



| | |
|-----------------------|--|
| OBJET : | PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER |
| | <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>VILLE DE GREVENMACHER SERVICE TECHNIQUE</div> <div>CD JMS TP</div> </div> <div style="margin-top: 10px;"> ENTRÉE 27 MARS 2015 </div> <div style="margin-top: 10px;"> COPIE _____ NOTE _____ </div> </div> |
| | "RÉNGMAUER" À GREVENMACHER |
| | PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE MODIFIÉE SUIVANT AVIS RÉF. 17251/43C DE LA CELLULE D'ÉVALUATION EN DATE DU 10-02-2015 |
| COMMUNE : | <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> Référence: <u>17251/43c</u> Le présent document appartient à ma décision d'approbation du: <u>27.03.2015</u> Le Ministre de l'Intérieur  Den Kerach </div> |
| PARCELLE : | N° 720 / 9685 SECTION A DE GREVENMACHER |
| MAITRE DE L'OUVRAGE : | SOCIÉTÉ NATIONALE DES HABITATIONS À BON MARCHÉ 108, AVENUE DU 10 SEPTEMBRE L-2550 LUXEMBOURG |
| PROPRIÉTAIRE : | ASSOCIATION DES SŒURS FRANCISCAINES 50, AVENUE GASTON DIDERICH L-1420 LUXEMBOURG |
| CONCEPTION : | ALAIN LEER ARCHITECTES ET ASSOCIES S.A.R.L. 12, AVENUE DU ROCK 'N' ROLL L - 4361 ESCH-SUR-ALZETTE  TEL : 26 17 84 FAX : 26 17 85 |
| DATE : | 26 MARS 2015 |

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER "RENGMAUER"

A GREVENMACHER

PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE

A. GENERALITES

ART. 1 – BUT ET PORTEE DU REGLEMENT

ART. 2 – DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

ART. 3 – PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

ART. 4 – TOPOGRAPHIE

ART. 5 – AFFECTATIONS

ART. 6 – DEROGATIONS AU REGLEMENT PAG

ART. 7 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES

ART. 8 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS

ART. 9 – TABLEAUX RECAPITULATIFS DES SURFACES

B. MAISONS UNIFAMILIALES (LOTS 02, 03 ET 04)

ART. 1 – IMPLANTATION

ART. 2 – NIVEAUX

ART. 3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

ART. 4 – FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES

ART. 5 – GABARIT DE TOITURE

C. LOTS PRIVES (LOTS 05, 06 ET 07)

D. MAISONS PLURIFAMILIALES (LOT 01)

ART. 1 – IMPLANTATION

ART. 2 – NIVEAUX

ART. 3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

ART. 4 – FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES

ART. 5 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

E. SERVITUDES

ART. 1 – SERVITUDE DE PASSAGE

A. GENERALITES

ART. 1 – BUT ET PORTEE DU REGLEMENT

Le projet d'aménagement particulier a pour objet l'exécution du Plan d'Aménagement Général. Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives à la zone concernée en fonction de son mode et degré d'utilisation.

La zone concernée est classée dans le Plan d'Aménagement Général de la commune de Grevenmacher comme « Kerngebiet I / Altstadt ».

Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent règlement, la partie écrite du Plan d'Aménagement Général et le règlement sur les bâtisses en vigueur de la commune de Grevenmacher restent d'application.

ART. 2 – DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

2.1 PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Le projet d'aménagement particulier, et les règles d'urbanisme concordantes présentent un document à caractère réglementaire.

2.2 COUPES SIGNIFICATIVES

Document à caractère réglementaire (planche n° 01) présentant l'aménagement en profils des lots privés et du domaine public.

2.3 REPRESENTATION AXONOMETRIQUE

Document à caractère réglementaire (planche graphique n°01) montrant la représentation en perspective axonométrique du projet d'aménagement particulier.

ART. 3 – PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

En cas de discordance ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les côtes de recul priment sur les côtes de dimensionnement des emprises constructibles.

ART. 4 – TOPOGRAPHIE

4.1 COURBES DE NIVEAUX

- Les courbes de niveaux du terrain existant sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés noirs (terrain existant). Ces courbes de niveaux correspondent à la morphologie actuelle du terrain, avant-projet.
- Les courbes de niveaux du terrain remodelé sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés rouges (terrain remodelé). Ces courbes de niveaux définissent la morphologie projetée du terrain, et les travaux de déblais / remblais projetés lors de l'exécution des travaux.

Ces courbes de niveaux du terrain remodelé, telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier, sont à respecter avec une tolérance de 0,50 mètre au maximum pour les parcelles privées.

