

## PARTIE ECRITE

### ART. 1 DEFINITION DES DIFFERENTS ESPACES

#### 1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles

RGD Art. 3 (1)

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 605,02 ares.

Servent de fond de plan à la partie graphique du présent PAP :

- le plan de mise en conformité limites PAG / PAP référence 2012010MUNS-P001 du 13 janvier 2016 élaboré par le bureau de géomètres officiels Terra GO, définissant la délimitation et la contenance des parcelles initiales,
- le plan topographique référence 20061795-LP-T003 indice A du 26 février 2007 élaboré par le bureau Luxplan SA.

Référence: 19963/62C  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 27/02/2025  
Le Ministre des Affaires Intérieures  
Léon Gloden

#### 1.2 Morcellement des îlots

Tout îlot peut être morcelé en plusieurs parcelles ultérieurement à l'approbation du présent PAP, sans que ceci n'en engendre une modification. Les îlots sont à morceler suivant les « délimitations potentielles des lots à l'intérieur des îlots » reprises sur la partie graphique. Le bourgmestre peut, pour des raisons exceptionnelles et dûment justifiées, autoriser un autre découpage ponctuellement. Le degré d'utilisation du sol de la nouvelle parcelle (emprise au sol, surface construite brute et scellement du sol) est alors à considérer au prorata de la surface de la nouvelle parcelle par rapport à la surface totale de l'îlot.

L'îlot 2 peut être morcelé en deux lots maximum, suivant les « délimitations potentielles des lots à l'intérieur des îlots », mais ne peut être raccordé en termes d'assainissement dans la Ruedderstrooss (CR 326), hors attentes déjà réalisées.

#### 1.3 Fusion des îlots ou lots

Plusieurs îlots ou lots peuvent être fusionnés en une seule parcelle ultérieurement à l'approbation du présent PAP, sans que ceci n'en engendre une modification. Le degré d'utilisation du sol des îlots ou lots est alors à considérer de manière cumulative.

Les lots situés en seconde position définis par les « délimitations potentielles des lots à l'intérieur des îlots » par rapport aux voiries publiques (c'est-à-dire non-adjacents à celles-ci) sont obligatoirement fusionnés avec un ou plusieurs lot(s) adjacent(s) à la voirie publique desservante, pour disposer d'un accès et d'une adresse sur celle-ci.

#### 1.4 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public

RGD Art. 3 (4)

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet correspondent aux fonds destinés à être cédés au domaine public communal. Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet correspondent aux fonds cédés (issus du domaine privé) et destinés (issus du domaine privé communal) au domaine public communal et principalement destinés à :

- la voirie (chaussée, trottoir et emplacements de stationnement),
- les cheminements piétons,
- d'espaces verts publics de rétention des eaux pluviales et d'agrément.



Le présent PAP comprend une surface d'environ 102,71 ares destinée au domaine public communal, soit environ 15,01 % de la surface totale du domaine privé qui se compose de la manière suivante :

- 12,65 ares issus du domaine privé communal (hachurage en croix noires),
- 90,06 ares issus du domaine privé (hachurage en points).

La surface de 20,16 ares reprise par un hachurage en croix vertes est transférée du domaine privé au domaine privé communal.



## ART. 2 DEFINITION DE L'UTILISATION DU SOL

### 2.1 Mode d'utilisation du sol admissible

RGD Art. 3 (2)

Le présent PAP est destiné à l'aménagement et au développement de la zone d'activités de Marnach.

La répartition des différentes fonctions par lot ou îlot est définie de la manière suivante :

- Sur les lots 2, 3, 4, 7 et 8, elle a pour vocation d'accueillir les fonctions suivantes :
  - Les activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique, ainsi qu'aux équipements collectifs techniques.
  - Les activités de commerce de détail y sont admises, limitées à 2000 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti, sauf sur l'îlot 8 sur lequel le commerce n'est pas autorisé.
  - Les services publics, sociaux et récréatifs.
  - Les activités de prestations de services du domaine de la santé.
  - Des activités en lien avec la recherche.
  - Des activités du secteur tertiaire.
  - Les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux y sont admises, limitées à 3500 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti.
  - Le stockage de marchandises ou de matériaux y est admis.
  - Les établissements en relation directe avec les besoins de la zone y sont admis, ainsi les parkings de type « parkhaus ».
- Sur les îlots 5 et 6, elle a pour vocation d'accueillir les fonctions suivantes :
  - Les activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique, ainsi qu'aux équipements collectifs techniques.
  - Les activités de commerce de détail y sont admises, limitées à 2000 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti, sauf sur l'îlot 6 sur lequel le commerce n'est pas autorisé.
  - Les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux y sont admises, limitées à 3500 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti.
  - Le stockage de marchandises ou de matériaux y est admis.
  - Les établissements en relation directe avec les besoins de la zone y sont admis, ainsi les parkings de type « parkhaus ».
- Sur le lot 9, des équipements publics.

