P.A.P. “Unter dem Pietert”

A GREVENMACHER

Modification ponctuelle

RAPPORT JUSTIFICATIF

MODIFICATION PONCTUELLE DU PAP « UNTER DEM PIETERT » - Grevenmacher

(Zone HAB-2 superposée par une zone PAP NQ)

Le présent rapport a pour objet d'exposer et de justifier la modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Particulier (PAP) « Unter dem Pietert », adopté par délibération du Conseil communal de la Ville de Grevenmacher en date du **27 septembre 2019** et approuvé par la **Ministre de l'Intérieur le 5 décembre 2019** (réf. n°18419/43C) conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, une première fois modifié par décision du Conseil communal du 4 mai 2023 notifiée à la Ministre de l'Intérieur le 5 mai 2023.

Le PAP « Unter dem Pietert » s'inscrit dans un secteur résidentiel en développement, destiné à accueillir un habitat de faible densité selon les prescriptions de la zone HAB-2 superposée par une zone PAP.

Les lots concernés par la modification ponctuelle respectent les principes suivants :

- gabarits optimisés,
- intégration harmonieuse du bâti,
- préservation d'une qualité paysagère et environnementale.

Contexte et objet de la modification ponctuelle

La modification ponctuelle du PAP « unter dem Pietert » vise 3 objectifs principaux :

- L'actualisation et l'amélioration de la partie réglementaire du PAP, notamment par rapport aux dispositions en vigueur du plan d'aménagement général (PAG) et du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (RBVS) ;
- L'établissement d'un cadre réglementaire permettant la construction de davantage de logements à coût modéré ;
- L'intégration de demandes de particuliers jugées recevables, ne remettant aucunement la philosophie du projet et n'impactant ni le nombre de logements, ni les surfaces constructibles, ni les limites du domaine public.

1. ***Description des modifications proposées***

1.1. partie écrite

La partie écrite a principalement été adaptée comme suit (en annexe du rapport justificatif, version de la partie écrite avec mise en évidence les modifications apportées) :

- en fonction du PAG ainsi que du RBVS en ce qui concerne les prescriptions du PAP devenues incompatibles avec certaines dispositions en vigueur, notamment celles portant sur les emplacements de stationnement (art. 13).
- en fonction des PAP « quartier existant » (PAP QE) :
    - par l'ajout d'articles ou de dispositions présentes au niveau des PAP QE mais non ou pas assez réglementées au niveau du PAP « unter dem Pietert », telles les superstructures et installations techniques ;
    - par l'adaptation de dispositions jugées inutilement contraignantes dans le cadre du présent PAP, s'inspirant des mêmes dispositions telles qu'elles existent dans les PAP QE, (matériaux de façade, clôtures).
- en vue d'une simplification et des dispositions règlementaires (regroupement des dispositions propres aux saillies en un unique article, clarification de certaines formulations et terminologie).
- en fonction du projet d'exécution (tolérances par rapport au terrain remodelé) et des ouvrages et aménagements admis dans la zone inondable.

1.2. partie écrite

La modification ponctuelle concerne plusieurs ajustements localisés, portant sur :

- **Lots 1, 5 et 11 :** Possibilité de réaliser une maison bifamiliale
  (permettre la réalisation de davantage de logements à coût modéré par la Ville de Grevenmacher ou par un promoteur public, si besoin/souhaité)
- **Lots 1 à 7, 11, 17, 24, 29 et 30** : Elargissement de l'espace destiné au stationnement (pour toutes maisons isolées ou de plus grande envergure et les maisons sises « an der Gewan »)
- **Lot 1** : Possibilité de faire une toiture plate
  (davantage de flexibilité pour le raccord à la maison existante voisine)
- **Lot 2** : Possibilité de morceler en lot 2a et lot 2b
  (lot 2b pour intégration à la propriété voisine)
- **Lots 16 et 17** : Ajout d'un garage en recul latéral
- **Lots 24, 29 et 30** : Adaptation de l'implantation
- **Lots 33 et 34** : Déplacement (décalage) des gabarits constructibles et des accès carrossables, suppression de la servitude de passage