4.2 DEBLAIS ET REMBLAIS

Tous travaux de déblai et de remblai sont soumis à l'obligation d'être couverts, avant leur commencement, par une autorisation.

Lors de travaux de construction ou de reconstruction, le Bourgmestre pourra exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage ou du site. Les murs de soutènement pourront faire l'objet de prescriptions d'ordre esthétique: des clôtures de type haie, grillage ou des palissades pourront y être aménagées. Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrains tels que décombres, sable, graviers ou terreau, ne peuvent contenir ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles. Toutes les modifications apportées au niveau naturel du terrain à bâtir sont sujettes à autorisation et doivent être indiquées dans les plans de construction.

ART. 5 – AFFECTATIONS

Le lot 01 est destiné à une construction en ordre non contigu plurifamilial comprenant un maximum de 40 logements avec un parking souterrain d'environ 200 emplacements. Le rez-de-chaussée des blocs A et B peut accueillir des activités tertiaires, des commerces, des bureaux, et des services à vocation publique (ex. services d'aides et de soins aux personnes, etc.). Les lots 02 à 04 prévoient la construction de 3 maisons en bande de type unifamilial.

ART. 6 – DEROGATIONS AU REGLEMENT PAG

Conformément à l'article 108bis, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent règlement soumet à dérogation les articles II.8. et II.9 de la partie écrite du PAG de la commune de Grevenmacher définis dans le "Band II Gestaltungssatzung". Les articles cités ne sont donc pas applicables pour le lot 01.

ART. 7 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES

7.1 – SURFACES SCHELLES

La surface scellée maximale du lot 01 est précisée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche n°1), et se compose de la surface d'emprise au sol des constructions, des différentes surfaces d'accès carrossables et d'accès piétonniers, et des surfaces souterraines consolidées par une couche de terre végétale. La surface scellée maximale des lots 02, 03, 04, 05, 06 & 07 est précisée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche n°1), et se compose des surfaces d'emprise au sol des constructions et des espaces destinés à être scellés devant l'entrée des habitations ainsi qu'à l'arrière de celles-ci.

7.2 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2,30 mètres x 5,00 mètres, respectivement de 3,50 mètres x 5,00 mètres pour les emplacements destinés à des personnes à mobilité réduite.

Le nombre d'emplacements de stationnement est fixé comme suit:

- 2 emplacements par logement unifamilial
- 1,5 emplacement par logement plurifamilial
- 1 emplacement pour 30 mètres carrés de surface nette de commerce et bureau

7.3 MATERIAUX DE FAÇADES

Les matériaux de façade devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble. Les différents matériaux sont à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation de bâtir. L'administration communale se réserve le droit de présentation d'un échantillon du ou des matériaux projetés avant toute mise en œuvre.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

7.4 MATERIAUX DE REVETEMENTS EXTERIEURS

Les différents matériaux sont à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation de bâtir. Les terrassements et modelage du terrain des espaces verts privés indiqués dans la partie graphique devront être réalisés en même temps que la construction projetée.

7.5 PLANTATIONS DANS LES ESPACES VERTS PRIVES

Les surfaces pouvant recevoir des plantations sont marquées comme espace vert privé dans la partie graphique du présent projet d'aménagement particulier. Seules sont autorisées des espèces de plantes indigènes en ce qui concerne les haies, les arbres et les arbustes.

Un concept d'aménagement de l'espace ouvert au public doit faire part de la convention entre la maîtrise d'ouvrage et la commune de Grevenmacher.

ART. 8 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS

L'aménagement d'espaces publics, aux endroits prévus par le présent projet d'aménagement particulier, fera l'objet de plans ultérieurs détaillés pour autorisation auprès du Collège Echevinal.

ART. 9 – TABLEAUX RECAPITULATIFS DES SURFACES

| DENSITÉ DE LOGEMENT | SURFACE BRUTE | SURFACE NETTE | SURFACES PRIVÉES ET PUBLIQUES NÉCESSAIRES A LA VIABILISATION | SURFACE CÉDÉE AU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL |
|-----------------------------------|---------------|---------------|--|--|
| 127 LOGEMENTS / HECTARE (MAXIMUM) | 33,90 ARES | 32,35 ARES | 15,62 ARES | 1,54 ARES SOIT +/-4,60% À CÉDER |