Chaque établissement dont la fonction principale n'est ni le bureau ni le commerce peut disposer jusqu'à vingt pour cent (20 %) de sa surface construite brute à une fonction de bureaux, respectivement jusqu'à vingt pour cent (20 %) de sa surface construite brute à une fonction de commerce. Ces bureaux sont en relation directe avec l'activité principale de l'établissement et sont comptabilisés dans la même catégorie de fonction que l'établissement auquel ils se rattachent.

## 2.2 La surface construite brute et l'emprise au sol

RGD art. 3. (3) 1. A)

Pour l'ensemble des lots ou îlots du PAP, la surface construite brute est au maximum de 83 216 m<sup>2</sup>.

## 2.3 Le nombre d'unités de logement par construction

RGD art. 3. (3) 1. F)

Un logement de service par entreprise est admis à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.

# ART. 3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

## 3.1 Règles générales

En cas de discordance entre les reculs et les dimensions des zones constructibles, 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 cotes de recul priment sur les cotes de dimensionnement des emprises constructibles.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- à une construction dont la superficie est inférieure ou égale à dix mètres carrés (10 m<sup>2</sup>) et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à deux mètres cinquante centimètres (2,50 m),
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur.

A l'intérieur des marges de recul, sont exclusivement autorisés :

- tout ou partie des oriels, éléments de décor architecturaux, clôtures, marquises, auvents à hauteur du rez-de-chaussée débords de toitures, emmarchements et des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas un mètre (1 m) de profondeur,
- ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de soixante centimètres (60 cm) le sol existant avant travaux.

Les balcons sont à réaliser à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

## 3.2 Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net

RGD art. 3. (3) 1. c)

Les marges de reculement minimales à respecter par rapport aux limites de propriété sont :

- à l'avant : six mètres (6 m),
- à l'arrière : quatre mètres (4 m) pour l'îlot 5, et six mètres (6 m) pour tous les autres lots,
- latérales : quatre mètres (4 m).

L'implantation en mitoyenneté est autorisée, sur une seule limite latérale.

Pour les îlots ou lots contigus à une voirie étatique, les prescriptions de l'Administration des Ponts et Chaussées définies par la permission de voirie sont à respecter.



### 3.3 Les distances à observer entre les constructions

RGD art. 3. (3) 1. c)

Lorsque plusieurs constructions sont autorisées dans une même fenêtre constructible et qu'elles appartiennent à la même parcelle, les distances minimales à observer entre les constructions sont les suivantes :

- huit mètres (8 m) s'il s'agit d'une distance par rapport aux façades les plus longues du bâtiment,
- six mètres (6 m) dans les autres cas,
- zéro mètre (0 m) si contigu.

### 3.4 Eléments en saillie

Les éléments en saillie sur le mur portant extérieur comme les corniches, les escaliers d'entrée et leurs auvents ainsi que les oriels et les balcons ne sont pas pris en compte pour le calcul de la distance de recul.

La saillie maximale pour un oriel (volume fermé) est d'un mètre (1 m), avec un recul au voisin égal au minimum à la valeur de la saillie, et à minimum trois mètres (3 m) au-dessus du niveau du trottoir, à condition de rester à cinquante centimètres (0,50 m) en retrait de la bordure du trottoir.

Les marquises, les éléments de décoration et les stores doivent laisser un passage libre d'au moins deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m) au-dessus du niveau du trottoir ou au-dessus des voies publiques. Ils peuvent avoir une saillie allant jusqu'à trois mètres (3 m), à condition de rester à cinquante centimètres (0,50 m) en retrait de la bordure du trottoir.

