : Änderung der Angaben zum « scellement maximal du sol »
- > Tableau récapitulatif : Änderung der Angaben zur « surface de sol scellée » und zum « CSS résultant du PAP »

## Volume en saillie (coupe B-B)

Aufgrund statischer und thermischer Zwänge sowie den zu realisierenden Anschlüssen an die Straße mit Gefälle, kann die lichte Höhe von 2,80 unter dem auskragenden Volumen des westlichen Gebäudes nicht eingehalten werden. Von daher erfolgt eine leichte Vergrößerung des Gabarits der Auskragung. Gemäß Règlement sur les bâtisses muss eine lichte Höhe von mind. 2,20 m eingehalten werden.

> Partie graphique: Änderung des Schnitts B-B im Bereich der Auskragung:

#### Terrain aménagé

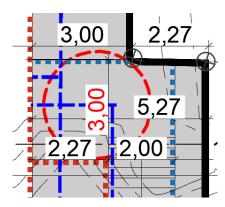
Hinsichtlich der Einpassung der zukünftigen Gebäude in das Gelände (mit Versprung) wird der Spielraum zur Über- / Unterschreitung des Terrain aménagé auf 0,6 m erhöht.

> Partie écrite : 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.



## Maßangabe:

> Hinzufügen einer Maßangabe zur klaren Bestimmung der Distanz der Terrasse zur Grundstücksgrenze.



### ILLUSTRATION DE LA DÉMARCHE

Der PAP initial (Réf. 19102/43C) wurde am 06.01.2022 genehmigt und soll wegen genannter Gründe über den Weg einer "modification allégée" punktuell modifiziert werden.

### DESCRIPTION URBANISTIQUE ET DU MILIEU ENVIRONNANT

An den Prinzipien von Nutzung, Gestalt, und Verkehr werden keine Änderungen vorgenommen. Lediglich im Bereich der Versiegelung wird eine Ausschöpfung des durch den PAG vordefinierten Rahmens angestrebt.





## FICHE DE SYNTHÈSE

#### Annexe : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Projet			N° de référence (à remplir par le ministère)	
initié par		s de la Miséricorde	Date de l'avis du Ministre	
élaboré par	Jonas Architectes SA		Date d'approbation ministérielle	
04 - 45 15 15			Our death of the first	
	pgraphique  Ville de Grevenmacher Grevenmacher Baxerasgoart / Rue des Tanneurs  mairie, école fondamentale, maison relais, I, police, poste, banques, supermarchés, cent  icturantes du PAG a du PAG a du PAG née(s)  BEP  minimum maximum 0.60 1.65 0.95 35.00  de stationnement  0.3727 ha 0.3680 ha 98.74 %  de aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) de à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) de à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) de à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) de aux aires de jeux ouvertes au public de la mobilité douce (publique ou ouverte au public) de la mobilité douce (publique ou ouverte au public) de la la mob			빌
		des Tenneurs		ľ I
Lieu-dit	Baxerasgoart / Rue	des ranneurs	Espace prioritaire d'urbanisation	
				s, pharmacie, église,
Données structurantes du PAG			Servitudes découlant d'autres dispositions légale	es
N° de référence du PAG	43C/008/2019		Environnement	_
Zone(s) concernée(s)	REP		Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha	
				m
			ou communautaire	
			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				
	727 ha	100 %	Surface cédée au domaine public communal	0.0046 <i>h</i> a
Odriace fields	500 Na	30.14 /6	Taux de Cession	1.20 /6
Surface destinée aux voiries de desse	erte (publique ou ouver	te au public)	0.0000 ha	0.00 %
			0.0046 ha	1.23 %
Surface destinée à la mobilité douce (	publique ou ouverte au	u public)	0.0000 ha	0.00 %
Surface destinée au stationnement pu	iblic		0.0000 ha	0.00%
Surface destinée à l'espace vert publi	С		0.0000 ha	0.00 %
Surface destinée aux aires de ieux ou	vertes au public		0.0000 ha	0.00%
Surfaces privées et publiques néce	ssaires à la viabilisat	ion	0.0046 ha	1.23 %
Scallement maximal du sol (terrain	not)	0.3496 ha	Nombre de lots / parcelles / d'îlots	1
Scenement maximal du soi (terram	netj			
Constructions	minimum	movimum	Mivité de logements (en tenent compte du nombre maximu	um de logements) voir *
	minimum		•	· · ·
				maximum
•				_
	0.00			40
	0.00		collectif (>2 log/bat.)	12
Nombre d'habitants		0	Nore de log. a cout modere	
Surface de vente maximale	0	m2	Surface brute de bureaux maximale 7	45 m2 <b>voir</b> **
Axe(s) de desserte			Emplacements de stationnement	
•	Charge de trafic		activités habitat	voir ***
		prévision P&CH)	publics	
Route Nationale N1 / R.des Tan				
Chemin Repris	_	vh/j		10
Chemin communal Rue de Lux. / T	ourgaass		total (max.) 43	10 53
Offre de transports en commun				
•	racha	140 m	Provimitó d'una gara ou d'un arrêt de chemin de fe-	4.000 ==
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus p	noche	140 m	Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer	4 000 m
(distance parcourue)	-1 ++++		(distance parcourue)	
	oir ****			
Longeur totale de canalisation pour ea		m	Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouv	
Longeur totale de canalisation pour ea	aux pluviales	m	Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouve	ertm2

