



PARTIE ÉCRITE PAP NO

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « RUE DES JARDINS» A GREVENMACHER

Commune : Grevenmacher
Section : B des Bois
Parcelles : 476/2536, 470/2980,
470/2981, 470/2982 et
470/2007

Maîtres d'ouvrage :

Moseal sàrl 1, Drosbach L-3372 Leudelage	
--	--

Conception : WeB architecture et urbanisme
22, Schaffmill
L-6778 Grevenmacher
T : 75 90 50
info@archi-web.lu

Conception des infrastructures : Icone Ingénieurs-Conseils
42, rue Tony Dutreux
L-1429 Luxembourg
T : 26 38 48 1
info@icone.lu

Référence: <u>19110/PA1/43C</u>
Le présent document appartient à ma décision
du: <u>30/10/2024</u>
Le Ministre des Affaires Intérieures
 Léon Gloden

Date :
Indice A :
Indice B :

30.03.2021
18.10.2021
modification ponctuelle 20.09.2024



Sommaire :

- 1 Introduction**
- 2 Aménagement du domaine privé**
 - 2.1 Niveaux
 - 2.2 Type de toitures
 - 2.3 Hauteur des constructions
 - 2.4 Dépendances
 - 2.5 Avant-corps
 - 2.6 Saillies
 - 2.7 Stationnement privé
 - 2.8 Travaux de déblais et de remblais
 - 2.9 Capteurs solaires thermiques et panneaux photovoltaïques
 - 2.10 Espace vert privé
 - 2.11 Matériaux et esthétique des façades
 - 2.12 Servitude de passage
 - 2.13 Fonctions urbaines des niveaux
- 3 Aménagement du domaine public**
 - 3.1 Cession des fonds au domaine public



1 Introduction

Le projet d'Aménagement Particulier (PAP) Nouveau Quartier "rue des Jardins" à Grevenmacher exécute le Plan d'Aménagement Général (PAG) de la Commune de Grevenmacher.

Le PAP prévoit la réalisation d'un immeuble collectif de type mixte (habitat - commerces - bureaux), avec un maximum de 13 unités d'habitation.

La présente partie écrite se réfère à la partie graphique, plan n° ~~1812-2.01B du 18.10.2021~~ **1812-2.01C du 20.09.2024** élaborée par le bureau d'architecture WeB.

Les points non réglés par le présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP NQ) sont soumis au Plan d'Aménagement Général (PAG) et ~~le PAP-GE~~ **au règlement sur les bâtisses** en vigueur.

2 Aménagement du domaine privé

2.1 Niveaux

Le nombre des niveaux est défini dans la partie graphique.

~~L'étage en retrait peut avoir une surface brute maximale de 70% par rapport à la surface construite brute maximale du niveau plein directement inférieur.~~

Les hauteurs finies des étages peuvent varier en fonction du projet d'architecture tant que les hauteurs à l'acrotère restent conformes par rapport aux indications de la partie graphique.

A l'exception des souches de cheminée et de ventilation, des antennes et des panneaux solaires, tous les équipements et installations techniques doivent se trouver à l'intérieur des gabarits définis par la partie graphique. Les cabanons d'ascenseur peuvent dépasser la hauteur à l'acrotère maximale de 1,00 m.

Des équipements et installations techniques peuvent dépasser ponctuellement en hauteur et en profondeur les niveaux souterrains tels que définis par la partie graphique.

2.2 Type de toitures

Sont autorisées les toitures plates et les toitures terrasses.

Le dernier niveau (plein ou en retrait) de la construction est à réaliser en toiture plate et est à aménager d'une couverture végétale.

2.3 Hauteur des constructions

La hauteur à l'acrotère est la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservant et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction donnant sur la voie desservant et perpendiculairement à l'axe de la voie desservant. Les garde-corps peuvent dépasser cette hauteur maximale sous condition de ne pas dépasser d'un mètre le niveau fini de la terrasse. La hauteur maximale est définie dans la partie graphique.

2.4 Dépendances

Le nombre de niveaux maximal est de un niveau plein.

Les affectations des dépendances sont :

1. Des garages fermés, des locaux techniques ou des carports.
Le niveau de référence sera déterminé par l'intersection de l'axe médian de la façade et le terrain aménagé de la future construction.
2. Les dépendances (abris de jardin, abris-vélos/poussettes, abris-poubelles, etc.), destinés à la copropriété, sont à réaliser en construction légère.
Ce genre de dépendances sous point 2 peuvent accuser d'une superficie cumulée maximale de 20,00 m².

Les dépendances sont à réaliser en toiture plate et doivent avoir une hauteur à l'acrotère de maximum 3,50 m hors tout. Le niveau de référence sera déterminé par l'intersection de l'axe médian de la façade et le terrain aménagé de la future construction.