Les auvents sont autorisés sur le pourtour des constructions et peuvent se situer à l'extérieur de la fenêtre définissant les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

Afin de limiter leur impact visuel, les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur la construction.

Un escalier de secours en structure légère démontable peut être bâti en dehors des limites maxima pour constructions principales, dans une bande de largeur deux mètres maximum (2 m) tout en restant accolé au bâtiment. Il doit être intégré à la demande d'autorisation de bâtir.

## ART. 4 TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

RGD art. 3. (3) 1. g)

### 4.1 Niveau du rez-de-chaussée et hauteur libre sous plafond

#### ☐ Niveau du rez-de-chaussée

Le niveau du rez-de-chaussée peut être supérieur au niveau de l'axe de la voie desservante, de maximum un mètre et cinquante centimètres (1,50 m). Cette différence de hauteur est mesurée dans l'axe du bâtiment.

Si le niveau du rez-de-chaussée n'est pas le même que celui de la voirie desservante, un accès pour les personnes à mobilité réduite est à prévoir sur la parcelle privée. Ses caractéristiques sont définies à l'article « 5.3 Rampes d'accès pour les Personnes à Mobilité Réduite ».

#### ☐ Hauteur libre sous plafond

Les locaux destinés aux fonctions d'artisanat, équipements publics ont une hauteur libre sous plafond de minimum trois mètres et vingt centimètres (3,20 m).

Les logements, bureaux et services ont une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et soixante centimètres (2,60 m).

Les locaux utilitaires ont une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et vingt centimètres (2,20 m).

### 4.2 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

RGD art. 3. (3) 1. d)

Le nombre de niveaux indiqué sur la partie graphique correspond au nombre de niveaux depuis la voirie desservante.

Lorsque la délimitation du niveau en sous-sol n'est pas visible sur la partie graphique, elle correspond au maximum à la délimitation des surfaces constructibles.

Les niveaux en sous-sol peuvent être communs et d'un seul tenant pour plusieurs bâtiments d'une même fenêtre constructible.

### 4.3 Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faite, soit à l'acrotère

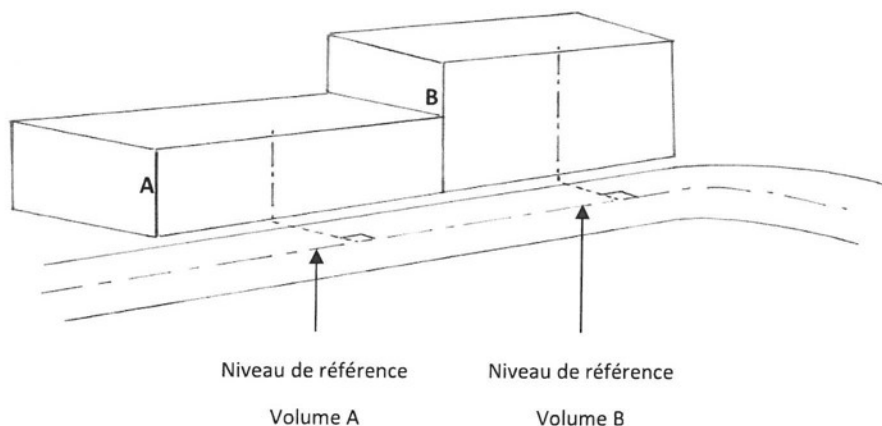
RGD art. 3. (3) 1. e)

#### ☐ Niveau de référence

Les niveaux de référence permettant de calculer les hauteurs des constructions hors sol sont localisés dans l'axe de la façade principale, et correspondent sur cet axe à l'intersection perpendiculaire avec l'axe de la voirie desservante (existante ou projetée). La partie graphique reprend plusieurs niveaux de référence pour la voirie projetée.

Dans le cas où une construction présente plusieurs volumes avec des hauteurs différentes, un niveau de référence par volume peut être défini, à l'intersection perpendiculaire entre l'axe du volume et l'axe de la voirie desservante.





#### ❑ Prescriptions relatives aux superstructures

Les superstructures ponctuelles représentent au maximum vingt-cinq pour cent (25 %) de la surface du dernier niveau et sont réservées exclusivement pour les installations techniques (cages d'ascenseur, techniques de ventilation, accès à la toiture ...).