(en vue de la réalisation d'accès carrossables mieux situés par rapport à la topographie -remblais interdits dans la zone inondable- ainsi que de la suppression de la servitude de passage grevant le lot 34)

- **Lots 58 et 59** : modification du type et du nombre de constructions, remplacement de deux maisons unifamiliales jumelées par le garage par 3 maisons bifamiliales en bande -lots 58 et 59 supprimés et remplacés par les lots 63 à 65
(permettre la réalisation de davantage de logements à coût modéré par la Ville de Grevenmacher ou par un promoteur public, si besoin/souhaité)
- **Lots 11, 16, 17, 24, 29, 30** : Modification de l'emprise au sol maximale et de la surface construite brute maximale (constructions destinées au séjour prolongé et/ou dépendances)
- **Lots 8, 9, 33, 34 et 37** : Modification de l'emprise au sol maximum pour constructions souterraines et des surfaces pouvant être scellées
(nécessaire pour le respect des dispositions relatives au stationnement, devenues plus contraignantes depuis la refonte du PAG (2019-2021)
- **Lots 31 et 32** : Suppression de l'emprise au sol pour constructions souterraines (superflu)
- **Lots 12, 13, 14, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56 et 57**: Diminution de la surface construite brute minimum
(afin d'éviter toute incompatibilité avec la réalisation de logements à coût modéré)
- **Surface scellée** : mise à jour des valeurs pour l'ensemble des lots, mise à part les lots **42 à 49 et 60 et 62**, tout en respectant la philosophie du PAP initial (distribution homogène par rapport aux différentes typologies du surplus des surfaces pouvant être scellées provenant de l'application du coefficient CSS défini au PAG
(nécessaire pour le respect des dispositions relatives au stationnement, devenues plus contraignantes depuis la refonte du PAG (2019-2021) [lots 8, 9, 33, 34 et 37)
(nécessaire au vu du caractère relativement contraignant de la notion de « surface scellée » en partie écrite)
- **Servitude de passage** : ajout d'une servitude de passage grevant le lot 65
(nécessaire au vu de la situation du foncier)
- **Typologie des toitures** : harmonisation des prescriptions architecturales, suppression de la possibilité de toitures à un versant
- **Dénomination des hauteurs** : clarification des abréviations afin d'éviter toute ambiguïté lors de l'instruction (**ha** = hauteur à l'acrotère ; **ht** = hauteur totale)
- **Courbes de niveau :** terrain remodelé adapté en fonction du projet d'exécution et des contraintes liées à la zone inondable (nouvelle HQ 100 définie et validée par l'AGE)
- **Parcellaire** : adapté au projet d'exécution et au mesurage cadastral effectué dans le cadre du remembrement urbain

Ces adaptations limitées, n'altèrent ni l'organisation générale du PAP ni son concept urbanistique initial.

2. ***Justification urbanistique***

Les modifications proposées sont limitées et ne remettent pas en cause la structure globale du PAP. Elles présentent plusieurs avantages urbanistiques:

- **Compatibilité avec la zone HAB-2** : gabarits, densité et typologies restent conformes aux prescriptions du PAG.
- **Optimisation fonctionnelle** : amélioration des accès ; clarification des règles de hauteur.
- **Impact maîtrisé** : aucune incidence sur les infrastructures publiques, les circulations internes ou la gestion des eaux.
- **Maintien de la qualité urbanistique** : les continuités bâties, les espaces extérieurs et les principes fondateurs du PAP sont intégralement préservés.