2.5 Avant-corps

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

2.6 Saillies

Les saillies (auvent, balcons, avant-toits, loggias, etc.) sont autorisées à l'intérieur du gabarit maximal de la construction destinée au séjour prolongé.

2.7 Stationnement privé

Les emplacements de stationnement privé sont à définir en fonction du programme immobilier retenu et conformément aux dispositions réglementaires en la matière du PAG de la Commune de Grevenmacher. Ils sont prévus en sous-sol et dans les zones prévues dans la partie graphique.

- Ils sont à prévoir 1 emplacement par logements pour les logements d'une surface nette habitable inférieur ou égale à 50 mètres carrés. Pour les logements d'une surface nette habitable supérieur à 50 mètres carrés, 2 emplacements par logement sont à prévoir.
- Pour les activités des services administratifs et professionnels/professions libérales 1 emplacement par tranche de 30 mètres carrés de surfaces exploitable est à prévoir.
- Pour les activités commerciales 1 emplacement par tranche de 30 mètres carrés de surface exploitables avec un minimum de 2 emplacements par établissements commercial sont à prévoir.
- Pour les activités artisanales et industrielles 1 emplacement par tranche de 45 mètres carrés de surface exploitable est à prévoir.

Le nombre d'emplacements de stationnement pour voitures et vélos requis pour les logements et activités pouvant s'installer sur le site est réalisé conformément aux prescriptions relatives au nombre d'emplacements de stationnement définis dans la partie écrite du plan d'aménagement général de la Ville de Grevenmacher. L'aménagement des emplacements à l'extérieur est admis.

2.8 Travaux de déblais et de remblais

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

Les murs et murets peuvent être construits en béton, en blocs recouverts de crépis, en pierres sèches ou en gabions.

Ces modelages topographiques peuvent se faire sous forme de talus ou de paliers délimités par des constructions de soutènement.

Ces zones peuvent être aménagées avec:

- des murs en pierre sèche, des gabions, des blocs de roches de la région ;
- des murs en béton;
- des talus plantés à maximum 45°.



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 1,20 m par rapport au terrain naturel.

Le mur de soutènement dans la rampe vers l'accès au sous-sol peut avoir une hauteur max. de 3,50 m.

2.9 capteurs solaires thermiques et panneaux photovoltaïques

L'installation de capteurs solaires thermiques et panneaux photovoltaïques est autorisée en toiture et en façade à l'exception en façade direction rue Kummert.

2.10 Espace vert privé

Les surfaces indiquées comme espace vert privé doivent être aménagées en jardin végétalisé.

2.11 Matériaux et esthétique des façades

Tout matériaux ou toute couleur ne s'intégrant pas de façon harmonieuse dans son environnement construit est interdit.

La ou les façades orientées vers la voie publique doivent présenter une unité architecturale, tant au niveau de la répartition des ouvertures qu'au niveau des matériaux et teintes utilisés.

Les types de façade suivants sont autorisés :

- enduit de façade (minéraux, organique, siliconés) ;
- bardages en bois de teinte naturelle ;
- bardages et parements d'apparence matte ;
- socles en pierres de la région ;
- façades végétalisées.

Sont interdits :

- l'emploi de revêtements de façade brillants ou réfléchissants (acier inox, verre, etc.) ;
- l'emploi de plus de deux couleurs distinctes pour les enduits de façades, exceptés les socles et modénatures ;
- l'usage de couleurs criardes qui pourraient nuire au bon aspect de l'environnement direct ;

La façade direction « rue des Jardins » ne doit pas être uniforme sur toute la longueur. Le volume construit doit avoir des interruptions architecturales pour structurer la façade.

2.12 Servitude de passage

Le lot 1 est grevé d'une servitude de passage au bénéfice du public non motorisé, définie dans la partie graphique.

2.13 Fonctions urbaines des niveaux

Le rez-de-chaussée qui sera construit dans l'emprise S+III+1R définie dans la partie graphique, doit exclusivement être affecté au commerce ou aux bureaux.



3 Aménagement du domaine public

3.1 Cession des fonds au domaine public

Dans le cadre du présent projet, les fonds destinés à être cédés au domaine public de l'Administration Communale de Grevenmacher s'élèvent à environ **3,61 ares**, soit **15,68%** de la surface totale du PAP.

Surface totale	22 ares 98,72 m² 98,82 m²
Surface totale du lot 1 privatif	19 ares 67,54m² 38,31
Surface à céder à la commune	3 ares 31,18 m² 60,51
Pourcentage de la cession	14,41% 15,68%

Les raccordements particuliers aux réseaux d'eaux pluviales et à la canalisation se feront pour le PAP par la pose de tuyaux séparés pour les eaux usées et pour les eaux pluviales jusqu'en limite avec le domaine public. Les raccordements au réseau de gaz et d'électricité, à l'eau potable et aux réseaux de télécommunication sont également à prévoir.