La hauteur à l'acrotère pour les toitures plates est la hauteur maximale des constructions, rien ne peut dépasser cette hauteur maximale à l'acrotère définie, y compris les superstructures.

La hauteur des superstructures ne peut dépasser la hauteur maximale au faîte pour les toitures à deux pans, à l'exception des conduites de chaudières et cheminées.

#### 4.4 Les formes, pentes et orientations des toitures

RGD art. 3. (3) 4. a)

Les pentes des toitures sont mesurées par rapport à l'horizontale.

Dans le cas d'une toiture plate :

- la pente de la toiture doit faciliter l'évacuation des eaux pluviales,
- les toitures plates peuvent être aménagées en terrasses, végétalisées ou recouvertes de gravier, à condition que la hauteur hors-tout de quinze mètre (15 m) soit respectée. Les toitures végétalisées sont à traiter de manière extensive avec des plantes de type herbacé ou succulent.

Dans le cas d'une toiture à deux pans :

- les toitures sont en bâtières (deux pans de pente et longueur égales),
- leur pente est comprise entre vingt et trente-cinq degrés (20-35°),
- pour des raccords de toiture harmonieux, la différence d'inclinaison entre les pans de toiture des constructions contiguës est nulle.

Les bâtiments d'une même fenêtre constructible sont à traiter de manière homogène, au niveau du type de toiture retenu.

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est admise pour toutes les toitures. Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur le versant de la toiture et sur la/les façade(s) donnant sur la voie publique.



#### 4.5 Zones où les constructions et aménagements doivent répondre, par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux, à des conditions déterminées afin de garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier

##### ☐ Matériaux et teintes

Pour l'ensemble des bâtiments à construire sur le site couvert par le présent PAP, les matériaux admis sont les suivants :

- Pour les façades : les matériaux aux teintes criardes ou au rendu brillant sont interdits,
- Pour les toitures : l'ardoise et le métal de ton gris anthracite mat sont autorisés pour les toitures en pente.

Les façades du parking de type « Parkhaus » sont à traiter de la manière suivante :

- façade en bois ou avec un bardage bois,
- ou en structure métallique légère.

##### ☐ Enseignes

Les enseignes et installations assimilables comme les panneaux publicitaires et les appareils d'éclairage doivent respecter les réglementations en vigueur.

#### 4.6 L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports

RGD art. 3. (3) 4 f)

Pour chaque lot ou pour chaque entreprise, une annexe de surface maximale dix mètres carrés (10 m<sup>2</sup>) sur un niveau peut être érigé sous forme de quai de déchargement.

## ART. 5 ESPACES DE STATIONNEMENT ET ACCES

### 5.1 Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

RGD art. 3. (3) 1. b)

#### ☐ Emplacements de stationnement pour les véhicules légers

Les emplacements privés de stationnement pour voitures doivent être aménagés sur fonds privés, en cas de construction nouvelle, de reconstruction ou de toute transformation augmentant la surface exploitée de plus de vingt-cinq mètres carrés (25 m<sup>2</sup>).

Sont à considérer comme un minimum :

<b>Artisanat</b> <b>Entreposage et logistique</b>	un emplacement par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface ou par tranche de 5 salariés
<b>Services, bureaux et activité du secteur tertiaire</b> <b>Activités de restauration</b> <b>Activités de recherche</b>	un emplacement par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de niveau
<b>Equipements publics</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"><li>- de leur nature,</li><li>- du taux et du rythme de leur fréquentation,</li><li>- de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité.</li></ul>

Les établissements artisanaux devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements pour tous leurs véhicules utilitaires.

Sauf exception autorisée par le bourgmestre, les places de stationnement sont aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent ou dans les lots aménagés en tant que parking de type « Parkhaus ». Dans ce second cas, le propriétaire de la construction doit pouvoir démontrer qu'il est soit propriétaire, soit locataire pour un terme d'au moins vingt ans, de ces emplacements. Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne peuvent être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation.

#### ☐ Prescriptions particulières pour le stationnement des Personnes à Mobilité Réduite

Un emplacement sur trente (30) doit être accessible aux Personnes à Mobilité Réduite et aux dimensions suivantes : trois mètres et trente centimètres (3,30 m) de largeur par cinq mètres (5 m) de longueur.