3. ***Conformité réglementaire***

Les adaptations proposées respectent :

- les prescriptions du PAG de la Ville de Grevenmacher**,** zone HAB-2 ;
- les principes urbanistiques du PAP approuvé en 2019 **;**
- les objectifs de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

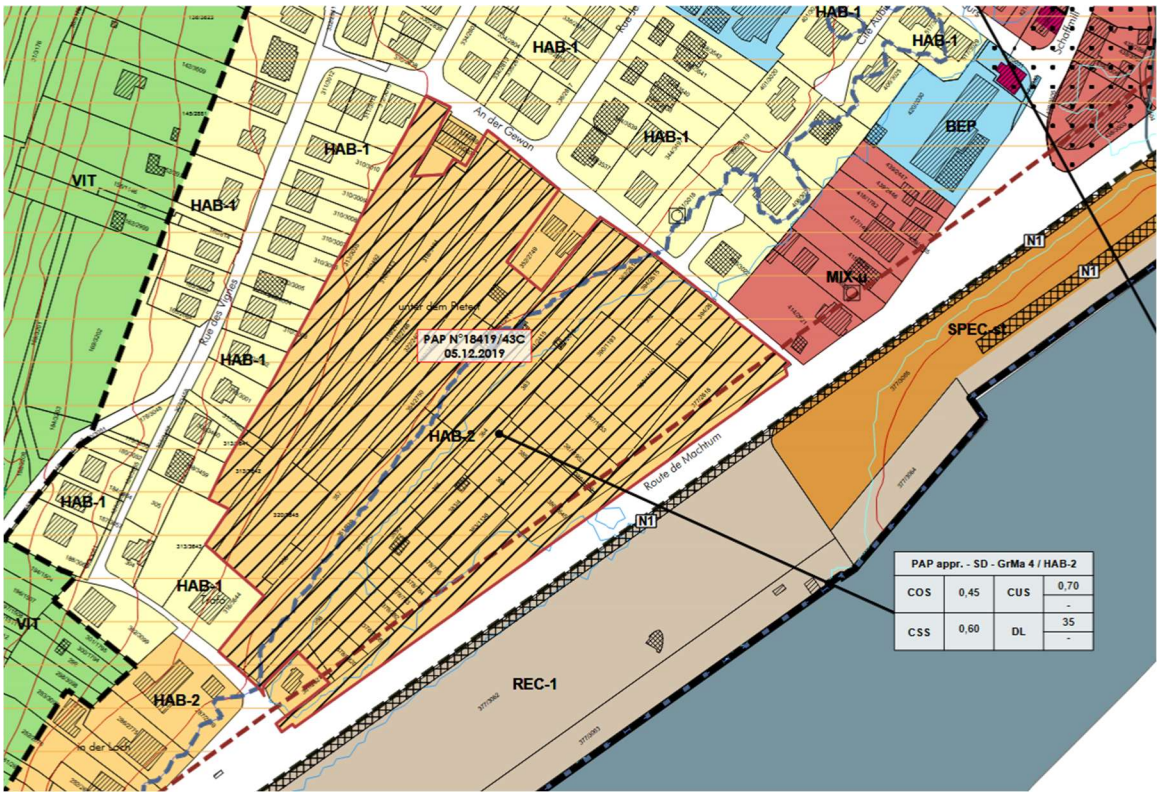
Aucun des éléments modifiés n'affecte la structure directrice du PAP, ce qui confirme le caractère ponctuel de la modification.

4. ***Conclusion***

Les modifications proposées sont ponctuelles, proportionnées et pleinement justifiées au regard des objectifs urbanistiques du PAP et du PAG.
Elles améliorent la lisibilité, la fonctionnalité et la qualité architecturale du projet, sans altérer la structure d'ensemble du quartier.