| LOT | SURFACE DU LOT (ARE) | SURFACE D'EMPRISE AU SOL MAXIMALE (M ²) | SURFACE CONSTRUITE BRUTE (M ²) | SURFACE SCELLÉE MAXIMALE (M ²) | COS | CMU | CUS | CSS |
|-------|----------------------|---|--|--|------|------|------|------|
| 1 | 29,69 | 1441,21 | 5391,54 | 2600,44 | 0,49 | 1,82 | | 0,88 |
| 2 | 0,74 | 70,22 | 245,77 | 73,91 | 0,95 | 3,33 | | 1,00 |
| 3 | 0,66 | 60,27 | 210,95 | 65,70 | 0,92 | 3,21 | | 1,00 |
| 4 | 0,72 | 64,64 | 226,24 | 72,16 | 0,90 | 3,14 | | 1,00 |
| 5 | 0,18 | | | 5,33 | | | | 0,30 |
| 6 | 0,17 | | | 5,32 | | | | 0,30 |
| 7 | 0,19 | | | 5,67 | | | | 0,30 |
| TOTAL | 32,35 | 1636,34 | 6074,50 | 2828,53 | 0,51 | 1,88 | 1,79 | 0,87 |

B. MAISONS UNIFAMILIALES (LOTS 02,03 ET 04)**ART. 1 – IMPLANTATION**

L'emprise au sol de la construction est indiquée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés rouges (limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé).

Les distances de recul (antérieures, postérieures et latérales) des constructions sont fixées suivant la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les limites maximales de caves et de parking souterrains sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines).

ART. 2 – NIVEAUX

La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise pour chaque lot le nombre de niveaux suivants :

- III + 1 C + 2 S définissant 3 niveaux pleins + 1 niveau sous combles + 2 niveaux en sous-sol.

ART. 3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE**

- Les hauteurs à la corniche telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche n°01) constituent des maximums et sont définies comme suit :

| LOTS | HAUTEURS A LA CORNICHE (MAX.) | |
|------|-------------------------------|------------------|
| | NIVEAU NATIONAL | NIVEAU RÉFÉRENCE |
| 02 | + 150,35 m | - 0,30 m (N.R3) |
| 03 | + 150,35 m | - 0,30 m (N.R3) |
| 04 | + 150,35 m | - 0,30 m (N.R3) |

- La hauteur au faîtage ne pourra être supérieure à 4,00 mètres maximum mesurée depuis la hauteur à la corniche.

ART. 4 – FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES

Les toitures des constructions seront définies en :

- Toiture à 2 versants, avec une pente comprise entre 30° et 45°, et disposée conformément à la direction du faîte précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier. Elles disposeront d'un comble aménageable.

ART. 5 – GABARIT DE TOITURE

Toute construction située au-dessus de la corniche devra s'inscrire dans un gabarit établi par la hauteur à la corniche et par la hauteur au faîtage.

Le gabarit pour les constructions :

- à 2 versants est établie avec une pente comprise entre 30° et 45°, sur la ligne de corniche pouvant comporter une saillie de 0,20 mètre sur les façades avant et arrière; et est disposée conformément à la direction du faîte précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

A l'exception des souches de cheminées et de ventilation, toutes les superstructures des constructions, notamment les cabanons d'ascenseur, les équipements de conditionnement d'air, les antennes et installations techniques (capteurs solaires...) doivent se trouver à l'intérieur du gabarit de toiture, établi à 45° sur la ligne de corniche formant saillie de 0,20 mètre sur les façades avant et arrière.

C. LOTS PRIVES (LOTS 05, 06 ET 07)

Ces lots sont destinés de reprendre des espaces verts et, le cas échéant, des parkings souterrains.

D. MAISONS PLURIFAMILIALES (LOT 01)**ART. 1 – IMPLANTATION**

L'emprise au sol de la construction est indiquée dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés rouges (limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé).

Les distances de recul (antérieures, postérieures et latérales) des constructions sont fixées suivant la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Les limites maximales de caves et de parking souterrains sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines).

ART. 2 – NIVEAUX

La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise pour chaque bloc le nombre de niveaux suivants :

- III + 1 C + 3 S définissant 3 niveaux pleins + 1 niveau sous combles + 3 niveaux en sous-sol (Bloc A, B, C et E)
- III + 1 C + 2 S définissant 3 niveaux pleins + 1 niveau sous combles + 2 niveaux en sous-sol (Bloc D, et F)
- II + 3 S définissant 2 niveaux pleins + 3 niveaux en sous-sol (Bloc A et B)
- III + 3 S définissant 3 niveaux pleins + 3 niveaux en sous-sol (Bloc A et B)
- IV + 3 S définissant 4 niveaux pleins + 3 niveaux en sous-sol (Bloc A et B)

L'aménagement de pièce d'habitation en sous-sol est autorisé, si la/les façades du sous-sol est/sont visibles sur au moins 2/3 de la profondeur du sous-sol et ceci sur une hauteur d'au moins 1,80 m par rapport au terrain naturel attenant.

ART. 3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**3.1 CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE**

- Les hauteurs à la corniche telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche n°01) constituent des maximums et sont définies comme suit :

| LOT 01 | HAUTEURS A LA CORNICHE (MAX.) | |
|--------|-------------------------------|------------------|
| | NIVEAU NATIONAL | NIVEAU REFERENCE |
| Bloc A | + 155,40 m | + 9,20 m (N.R1) |
| Bloc B | + 155,40 m | + 9,20 m (N.R1) |
| Bloc C | + 154,65 m | + 11,05 m (N.R2) |
| Bloc D | + 152,70 m | + 9,10 m (N.R2) |
| Bloc E | + 154,65 m | + 11,05 m (N.R2) |
| Bloc F | + 152,70 m | + 9,10 m (N.R2) |

- La hauteur au faîtage ne pourra être supérieure à 4,00 mètres maximum mesurée depuis la hauteur à la corniche pour les blocs A, B, C, D, E et F.

- Les hauteurs à l'acrotère telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche n°01) constituent des maximums et sont définies comme suit :

| LOT 01 | HAUTEURS A L'ACROTÈRE (MAX.) | |
|----------------------|-------------------------------------|---|
| | NIVEAU NATIONAL | NIVEAU RÉFÉRENCE |
| BLOC A NIVEAU III | + 156,55 m côté rue des Remparts | + 10,35 m (N.R1) côté rue des Remparts |
| BLOC A NIVEAU III | + 157,00 m côté Olschigesgässel | + 10,80 m (N.R1) côté Olschigesgässel |
| BLOC A NIVEAU II | + 155,00 m côté Olschigesgässel | + 8,80 m (N.R1) côté Olschigesgässel |
| BLOC B NIVEAU II | + 153,00 m côté rue de l'Hôpital | + 9,40 m (N.R2) côté rue de l'Hôpital |
| BLOC B NIVEAU IV | + 158,55 m côté rue de l'Hôpital | + 14,95 m (N.R1) côté rue de l'Hôpital |

3.2 DÉPENDANCE

La hauteur hors-tout de la dépendance (pergola) correspond au niveau national de la corniche de la maison sise au n°7 de la rue des Remparts, soit 151,54 mètres.

ART. 4 – FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES

4.1 CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU SÉJOUR PROLONGÉ

Les toitures des constructions seront définies en :

- Toiture à 2 versants, avec une pente comprise entre 30° et 45°, sur la ligne de corniche pouvant comporter une saillie de 0,20 mètre; et disposée conformément à la direction du faîte précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier. Elles disposeront ou non d'un comble aménageable.
- Toiture plate végétalisée, celle-ci peut être aménagée comme toiture-terrasse.

4.2 DÉPENDANCE

Les dépendances sont définies par une pergola munie d'une structure légère. Ceux-ci pourront être végétalisés, mais ne pourront pas être aménagés comme toiture-terrasse. On entend par pergola toute structure portante translucide en bois ou en métal servant de support à des plantes grimpantes.

ART. 5 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Une mixité d'appartement (studios, appartements à une chambre, appartements à deux chambres, etc.) est requise. Des unités de logement, traversant ou au minimum exposées à deux orientations, sont recommandées.

Afin de répondre aux critères de qualité dans le logement collectif, la maison plurifamiliale devra proposer les éléments suivants :

- cave/réserve pour chaque unité de logement
- local buanderie / séchoir commun
- local à vélo / poussettes, avec accès aisé aux ascenseurs communs, ainsi que depuis et vers l'espace public, et au minimum un emplacement vélo / poussette par unité de logement
- local poubelle, aéré et fermé, dimensionné pour y stocker également des conteneurs pour déchets (largeur des ouvertures adéquates, pente aux normes pour les personnes à mobilité réduite)
- local de rangement du matériel de nettoyage pour la copropriété

E. SERVITUDES

ART. 1 –SERVITUDE DE PASSAGE

Les lots 01, 05, 06 et 07 sont touchés par une servitude de passage qui garantit les connexions à mobilité douces et l'accès aux emplacements de stationnement.

Conseil communal du 03 avril 2015

Ordre du jour 1

Le conseil communal

[Several handwritten signatures in blue ink]



Administration de la ville de
Grevenmacher