L'ensemble des places réservées sont localisées à proximité de l'entrée et du bâtiment ou de l'ascenseur. Une signalétique adaptée est mise en place (panneau, logo, marquage au sol). Toutes les places doivent être reliées aux halls des bâtiments par un cheminement praticable.

## 5.2 Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

RGD art. 3. (3) 4. b)

Les accès aux garages doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les cheminements piétonniers. Ils sont à aménager dans la bande d'espace extérieur pouvant être scellé (cf. article 6.1).

Lorsque l'accès carrossable est spécifié par un triangle noir dans la partie graphique, il indique l'axe d'une bande de dix mètres (10 m) de largeur, dans laquelle l'accès privatif carrossable doit être aménagé. Le bourgmestre peut, toutefois, pour des raisons exceptionnelles et dûment justifiées, ponctuellement autoriser un autre accès carrossable à la parcelle.

## 5.3 Rampes d'accès pour les Personnes à Mobilité Réduite

Si le niveau du rez-de-chaussée de la construction hors sol n'est pas le même que celui de la voirie desservante, un accès pour les Personnes à Mobilité Réduite est à prévoir. Ses caractéristiques sont conformes aux prescriptions du règlement grand-ducal modifié du 23 novembre 2001 portant exécution des articles 1 et 2 de la loi du 29 mars 2001 portant sur l'accessibilité des lieux ouverts au public.

## ART. 6 AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES

### 6.1 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé

RGD art. 3. (3) 1. a)

Le principe d'aménagement de l'espace extérieur pouvant être scellé doit se fonder sur la volonté de conserver à cet espace son caractère ouvert. Cette surface est aménagée en surface minérale, en pelouse ou en jardinet. Y sont autorisés :

- des allées, emplacements de stationnement et entrées de garage en matériaux de teinte neutre en rapport avec les teintes du bâtiment, et/ou du trottoir les jouxtant,
- des pelouses, plantes et murets de maximum un mètre de haut et ponctuellement un arbre dépassant cette hauteur.

Les espaces intermédiaires entre les bâtiments et la voirie sont aménagés principalement sous forme de surlargeur de trottoirs ou terrasses jusqu'au droit de la façade correspondante.

Les surfaces qui se trouvent dans l'espace extérieur pouvant être scellé et qui ne sont pas scellées sont à traiter comme des espaces verts privés.

### 6.2 Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé » (EVp)

RGD art. 3. (3) 1. a)

Une superficie égale au moins à vingt pour cent (20 %) de la superficie de chaque parcelle devra rester perméable.

Afin de garantir une bonne intégration du PAP au paysage et à la structure bâtie, les principes suivants concernant l'espace vert privé sont à respecter :

- conserver au maximum les structures écologiques et la topographie existante,
- avoir un maximum de surfaces perméables susceptibles d'accueillir une végétation spontanée à haute valeur écologique,
- utiliser des plantations indigènes adaptées au site.

Des chemins privés peuvent être aménagés dans l'espace vert privé et aménagés avec des matériaux perméables.

### 6.3 Dépôts

Si une activité nécessite une mise en dépôt de matériaux à ciel ouvert, celle-ci devra se faire hors de portée de vue du public, soit cachée par un bâtiment soit par un écran de verdure d'une largeur de trois mètres (3 m) et d'une hauteur de deux mètres (2 m) en bordure de parcelle.

En aucun cas, le dépôt à ciel ouvert ne se fera dans la marge de reculement avant.

Pour des raisons de sécurité, toute possibilité d'accès du public au dépôt est proscrite. Le clôturage du dépôt est obligatoire.

#### 6.4 Prescriptions particulières relatives à l'assainissement

Le lot 7, les îlots 3 et 8 et les lots de l'îlot 6 se raccordant au réseau d'assainissement sur la partie Ouest de l'îlot doivent disposer d'un déboureur enterré privé par propriété, à installer sur le domaine privé, respectant la norme EN858-2 (Installations de séparation de liquides légers (par exemple hydrocarbures) – Partie 2 : choix des tailles nominales, installation, service et entretien) dont l'entretien et l'exploitation restent à la charge du propriétaire. En cas de morcellement des îlots en plusieurs parcelles, chaque parcelle doit disposer d'un déboureur de manière analogue.