5. ***Extraits du PAG en vigueur***

Partie graphique



FOND DE PLAN

Composé sur la base du PCN 2016, de la BD-L-TC vs. 3.0 2007, Orthophoto 2018

- Limite communale
- Limite parcellaire
- Bâtiment existant: PCN (ex.2016) | BD-L-TC vs. 3.0 (ex.2007)
- Bâtiment supplémentaire à titre indicatif | Bâtiment supprimé ou pas de bâtiment (Inventaire de terrain en 2018)
- Ruisseau | Ruisseau souterrain ou temporaire
- Surface hydro-terrestre permanente
- Courbe de niveau: équidistance 5m | 25m

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

- **Délimitation du degré d'utilisation du sol**
- **Délimitation de la zone verte**

ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

Zones d'habitation

- HAB-1 — zone d'habitation 1
- HAB-2 — zone d'habitation 2

Zones mixtes

- MIX-u — zone mixte urbaine

Zones de bâtiments et équipements publics

- BEP — zone de bâtiments et équipements publics

Zones d'activités

- ECO-c1 — zone d'activités économiques communale type 1
- ECO-r — zone d'activités économiques régionale
- SP-n — zone d'activités spécifiques nationale
- COM — **Zone commerciale**

Zones spéciales

- SPEC ss — zone spéciale "station-service"
- SPEC st — zone spéciale "stationnement"
- SPEC financial district — zone spéciale "financial district"

Zones de sports et de loisirs

- REC-1 — zone de sports et de loisirs - "Moselufer"
- REC-2 — zone de sports et de loisirs - "Structures d'hébergement"
- REC-3 — zone de sports et de loisirs - "HORECA"
- JAR — **Zone de jardins familiaux**

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier":

Dénomination de la ou des zones			
COS	max.	CUS	max.
			min.
CSS	max.	DL	max.
			min.

ZONE VERTE

AGR	**Zone agricole**	VERD	**Zone de verdure**
FOR	**Zone forestière ***	VIT	**Zone viticole ****

Remarque importante :

* Les zones forestières sont indiquées sur base de l'OBS 2007 actualisée sur base de l'orthophoto 2018 (DOP) et d'un inventaire de terrain partiel en 2009-2018, dans et sur le pourtour direct des agglomérations et des extensions à urbaniser. La délimitation des zones forestières à l'écart des zones d'agglomérations est indicative et doit faire, le cas échéant, l'objet d'un examen sur le terrain.

** Les zones viticoles sont indiquées sur base du périmètre viticole (Source: Institut viti-vinicole 2009) actualisé sur base de l'orthophoto 2018 (DOP).

ZONES SUPERPOSÉES

Zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zones d'aménagement différé

Zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés (délimitation à titre indicatif)

Zones de servitude "urbanisation"

N servitude "urbanisation - milieu naturel" biotopes à conserver*:

- **N1** - alignement d'arbres
- **N2** - groupe d'arbres
- **N3** - arbre isolé

* le cas échéant, contrôle des biotopes.

- R servitude "urbanisation - rétention"
- EC servitude "urbanisation - éclairage"
- Im Roth servitude "urbanisation - Im Roth"
- P servitude "urbanisation - paysage"
- E servitude "urbanisation - cours d'eau"
- aG servitude "urbanisation - am Griefchen"
- ZT servitude "urbanisation - zone tampon"

Couloirs et espaces réservés

couloir pour projets routiers

couloir pour projets de mobilité douce

couloir pour projets de canalisation pour eaux usées

Secteurs protégés d'intérêt communal

secteur protégé de type "environnement construit"

construction à conserver (délimitation des constructions renseignée à titre indicatif) *

petit patrimoine à conserver *

Remarque importante :

* La commune peut demander un levé complet du bâti existant afin de définir exactement la partie de construction à conserver.

Zone à risques concernant la sécurité et la santé des personnes

Zone de bruit ≥60 dB(A) routes principales Source : MODI 2016

ZONES OU ESPACES DÉFINIS EN EXÉCUTION DE DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES RELATIVES

à l'aménagement du territoire

Grands ensembles paysagers "Vallée de la Moselle et de la Sûre inférieure" [MAT 02.2021]

Zone d'activités économiques régionale existante "Grevenmacher (Potaschbierg)" [MAT 02.2021]

Zone d'activités économiques spécifique nationale existante "Mertert (port) / Grevenmacher - Zone portuaire" [MAT 02.2021]

Zone d'activités économiques projetée - Extension de zone régionale "Grevenmacher (Potaschbierg)" [MAT 02.2021]

à la protection de la nature et des ressources naturelles
zones Natura 2000, zone protégée d'intérêt national et réserve naturelle Source : MDDI, 2014

Zone NATURA 2000 "Habitats" - LU0001024 - "Machtum - Pellembierg/Froumbierg/Greivenmaacherbierg"

Zone protégée d'intérêt national - PS 09 - "Kelsbaach"

à la protection des sites et monuments nationaux Source : Liste des SSMN, mai 2021

aux réseaux d'infrastructures de transport national - délimitation du domaine public fluvial
Source : Service de la navigation fluviale 2019

à la gestion de l'eau - zones inondables (TIMIS) Source : AGE, mars 2015
définies en 2013 selon la Directive 2007/60/CE

HQ 10

HQ 100

HQ extreme

INDICATIONS SUPPLÉMENTAIRES (à titre indicatif et non exhaustif)

Lignes électriques

à moyenne tension (20 kV) Source : CREOS 2007

à haute tension (65 kV) Source : CREOS 2007, BD-L-TC vs. 3.0 (ex. 2007)

Partie écrite

Chapitre 1.1 Mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art. 3 Zones d'habitation

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations.

Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des constructions, des établissements, des équipements ou des aménagements d'intérêt général, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble des fonctions admises dans la zone.

Les activités de commerce, les activités artisanales et les services administratifs ou professionnels sont seulement autorisés s'ils sont en relation directe avec la fonction principale qui est l'habitation et s'ils sont subordonnés à cette fonction principale.

De manière générale, y sont interdits les constructions, établissements et activités qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Art. 3.1 Zone d'habitation 1 (HAB-1)

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale ou bi-familiale.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone d'habitation 1 » :

- la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90 pour cent au minimum ;
- au moins la moitié des logements est de type « maison d'habitation unifamiliale » ;
- les maisons plurifamiliales comptant plus de 4 logements sont proscrites ;
- il peut être dérogé au nombre maximal de logements par construction pour les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite et les logements locatifs sociaux.

Art. 3.2 Zone d'habitation 2 (HAB-2)

La zone d'habitation 2 est principalement destinée aux logements de type collectif.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone d'habitation 2 » :

- la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80 pour cent au minimum ;
- au moins la moitié des logements est de type collectif ;
- les maisons plurifamiliales comptant plus de 12 logements sont proscrites ;
- il peut être dérogé au nombre maximal de logements par construction pour les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite et les logements locatifs sociaux.

Art. 19.3 Zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés

Les plans d'aménagement particulier dûment approuvés par le Ministre de l'Intérieur avant la saisine du conseil communal portant mise en procédure du présent plan d'aménagement général sont abrogés à la date d'entrée en vigueur du présent règlement à l'exception des plans d'aménagement particulier énumérés dans le tableau ci-après et indiqués dans la partie graphique du PAG.

Localité	Dénomination	Référence ministérielle	Approbation Ministre de l'Intérieur
Grevenmacher	„Rue des Remparts"	17350/43C	26.04.2016
Grevenmacher	„Réngmauer"	17251/43C	17.08.2015
Grevenmacher	„Unter dem Pietert"	18419/43C	05.12.2019
Grevenmacher	„Paradäis"	18878/43C	14.09.2020
Potaschberg	„Dräi Eechen"	18107/43C	11.12.2017

Les plans d'aménagement particulier approuvés par le Ministre de l'Intérieur entre l'entrée en procédure et l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général restent d'application.

La procédure d'adoption d'un plan d'aménagement particulier entamée pendant la procédure d'adoption du présent PAG, peut être menée à son terme. Le plan d'aménagement particulier en question dûment approuvé par le Ministre de l'Intérieur gardera par la suite sa validité.

6. <u>Tableau des surfaces</u>

Cf. pièce jointe

7. ***<u>Fiche de synthèse</u>***

Cf. pièce jointe

8. ***<u>Partie écrite – version comparative</u>***

A titre indicatif