Mixité de logements entre "groupes d'enfants dans un foyer" et evil. logements pour étudiants, logements sociaux etc.
 en compatibilité avec le caractère ZBEP - y résulte und grande différcene entre quota personnes / logment
 Bureaux evil, 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 trous les institutions / services et habitations prorata
 dans la domaine publique il n'y pas des infrastructures techniques à établir





## Annexe I : Tableau récapitulatif

énomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol (1):	BEP
---	-----

Degré d'utilisation du sol fixé dans le F	AG pour la zone précit	ée			
	minimum maximum		minimum maximum	minimum maximum	maximum
Coefficients du PAG "mouture 2011"	/	cus	//	cos/	CSS
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée	0,37_ ha				

	surface à bâtir nette (2)	nombre de logeme	nts <sup>(2)</sup>	surface cons	truite brute (2)		surface d'emp	orise au sol (	2)	surface de sol scellée (2	2)
ot		minimum maxin	num	minimum	maximum		minimum	maximum		maximum	
	3.680,00 m <sup>2</sup>		12 u.		6.073,00	m²		2.208,00	m <sup>2</sup>	3.496,00	n
	m <sup>2</sup>	/	u.			m²			m²		n
	m <sup>2</sup>	/	u.		/	m²			m²		n
	m <sup>2</sup>	/	и.		/	m²			m²		ı
	m <sup>2</sup>	/	u.			m²			m <sup>2</sup>		,
	m <sup>2</sup>	/	<u>u</u> .		/	m²			m <sup>2</sup>		,
	m <sup>2</sup>	/	<u>u</u> .		/	m²			$m^2$		,
	m <sup>2</sup>		u.		/	m²			m <sup>2</sup>		,
	m²		u.		/	m²			m²		,
	m²		u.		/	m²			m <sup>2</sup>		,
	m²		<u>u</u> .			m²			m²		,
	m <sup>2</sup>		<u>и</u> .			m²			m²		,
	m²		u.			m²			m²		
	m²		u.			m²			m²		,
	m²		u.		,	m²			m²		,
			<u>и</u> .			m²			m²		,
	m²		<u>и</u> .			m²			m²		,
			<u>u</u> .			m²			m <sup>2</sup>		
	m²		u.			m²			m <sup>2</sup>		,
	m²		u.			m²			m²		,
	m²		u.		,—— ;	m²			m <sup>2</sup>		
			u.			m²			m <sup>2</sup>		
			u.			m²			m <sup>2</sup>		,
			u.			m²			m <sup>2</sup>		. '
						m²			m <sup>2</sup>		,
			u.			m²		,——	m <sup>2</sup>		. '
		/	u.								
	m²		u.		<u>'</u> '	m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>		
	m²		<u>u</u> .			m²			m <sup>2</sup>		,
	m²	/	<u>u</u> .			m²			m <sup>2</sup>		. /
	m²	/	u.		/ ·	m²			m²		. /
	m²		<u>u</u> .		/	m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>		
	m²	/	<u>u</u> .		/ ·	m²			m <sup>2</sup>		
	m²	/	<u>u</u> .			m²			m²		. /
	m²	/	u.			m²			m²		
	m²	/	<u>u</u> .			m²			m²		
	m²	/	ш.			m²			m²		. /
	m²	/	<u>u</u> .			m²			m²		,
	m²	/	u.			m²			m²		,
	m²	/	u.			m²			m²		,
	m²	/	u.		/	m²			m <sup>2</sup>		,
al	3.680,00 m²	0 /	12 u.	0,00	/6.073,00	m²	0,00	2.208,00	m²	3.496,00	_ ,

<sup>(?)</sup> Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le plan d'aménagement général.
(2) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 29 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, respectivement au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.





## PAP "RUE DE LUXEMBOURG - BAXERASGOART" - PARTIE ECRITE

Les articles suivants sont modifiés conformément à ce qui précède :

- 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. Les parties végétalisées doivent toutefois compter pour au moins 50 % de ces surfaces. 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.
- 5.13 Espaces vert privés Espace extérieur pouvant être scellé
- 5.13.1 L'espace extérieur pouvant être scellé 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 extérieurs pouvant être scellés verts privés des dispositifs de protection contre le soleil (voiles fixes ou mobiles, marquises, parasols, ...) sont admissibles.
- 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.

Tous les autres articles restent inchangés.

Ettelbruck, 25.10.2023

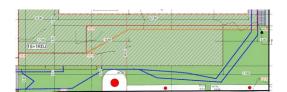




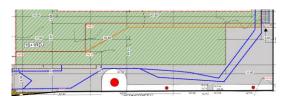
# PAP "RUE DE LUXEMBOURG - BAXERASGOART" - PARTIE GRAPHIQUE

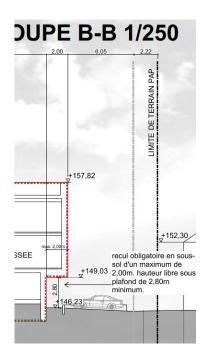
Comparatif Partie graphique initial – modifié 2023 (Extrait modifié)

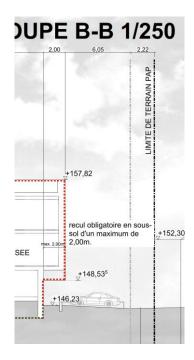
## PAP initial - 2022



## Modif. ponctuelle 2023











# PAP "RUE DE LUXEMBOURG - BAXERASGOART" - PARTIE GRAPHIQUE





## **A**NNEXE

PAP initial - approuvé 06.01.2022 (Réf. 19102/43C)

Partie graphique & partie écrite

**Certificat OAI** 

Clé USB