#### 6.5 Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

RGD art. 3. (3) 4. d)

##### ☐ Déblais et remblais

Des travaux de remblais et de déblais sont autorisés pour permettre l'implantation des constructions. Tous travaux de déblai ou remblai doit épouser la coupe-type du terrain projeté et ne doit pas excéder un mètre (1 m) à la limite de propriété. Les remblais et déblais nécessaires à l'implantation des constructions dans les aires constructibles seront autorisés au cas par cas par l'autorité communale.

##### ☐ Murs de soutènement

Les murs de soutènement seront autorisés en fonction de la nature du terrain et par rapport au projet par l'autorité communale. Les murs de soutènement, les socles et les murets sont à réaliser en béton coulé sur place ou préfabriqué. L'utilisation de gabions est permise.

##### ☐ Clôtures

Les espaces libres entre les constructions et les limites latérales des parcelles peuvent être délimités par des haies vives ou des grillages. La hauteur totale de ces haies et grillages ne peut pas dépasser un mètre et quatre-vingts centimètres (1,80 m).

Les espaces libres entre les alignements de façade sur rue et les alignements de la voie peuvent être clôturés par des socles ou des murets, par des haies vives ou des grillages, suivant les hauteurs définies ci-après :

- pour une haie vive : maximum un mètre et vingt centimètres (1,20 m),
- pour un grillage : maximum quatre-vingts centimètres (0,80 m),
- pour un socle ou un muret : maximum un mètre (1,00 m).

Dans le cas d'une clôture combinant un socle ou un muret avec une haie ou un grillage, les hauteurs maximales définies ci-avant sont à respecter séparément et cette clôture a une hauteur totale maximale d'un mètre et quatre-vingts centimètres (1,80 m).



## ART. 7 AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PUBLICS

### 7.1 Stationnement

Les aires de stationnement publiques sont à réaliser en matériaux perméables (par exemple en dalles béton-gazon, en pavés avec écarteur, en pavés avec joint en gazon, en concassé, ou en pavés drainants), c'est-à-dire dans les substrats susceptibles de se couvrir spontanément de végétation herbacée naturelle.

### 7.2 Prescriptions spécifiques aux chemins pour piétons et cyclistes

Les chemins pour piétons et cyclistes sont à réaliser en matériaux perméables, par exemple en pavés avec écarteur, en pavés avec joint en gazon ou en concassé stabilisé et sans bordures. La transition entre les surfaces de circulation et les espaces verts privé et public se fait à niveau et sans bordure saillante.

### 7.3 Prescriptions spécifiques aux espaces verts publics

Les espaces verts publics sont exempts de constructions, à l'exception des infrastructures techniques. L'Espace Vert Public (EVP) peut comporter des chemins piétons d'une largeur maximale de deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m), supplémentaires à ceux figurant sur la partie graphique, sans que pour autant le présent PAP ne doive être modifié.

### 7.4 Mise en œuvre des espaces publics suivant les accès carrossables

La bande de stationnement le long de la chaussée, le trottoir et les espaces verts publics peuvent être interrompus suivant les accès carrossables aux lots et îlots.

### 7.5 Gestion de l'eau de pluie

L'eau de pluie recueillie par les surfaces imperméabilisées du site est collectée par un système de collecte séparatif de celui des eaux usées et déversée dans la conduite pour eaux pluviales vers la Marburgerstrooss. Les rigoles ouvertes sont réalisées sur la voirie et correspondent à un léger renforcement réalisé en pavés. L'aménagement devra respecter les conditions fixées par l'Administration de la Gestion de l'Eau.

## ART. 8 LES SURFACES DESTINEES A RECEVOIR DES PLANTATIONS

### 8.1 Règles générales

Sauf mention contraire dans le paragraphe, l'ensemble des prescriptions de cet article s'applique aux espaces verts publics (EVP) et aux espaces verts privés (EVp).

Les plantations sont d'essence feuillue autochtone. D'autres essences feuillues autochtones peuvent être plantées. Les espèces autorisées pour les plantations d'arbres sur rue sont les suivantes :

- Erable plane « Cleveland » – Acer platanoides « Cleveland »
- Noisetier de Byzance – Corylus columna
- Merisier – Prunus avium « Plena »
- Tilleul à petites feuilles « Greenspire » – Tilia cordata « Greenspire »

Les espèces autorisées pour les plantations d'arbres et arbustes sont les suivantes :

- Amélanchier glabre – Amelanchier laevis
- Cornouiller mâle – Cornus mas
- Cornouiller sanguin – Cornus sanguinea
- Noisetier – Corylus avellana
- Prunus spinosa – Prunus cerasus
- Aubépine épineuse – Crataegus laevigata
- Aubépine monogyne – Crataegus monogyna
- Poirier de Chine – Pyrus calleryana
- Sorbier des oiseleurs – Sorbus aucuparia
- Viorne lantane – Viburnum lantana
- Viorne obier – Viburnum opulus

Les espèces autorisées pour les haies taillées sont les suivantes :

- Charme commun – Carpinus betulus
- Hêtre commun – Fagus sylvatica
- Troène commun – Ligustrum vulgare
- Erable champêtre – Acer campestre
- Aubépine épineuse – Crataegus laevigata
- Aubépine monogyne – Crataegus monogyna
- Sureau noir – Sambucus nigra

Toutes les plantations doivent être exécutées au plus tard après la fin des travaux d'infrastructure respectivement la fin de la construction des bâtiments.

L'implantation des arbres repris sur la partie graphique peut être adaptée dans le cadre du dossier d'exécution du PAP.

### 8.2 Plantations à réaliser dans le domaine privé

Une superficie égale au moins à dix pour cent (10 %) de la superficie de chaque parcelle devra être réservée à la plantation d'arbres et d'arbustes et entretenue comme telle. Les plantations comporteront essentiellement (au minimum 2/3) d'essences locales et se composeront d'au moins un arbre à haute tige et trente (30) arbustes d'une hauteur minimale de quatre-vingts centimètres (0,80 m) par cent mètres carrés (100 m<sup>2</sup>) de surface verte.

Ces surfaces se trouveront de préférence dans les marges de reculement. Elles ne pourront en aucun cas être utilisées comme dépôts de matériaux, ni comme places de stationnement.

Pour six emplacements de stationnement privés, un arbre à haute tige doit être planté.



## ART. 9 PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES DU PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

### 9.1 Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir

RGD art. 3. (3) 4. e)

Il n'y a ni constructions ni éléments naturels à conserver.

Les constructions à démolir sont reprises sur la partie graphique.

## TERMINOLOGIE

Annexe du règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune

### Annexe II: Terminologie

#### Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

#### Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

#### Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

#### Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

#### Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

#### Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

#### Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

#### Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures:

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

#### Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d'un bâtiment.

#### Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

#### Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.



### **Dépendance**

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

### **Etage en retrait**

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

### **Faîte/Faîtage**

On entend par faite ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

### **Hauteur à la corniche**

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture

(couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

### **Hauteur à l'acrotère**

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

### **Hauteur du socle**

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-dechaussée et la cote de l'axe de la voie desservante. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

### **Ilot**

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

### **Limite de surface constructible**

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

### **Logement**

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

### **Logement intégré**

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

### **Loggia**

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

### **Lot**

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

### **Maison bi-familiale**

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

**Maison en bande**

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

**Maison jumelée**

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

**Maison plurifamiliale**

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

**Maison unifamiliale**

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

**Niveau naturel du terrain**

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

**Nombre d'étages**

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

**Nombre de niveaux**

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

**Niveau plein**

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

**Parcelle**

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

**Profondeur de construction**

On entend par profondeur de construction, la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

**Recul**

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

**Terrasse**

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue:

- la terrasse accolée à un bâtiment;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

**Voie desservante**

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.

**Voie publique**

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.



Annexe du règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

**Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol**

**A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]**

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

**B. Coefficient d'occupation du sol [COS]**

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

**C. Coefficient de scellement du sol [CSS]**

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

**D. Densité de logement [DL]**

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut.

**E. Terrain à bâtir brut**

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

**F. Terrain à bâtir net**

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

**G. Surface construite brute**

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

**H. Surface non aménageable**

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants:

*a. hauteur des locaux:*

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

*b. affectation des locaux*

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

*c. Solidité et géométrie des locaux*

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.



### **I. Surface hors oeuvre**

Est à considérer comme surface hors oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

### **J. Surface d'emprise au sol**

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-dechaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

### **K. Surface scellée**

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

### **L. Surface de vente**

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur.