

PARTIE ECRITE

SITUATION DE DROIT

Art. 1. GENERALITES

Le cadre réglementaire du présent PAP intitulé « ZAEC Potaschberg », couvrant les fonds classés dans la zone soumise au PAP-NQ SD – Pot 5 / ECO-c1 au Potaschberg est le suivant :

- la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »,
- le plan d'aménagement général (PAG) de la Ville de Grevenmacher approuvé par le Ministère de l'Intérieur en date du 18.06.2021.

Pour tout ce qui n'est pas réglementé dans la présente partie écrite respectivement dans la partie graphique, les dispositions du PAG ainsi que du Règlement sur les Bâtisses, Voies publiques et les sites de la Ville de Grevenmacher en vigueur sont d'application.

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable des plans N°20120880-LP-U001, indice H – Plan et N°20120880-LP-U001, indice H – Coupes qui constituent la partie graphique.

L'application du présent règlement se fait sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.



Art. 2. REGIME DE PROPRIETE INITIAL

2.1 Délimitation et contenance des parcelles

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 89.885,00 m². Les surfaces proviennent des fonds suivants :

- terrains privés : 88.773,00 m² (soit 98,76 % de la surface totale),
- domaine public communal : 1.112 ,00m² (soit 1,24 % de la surface totale).

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

- Le plan de périmètre PAP n° de référence 2019219GREV du 16 août 2021 élaboré par le bureau de géomètres officiels Terra GO, définissant les zones du PAG, la délimitation et la contenance des parcelles initiales ;
- Le plan topographique référencé 20120880-LP-T001 indice B du 17 janvier 2013 élaboré par le bureau d'ingénieurs-conseils Luxplan SA.

Art. 3. REGIME DE PROPRIETE ISSU DU PAP

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

La surface totale des fonds nécessaires à la viabilisation du projet, et destinés à être cédés au domaine public, est de 20 611 m² (soit 22,93 % de la surface totale) se composant de la manière suivante :

- domaine public communal restant dans le domaine public communal : 255 m²,
- domaine privé cédé au domaine public communal : 20 356 m²,

Ces fonds sont principalement destinés :

- aux voies de circulation motorisée (voirie communale et chemins repris) ;
- aux cheminements concernant la mobilité douce ;
- aux infrastructures nécessaires à l'arrêt d'éventuels transports publics ;
- aux espaces publics concernés par la gestion des eaux pluviales ;
- aux espaces verts sécuritaires, d'agrément, de liaison, d'intégration paysagère ;
- à l'aménagement d'installations techniques ou d'équipements publics de type transformateurs, boîtiers, luminaires et éventuellement arrêt de transport en commun, etc.

3.2 Fonds composant le futur domaine privé

La surface de 855 m² reprise par un hachurage en points verts est transférée du domaine public communal au domaine privé.

3.3 Découpage des îlots

Le PAP est divisé en 6 îlots privés distincts. Tout îlot peut être découpé en plusieurs lots/parcelles, ultérieurement à l'approbation du présent PAP, sans que ceci n'engendre une modification de ce dernier. Dans ce cas, chaque nouvelle parcelle créée doit obligatoirement disposer d'un accès direct depuis la voirie publique desservante.

Pour des raisons urbanistiques ou techniques, cet accès peut être mutualisé pour plusieurs lots/parcelles. L'accès est alors grevé d'une servitude de passage permettant de définir les droits de passage.

La somme des surfaces maximales définies par le degré d'utilisation du sol (emprise au sol, surface construite brute, scellement du sol) des lots/parcelles ainsi créées ne peut être supérieure aux surfaces maximales définies pour l'îlot. La répartition desdites surfaces maximales est calculée au prorata de la surface des différents lots obtenus par rapport à l'îlot concerné.

La surface du nouveau lot/parcelle ne peut être inférieure à 30 % (trente pour cent) de la surface initiale de l'îlot.

Tout découpage d'îlot se fera sans préjudice des prescriptions applicables aux surfaces, marges de reculement et niveaux définis par la partie réglementaire.

3.4 Fusion des îlots, parties d'îlots, lots ou parcelles

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

Toute fusion d'îlot, parties d'îlots, lots ou parcelles se fera sans préjudice des prescriptions applicables aux surfaces, marges de reculement et niveaux définis par la partie réglementaire.

AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

Art. 4. DEFINITION DE L'UTILISATION DU SOL

4.1 Dérogation au PAG

Le présent PAP déroge au principe qui limite la surface construite brute pour les activités de commerce de détail et les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux non liées à une activité principale à 20% de la surface construite brute totale de la zone.

Cette dérogation est justifiée par les caractéristiques du site, notamment son accessibilité et sa situation géographique, ainsi que le recours à la terminologie complémentaire du PAG de « surface exploitable » au lieu de surface construite brute pour la limitation du mode d'utilisation du sol admissible dans le présent PAP.

4.2 Mode d'utilisation du sol admissible

4.2.1 Règle générale

Sont interdits :

- Tout commerce de détail dont la surface exploitable est inférieure à 400 m² ;
- Tout commerce de détail de première nécessité, de type alimentaire ou textile
- Toute activité susceptible de faire concurrence aux activités économiques pouvant se trouver au centre-ville de Grevenmacher.

Pour les activités artisanales regroupées en pépinière d'entreprise, la surface exploitable dédiée à une entreprise peut être inférieure à 400 m².

4.2.2 Concernant l'îlot 1

- Sont autorisées les activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique ;
- Sont autorisées les activités de commerce de détail non lié à l'activité principale dont la surface exploitable est comprise entre 700 et 2 000 m² par activité ;
- Sont autorisées seulement les activités de bureau directement liées aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce, de transport ou de logistique exercées sur l'îlot 1, de récréation et de loisir. Au premier niveau plein, la surface exploitable dédiée aux activités de bureau est limitée à 10% ;
- Est autorisé le stockage de marchandise ou de matériaux ;
- Sont prosrites les activités de prestation de services du domaine de la santé ;
- Sont prosrites les activités de restauration, à l'exception des « cantines » d'entreprises ;
- Sont autorisées, sur les toitures plates, les activités de type agriculture urbaine.

4.2.3 Concernant l'îlot 2

☐ Pour les surfaces constructibles marquées de la surimpression « A »

- Sont autorisés l'établissement d'un parking collectif aérien (surfaces non closes) ainsi que les activités qui peuvent y être liées de type : activités de service de nettoyage pour véhicules, activités de location de véhicules et de vélos, activités de dépôt de colis de petite envergure.
- Sont également autorisées, sur au maximum 2 niveaux hors sol, les activités admises pour les surfaces constructibles marquées de la surimpression « B » et « C ».
- Sont autorisées, sur les toitures plates, les activités de type agriculture urbaine.

☐ Pour les surfaces constructibles marquées de la surimpression « B et C »

- Sont autorisées les activités industrielles légères ;
- Sont autorisées les activités de transport et de logistique ;
- Sont autorisées les activités de récréation et de loisir ;
- Sont autorisées les activités artisanales
- Sont autorisées les activités de bureau directement liées aux activités artisanales, industrielles, de transport, de logistique, de récréation et de loisir. Au premier niveau plein, la surface exploitable dédiée aux activités de bureau est limitée à 10% ;
- Sont autorisées les activités de commerce de gros ;
- Sont autorisées les activités de commerce de détail dont la surface exploitable est comprise entre 700 et 2 000 m² par activité ;
- Sont autorisées des activités de prestation de services de type bureau, administratif et profession libérale, à condition que l'ensemble des surfaces exploitables servant aux bureaux représentent au maximum 20 % de la surface construite brute de l'îlot ;
- Est autorisé le stockage de marchandises ou de matériaux ;
- Sont autorisées les activités de prestation de services du domaine de la santé ;
- Sont autorisées les activités de garde d'enfant de type crèche et structure d'accueil ;
- Sont prosrites les activités de restauration, à l'exception des « cantines » d'entreprises ;
- Sont autorisées, sur les toitures plates, les activités de type agriculture urbaine.

4.2.4 Concernant l'îlot 3

- Sont autorisées les activités industrielles légères ;
- Sont autorisées les activités de transport et de logistique ;
- Sont autorisées les activités de récréation et de loisir ;
- Sont autorisées les activités artisanales
- Sont autorisées les activités de bureau directement liées aux activités artisanales, industrielles, de transport, de logistique, de récréation et de loisir. Au premier niveau plein, la surface exploitable dédiée aux activités de bureau est limitée à 10% ;
- Sont autorisées les activités de commerce de gros ;
- Sont autorisées les activités de commerce de détail dont la surface exploitable est comprise entre 700 et 2 000 m² par activité ;
- Sont autorisées des activités de prestation de services de type bureau, administratif et profession libérale, à condition que l'ensemble des surfaces exploitables servant aux bureaux représentent maximum 20 % de la surface construite brute de l'îlot ;
- Est autorisé le stockage de marchandises ou de matériaux ;
- Sont autorisées les activités de prestation de services du domaine de la santé ;
- Sont autorisées les activités de garde d'enfant de type crèche et structure d'accueil ;
- Sont proscrites les activités de restauration, à l'exception des « cantines » d'entreprises ;
- Sont autorisées, sur les toitures plates, les activités de type agriculture urbaine.

4.2.5 Concernant l'îlot 4

Pour le groupe de construction A :

- Sont autorisées les activités industrielles légères ;
- Sont autorisées les activités de transport et de logistique ;
- Sont autorisées les activités de récréation et de loisir ;
- Sont autorisées les activités artisanales
- Sont autorisées les activités de bureau directement liées aux activités artisanales, industrielles, de transport, de logistique, de récréation et de loisir. Au premier niveau plein, la surface exploitable dédiée aux activités de bureau est limitée à 10% ;
- Sont autorisées les activités de commerce de gros ;
- Sont autorisées les activités de commerce de détail dont la surface exploitable est comprise entre 700 et 2 000 m² par activité ;
- Sont autorisées des activités de prestation de services de type bureau, administratif et profession libérale, à condition que l'ensemble des surfaces exploitables servant aux bureaux représentent maximum 20 % de la surface construite brute de l'îlot ;
- Est autorisé le stockage de marchandises ou de matériaux ;
- Sont autorisées les activités de prestation de services du domaine de la santé ;
- Sont autorisées les activités de garde d'enfant de type crèche et structure d'accueil ;
- Sont prosrites les activités de restauration, à l'exception des « cantines » d'entreprises ;
- Sont autorisées, sur les toitures plates, les activités de type agriculture urbaine.

Pour le groupe de constructions « B » :

- Sont autorisées les activités de prestation de services du domaine de la santé ;
- Sont autorisées les activités de garde d'enfant de type crèche et structure d'accueil ;
- Sont autorisées les activités de prestation de services de type bureau, administratif et profession libérale ;
- Sont autorisées les activités de récréation et de loisir ;
- Sont prosrites les activités de restauration, à l'exception des « cantines » d'entreprises ;
- Sont prosrites les activités industrielles légères, artisanales, de transport ou de logistique ;
- Sont prosrites les activités de commerce de détails et de gros ;
- Sont prosrites les activités générant des nuisances sonores pour les maisons d'habitations avoisinantes ;
- Sont prosrites les activités de transport et de logistique ;
- Sont prosrites les activités de stockage de marchandises et de matériaux ;
- Sont autorisées, sur les toitures plates, les activités de type agriculture urbaine.

4.2.6 Concernant les îlots-5-6

- Sont autorisées les activités de prestation de services du domaine de la santé ;
- Sont autorisées les activités de garde d'enfant de type crèche et structure d'accueil ;
- Sont autorisées les activités de prestation de services de type bureau, administratif et profession libérale ;
- Sont autorisées les activités de récréation et de loisir ;
- Sont proscrites les activités de restauration, à l'exception des « cantines » d'entreprises ;
- Sont proscrites les activités industrielles légères, artisanales, de transport ou de logistique ;
- Sont proscrites les activités de commerce de détails et de gros ;
- Sont proscrites les activités générant des nuisances sonores pour les maisons d'habitations avoisinantes ;
- Sont proscrites les activités de transport et de logistique ;
- Sont proscrites les activités de stockage de marchandises et de matériaux ;
- Sont autorisées, sur les toitures plates, les activités de type agriculture urbaine.

4.3 Nombre de logements

Les logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une ou de plusieurs entreprises sont admis. Leur nombre et leur répartition sont fixés comme suit :

îlot	Nombre maximum de logements de service autorisé par îlot
1	2
2	2*
3	1
4	1
5	1
6	1

*Si l'îlot 2 est dédié à une entreprise unique, un seul logement de service est admis pour l'îlot.

Les logements de service sont à intégrer dans le corps même des constructions. La surface maximale habitable des logements de service est définie au PAG.

Art. 5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

5.1 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. Dès lors, les cotes de recul priment sur les cotes de dimensionnement des emprises constructibles.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux installations/dispositions suivantes :

- installations techniques nécessaires à l'approvisionnement du site de type transformateur et boîtier,
- luminaires,
- abris et installations concernant les transports en commun et la mobilité douce,
- dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à la collecte des eaux de pluies de type citerne enterrée ;
- aux dépendances, remises et autres cabanons tels que repris dans l'article 0.

Ces installations et dispositifs ne sont pas à comptabiliser dans le calcul du degré d'utilisation du sol imposées par îlot ou lot.

Les surfaces qui se trouvent dans les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé et qui ne sont pas construites avec des volumes hors sol peuvent être scellées suivant les dispositions de l'article correspondant.

5.2 Les reculs par rapport aux limites des îlots, lots ou parcelles

A l'exception des îlots 3, 5 et 6, l'implantation en contiguïté des constructions hors sol, donc avec un recul nul, est autorisée lorsque des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé sont contiguës entre deux groupes de constructions, lots ou parcelles. Sinon, un recul d'au moins 4,00 m (quatre mètres) de part et d'autre des limites de surface constructible pour constructions destinées au séjour prolongé, contiguës entre deux groupes de constructions, lots ou parcelles est à prévoir.

Pour tous les îlots, l'implantation en contiguïté des constructions sous-sol, donc avec un recul latéral nul, est autorisée, lorsque les limites de surfaces constructibles pour sous-sol sont contiguës entre deux groupes de constructions, lots ou parcelles.

5.3 Distances à observer entre les constructions

A l'exception des îlots 3, 5 et 6, l'implantation en ordre contigu est autorisée lorsque plusieurs immeubles bâtis sont admis dans un même îlot, un même lot ou une même parcelle. Sinon, un recul d'au moins 8,00 m (huit mètres) entre immeubles bâtis est à prévoir.

5.4 Zone de liaison

Au sein des zones de liaison, définies dans la partie graphique, l'aménagement de dispositifs de type « passerelle » (cf. Terminologie spécifique au PAP), permettant de relier deux ou plusieurs immeubles bâtis est autorisé. Le nombre de tels dispositifs est limité à 3 (trois) par zone de liaison. La largeur d'un dispositif est de 8,00 m (huit mètres) au maximum. Une hauteur libre d'au moins 5,00 m (cinq mètres) est à garantir en dessous de chaque « passerelle ».

L'aménagement d'une « passerelle » est interdite au niveau du rez-de-chaussée et de l'étage en retrait.

5.5 Eléments en saillie

☐ Avant-corps

La saillie d'un volume fermé par rapport à l'alignement de façade est admise, à condition de s'inscrire dans la limite des surfaces constructibles et de laisser une hauteur libre d'au moins 3,50 m (trois mètres et cinquante centimètres) au-dessus du niveau du terrain aménagé. Une saillie peut se situer sur les niveaux hors-sols et sous-sols.

☐ Auvents, avant-toits et autres

Les auvents, marquises de devanture, stores, éléments de décoration et autres installations semblables peuvent avoir une saillie de maximum 3,00 m (trois mètres) par rapport à l'alignement de façade concernée, à condition de laisser une hauteur libre d'au moins 3,50 m (trois mètres et cinquante centimètres) au-dessus du niveau du terrain aménagé. Ils doivent rester à 3,00 m (trois mètres) en retrait de la limite d'îlot, du lot ou de parcelle.

☐ Eléments techniques en façade

Pour les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies (capteurs etc.), une saillie de maximum 1,20 m (un mètre et vingt centimètres) peut être accordée par rapport à l'alignement de la façade concernée.

Afin de limiter leur impact visuel, les unités extérieures de climatiseurs, ventilateurs ou autres pompes à chaleur doivent être implantés en toiture. Leur installation en façade est interdite.

☐ Escaliers de secours

Des escaliers de secours en structure légère démontable peuvent être construits dans le respect des prescriptions suivantes :

- ils se situent sur l'îlot, lot, parcelle en lien avec le volume bâti qu'ils desservent.
- ils sont implantés sur un espace extérieur pouvant être scellé.
- ils respectent une saillie de maximum 3,00 m (trois mètres) par rapport à la façade concernée tout en restant accolés à la construction reprise dans la surface constructible.
- ils peuvent être couverts tout en restant non clos (revêtements ajourés ou végétalisés) afin de minimiser leur impact visuel.
- ils doivent figurer sur les plans de demande d'autorisation de construire

Art. 6. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

6.1 Niveaux de référence des groupes de constructions

Un niveau de référence est défini pour chaque groupe de constructions :

Ilot	Groupe de construction	Niveau de référence sur partie graphique
1	A	258,25
	B	258,25
	C	258,25
	D	258,25
	E	258,25
	F	258,25
2	A	249,50
	B	249,50
	C	250,50
3	A	249,50
4	A	250,00
	B	251,00
5	A	255,00
	B	255,00 + 1,50
	C	255,00 + 3,00
6	A	256,50
	B	256,50

Toutes les hauteurs sont mesurées par rapport à ce niveau de référence.

Les niveaux dont le plancher se situe en dessous du niveau de référence sont considérés comme niveaux en sous-sol.

6.2 Niveau du rez-de-chaussée

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions ne peut se situer à une altitude inférieure au niveau de référence défini par groupe de constructions.

6.3 Niveaux sous-sols

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 pour constructions destinées au séjour prolongé. Des puits de ventilation peuvent être aménagés pour les niveaux en sous-sol, en dehors de la délimitation des surfaces constructibles pour constructions souterraines.

Les niveaux en sous-sol peuvent être communs et d'un seul tenant pour plusieurs groupes de construction et/ou immeubles bâtis. Le nombre d'accès aux niveaux en sous-sol n'est pas limité.

Les niveaux en sous-sol sont des espaces destinés uniquement aux emplacements de stationnements, aux locaux techniques et aux dépôts.

La hauteur visible des murs de sous-sol apparent est limitée à 5,00 m (cinq mètres). Pour les murs de sous-sol dépassant une hauteur visible de 5,00 m (cinq mètres), un décrochement de 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) est à prévoir.

Des éléments techniques ponctuels (éléments techniques pour ascenseurs, réservoirs pour la récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ...) peuvent être aménagés en dessous de la dalle du dernier niveau sous-sol. La surface d'emprise de ces éléments ne peut en aucun cas dépasser la délimitation du niveau en sous-sol.

6.4 Immeubles bâtis contigus

Afin de garantir une homogénéité d'aspect des constructions, les immeubles bâtis contigus sont à traiter comme des ensembles en termes de gabarit, de matériaux et de teintes utilisées. Les décrochements sont autorisés. L'implantation des constructions peut suivre la pente du terrain et les décrochements en hauteur de maximum 1,50 m (un mètre cinquante centimètres) entre les constructions contiguës sont autorisés.

6.5 Etage en retrait

Toutes les constructions peuvent disposer d'un étage en retrait. Le recul minimal de ce dernier par rapport à l'aplomb de chacune des façades du niveau directement inférieur est fixé à 3,00 m (trois mètres).

6.6 Hauteurs des constructions

6.6.1 Dérogation sur les hauteurs

En cas d'une utilisation de la toiture de l'étage en retrait pour des affectations de type agriculture urbaine et valorisant la biodiversité, une hauteur complémentaire de 1,10 m (un mètre et dix centimètres) au maximum pour la hauteur à l'acrotère du niveau en retrait peut être autorisée afin de garantir la sécurité.

6.7 Superstructures

6.7.1 Règles générales

Les superstructures sont réservées exclusivement pour les installations techniques (cabanons d'accès aux toitures, souches de cheminée et d'aération, cages d'ascenseur, installations liées à la production de froid, de chaleur, de renouvellement d'air et de désenfumage, puits de lumière, structures vitrées, ...) et aux installations en lien avec la promotion d'une agriculture urbaine.

La surface d'emprise des superstructures ponctuelles ne peut pas dépasser 35 % (trente-cinq pour cent) de la surface brute du niveau directement inférieur, à l'exception des installations en lien avec la promotion d'une agriculture urbaine en toiture.

A l'exception des cages d'ascenseur, où aucun recul n'est obligatoire, les autres superstructures sont à implanter avec un retrait d'au moins 3,00 m (trois mètres) par rapport à toutes les façades du niveau inférieur ou de la construction accolée.

6.7.2 Panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions et se situer à l'intérieur des limites de surface constructibles pour constructions destinés au séjour prolongé.

6.8 Forme des toitures

Sont autorisées, les toitures plates, les toitures à un versant et les toitures à deux versants. Les pentes des toitures sont mesurées par rapport à l'horizontale.

Dans le cas d'une toiture plate, une légère pente de toiture est autorisée, afin de faciliter l'évacuation des eaux pluviales,

Sont autorisées, sur les toitures plates, les activités de type agriculture urbaine et valorisant la biodiversité.

Les bâtiments contigus sont à traiter comme un ensemble au niveau du type de toiture retenu, excepté si une activité requiert ponctuellement un type spécifique de toiture.

6.9 Couleurs et emploi des matériaux

6.9.1 Les façades

Pour les façades sont admis l'utilisation du verre, de l'acier, du bois, de la pierre naturelle, des bardages, des enduits ainsi que des éléments préfabriqués en acier ou en béton de structures diverses. Les façades peuvent également être végétalisées.

Sont proscrits l'emploi de revêtements de façade brillants ou réfléchissants, ainsi que l'usage de couleurs criardes pouvant nuire au bon aspect de l'environnement direct.

Toutes les façades sont à traiter avec le même soin de finition. Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin de finition que les façades principales.

6.9.2 Les toitures

Les toitures plates doivent être végétalisées sur au moins 50% (cinquante pourcent) de leur surface. La surface restante de la toiture peut être aménagée en terrasse. Les toitures végétalisées sont à traiter de manière extensive et à recouvrir d'une couche végétale d'une épaisseur d'au moins 0,25 m (vingt-cinq centimètres).

Les toitures à versant peuvent être végétalisées ou recouvertes de matériaux métalliques au rendu non-brillant.

Les toitures-terrasses sont à recouvrir de dalles sur plots (béton, pierre naturelle ou autre), lattage sur plots (bois, bois composite), carrelage ou autres matériaux adaptés aux toitures-terrasses.

6.10 Enseignes en façade

Les enseignes et installations assimilables comme les appareils d'éclairage sont à adosser (à apposer à plat) aux façades et à intégrer à l'architecture de la façade.

Par façade, une enseigne ou installation assimilable au maximum est autorisée par entreprise sise dans l'immeuble bâti concerné. Leur surface ne peut être supérieure à 6,00 m² (six mètres carrés) par immeuble bâti.

Les tubes néon, les enseignes clignotantes ou défilantes ainsi que les installations publicitaires sont interdits.

Art. 7. ESPACE DE STATIONNEMENT ET ACCES

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

7.1.1 Généralités

Le nombre d'emplacements de stationnement pour voitures et vélos requis pour les 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.

Les emplacements de stationnement requis ci-après sont à réaliser sur la parcelle privée, sur le site ou dans un rayon de 500 mètres de la parcelle privée concernée, et aux frais du propriétaire ou du maître d'ouvrage. Les emplacements de stationnement qui ne se situent pas sur la parcelle accueillant la construction ainsi que les emplacements de stationnement regroupés qui se situent dans des parkings collectifs seront liés par acte notarié aux activités ou aux logements de service concernés. Ces emplacements de stationnement ne peuvent être loués à un autre occupant de la zone concernée et ne peuvent être cédés qu'ensemble avec la construction. Ces emplacements sont comptabilisés dans le nombre de stationnements requis.

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, un nombre suffisant d'emplacements supplémentaires est à prévoir pour les véhicules utilitaires et pour les véhicules de livraison.

Pour le présent PAP, aucune dérogation totale ou partielle à l'obligation d'aménager des emplacements de stationnement, moyennant le versement d'une taxe compensatoire, ne peut être accordée.

7.1.2 Prescriptions particulières pour le stationnement des Personnes à Mobilité Réduite

1 emplacement (un) par tranche de 30 (trente) emplacements privés doit être réservé et accessible aux Personnes à Mobilité Réduite et respectent en outre les dimensions suivantes : 3,50 m (trois mètres cinquante centimètres) de largeur par 5 m (cinq mètres) de longueur pour un emplacement en bataille. Ce ratio est à vérifier par lot, îlot ou parcelle.

L'ensemble des emplacements réservés aux Personnes à Mobilité Réduite sont à localiser à proximité des entrées de bâtiments ou des ascenseurs. Une signalétique adaptée doit être mise en place (panneau, logo, marquage au sol). Tous les emplacements doivent être reliés aux halls des bâtiments par un cheminement praticable.

7.1.3 Localisation des emplacements

Les emplacements de stationnement peuvent être aménagés dans les niveaux pleins, en sous-sol, dans les espaces extérieurs pouvant être scellés ou dans les espaces pouvant être dédiés au stationnement.

Sur l'îlot 2, au moins 3 (trois) niveaux du groupe de construction « A », destiné à recevoir le « Parkhaus » sont réservés à l'aménagement d'emplacements de stationnement.

7.2 Accès carrossables aux lots, îlots ou parcelles depuis la voirie publique

Les accès carrossables aux lots, îlots ou parcelles :

- sont interdits depuis la rue de Flaxweiler ;
- doivent tenir compte des impératifs de sécurité concernant la circulation ;
- sont à aménager afin que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les cheminements piétonniers.

La largeur des accès renseignés dans la partie graphique peut varier de 2,00 m (deux mètres) au maximum.

7.3 Accès carrossables aux niveaux en sous-sol

Le nombre d'accès aux niveaux en sous-sol est limité à 2 (deux) par îlot, excepté pour les niveaux en sous-sols des îlots 1 et 2 pour lesquels le nombre d'accès n'est pas limité.

Les tolérances indiquées au point 8.3.2 Modelage du terrain peuvent être dépassées ponctuellement pour l'aménagement de rampes d'accès aux emplacements de stationnement souterrains.

Art. 8. AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES

8.1 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé

Cette surface est aménagée en surface minérale ou en espace vert. Y sont autorisés les constructions de type dépendance à l'exception des dépendances liées au stationnement ou remise ainsi que les accès carrossables et piétons, emplacements de stationnement, emplacements de stationnement pour vélos, aires de manœuvre, terrasses, stockage et dépôts, zones de livraison et accès au niveau en sous-sol.

Les espaces extérieurs pouvant être scellés et qui sont scellés sont à traiter de la manière suivante :

- le choix des couleurs et des matériaux est à réaliser en cohérence avec les couleurs et les matériaux retenus pour les constructions adjacentes et pour l'aménagement de l'espace public directement adjacent,
- il est possible d'y aménager un système ouvert de collecte des eaux pluviales des constructions (caniveau à grille, cunette, rigole ou équivalent),
- pour autant qu'il n'y ait pas de risque de pollution des sols, les emplacements de stationnement pour voitures sont à réaliser en matériaux semi-perméables,
- les fondations des constructions peuvent se trouver à l'extérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, mais doivent s'inscrire dans les espaces extérieurs pouvant être scellés,
- les seuils, les soubassements et les emmarchements sur une hauteur maximale de 75 cm (soixante-quinze centimètres) peuvent se trouver à l'extérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, mais doivent s'inscrire dans les espaces extérieurs pouvant être scellés.

8.2 Espaces verts privés

Toute construction y est interdite. Seuls les équipements suivants sont autorisés :

- des aménagements et infrastructures techniques ayant pour but la gestion des eaux de surface, y compris les raccordements, représentés ou non dans la partie graphique,
- des accès pour services d'incendie et communaux,
- des chemins piétonniers,
- toute autre construction légère d'une surface maximale de 20 m² (vingt mètres-carrés), élément technique ou mobilier urbain en rapport direct avec la destination de la zone,
- des emplacements de stationnement pour vélo (matériaux perméables).

Les espaces verts ne pourront en aucun cas être utilisés comme dépôt de matériaux.

Cette zone est à aménager selon les principes suivants :

- avoir un maximum de surfaces perméables susceptibles d'accueillir une végétation spontanée à haute valeur écologique,
- utiliser des plantations ligneuses et/ou herbacées indigènes adaptées au site ;

- proposer un aménagement qui prend en compte la topographie du site et les structures écologiques présentes.
- il est recommandé par arbre planté d'avoir un volume de substrat ou de terre arable de minimum 12,00 m³ et une surface ouverte et perméable de minimum 6,00 m².

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

8.3.1 Déblais et remblais

Afin de permettre l'implantation des plateformes, des constructions et des ouvrages, des travaux de remblais et de déblais sont autorisés.

Tout talus résultant de travaux de remblais et déblais est à aménager par de la végétation et des plantations de manière à fixer le talus. La pente des talus doit être fixée de manière à éviter tout risque d'éboulement.

8.3.2 Modelage du terrain

Les niveaux de référence définis pour chaque groupe de constructions (cf. 6.1 Niveaux de référence des groupes de constructions) sont fixes. Les niveaux pour les espaces extérieurs pouvant être scellés ne peuvent se situer à une altitude inférieure au niveau de référence défini par groupe de constructions, à l'exception des accès carrossables permettant de raccorder les îlots, lots ou parcelles à la voirie projetée.

Pour des raisons techniques dûment motivées, les niveaux pour les espaces extérieurs pouvant être scellés peuvent être exécutées avec une tolérance de 0,25 m (vingt-cinq centimètres) au maximum.

Les espaces verts privés constituent des espaces de transition entre les différents îlots, lots ou parcelles. Ils sont à aménager de manière à proposer des talus réguliers. Pour des raisons techniques dûment motivées, les indications sur la partie graphique en relation avec le terrain projeté (courbes de niveaux, cotes altimétriques, ...) pour les espaces verts privés peuvent être exécutées avec une tolérance de plus ou moins 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) au maximum.

Des déblais complémentaires pour des citernes à eaux de pluies sont autorisés.

8.3.3 Murs de soutènement

La hauteur des murs de soutènement (face visible) est limitée à 5,00 m (cinq mètres) par rapport au terrain aménagé.

Les murs de plus de 1,50 m de hauteur doivent être muni de garde-corps pour éviter les chutes.

8.3.4 Murs et clôtures

Les lots, parcelles ou îlots peuvent être délimités par des socles ou murets, par des haies ou par des clôtures légères ou ajourées couplées à de la végétation.

La hauteur des murets formant soubassement est limitée à 1,20 m (un mètre et vingt centimètres) par rapport au terrain aménagé. Les murets peuvent être rehaussés d'une clôture légère ou ajourée sans dépasser une hauteur maximale cumulée de 3,00 m (trois mètres) par rapport au terrain aménagé. Sur la limite avec le domaine public, la hauteur est mesurée par rapport au niveau du trottoir. Sur la limite entre domaines privés, la hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain aménagé.

La hauteur des clôtures et des haies est limitée à 3,00 m (trois mètres) par rapport au terrain aménagé.

Les limites de propriété doivent rester visibles lorsque le même type de plantation ou revêtement de sol est prévu sur la limite de deux îlots, lots ou parcelles.

8.4 Dispositions relatives aux cheminements et accès pour mobilité douce

Les chemins piétons et accès pour la mobilité douce peuvent être aménagés de manière à garantir la continuité des cheminements piétons. Leur tracé peut être adapté à condition de maintenir l'organisation et la structure de cet aménagement (connexion, largeur, etc.). Les cheminements ouverts au public sont superposés d'une servitude de passage de type « chemin piéton ».

Les aménagements de type escaliers, rampes, mains courantes, garde-corps, signalisations sont autorisés.

8.5 Dispositions relatives aux dépendances, remises

Les aménagements de type dépendance ou remise sont limités à 200 m² (deux cents mètres-carrés) par îlot. En cas de découpage d'un îlot en plusieurs lots ou parcelles, la surface maximale à dédier aux aménagements de type dépendance ou de remise sont calculés au prorata du ou des lot(s)/parcelle(s) obtenu(s). Chaque îlot doit également disposer d'un ou de plusieurs espaces prévus pour établir un tri sélectif des poubelles et l'entreposage des conteneurs.

Ces aménagements doivent respecter un recul de 4,00 m (quatre mètres) sur les limites de l'îlot correspondant et une hauteur hors-tout de 4,00 m (quatre mètres) au maximum, calculée par rapport au niveau de référence défini par îlot.

Les toitures sont aménagées en toiture plate végétalisée avec une couche végétale d'au moins 0,15 m (quinze centimètres).

8.6 Dispositions relatives aux enseignes et à l'éclairage

8.6.1 Enseignes

Un seul totem d'une hauteur de maximum 5,00 m est autorisé par îlot, lot ou parcelle.

Sur les îlots 3 et 5, une enseigne de type totem reprenant les activités présentes sur site d'une hauteur de maximum 18,00 m (dix-huit mètres) et d'une largeur de maximum 4,00m (quatre mètres), supports éventuels et base compris, peut être installée.

Ces dispositifs ne peuvent en aucun cas gêner la visibilité des automobilistes.

La publicité, les drapeaux et autres installations semblables sont interdits.

8.6.2 Eclairage

Les lampadaires servant d'éclairage privé, installés sur les parcelles privées ne peuvent dépasser une hauteur supérieure à 3,50 m (trois mètres cinquante centimètres).

Les servitudes établies pour les chemins piétons doivent garantir un éclairage sécuritaire et de qualité. Un éclairage par détection est à préconiser. Ces dispositifs ne peuvent en aucun cas gêner la visibilité des automobilistes.

8.7 Dispositions relatives aux espaces de détente et mobilier urbain

Chaque îlot, lot ou parcelle peut offrir un espace extérieur de type aire de pique-nique reprenant quelques tables et bancs en libre accès aux utilisateurs de l'îlot, du lot ou de la parcelle. Des aménagements ponctuels d'espaces sportifs et récréatifs peuvent être autorisés.

AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS OU OUVERTS AU PUBLIC

Art. 9. AMENAGEMENT DES FONDS NECESSAIRE A LA VIABILISATION DU PROJET

9.1 Règle générale

Les dispositions du PAP concernant l'aménagement du domaine public peuvent être adaptées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP.

9.2 Surface et voie de circulation

Les valeurs reprises sur la partie graphique en tant que niveaux projetés peuvent être adaptées avec une marge de 1,00 m (un mètre) par rapport aux niveaux indiqués.

La voie de circulation motorisée principale est de type « circulation motorisée » adaptée aux besoins d'une zone d'activité.

9.3 Chemins et accès pour la mobilité douce

Les chemins piétons situés dans des Espace Verts Publics (EVP) sont à réaliser principalement en matériaux perméables, par exemple en pavés avec écarteur, en pavés avec joint en gazon, pavés drainants ou en concassé stabilisé et sans bordures. La transition entre les surfaces de circulation et les espaces verts privés et publics se fait à niveau et sans bordure saillante. Les chemins piétons doivent permettre aux véhicules d'entretien un accès aisé aux bassins de rétention. Les espaces verts publics peuvent comporter des chemins piétons, escaliers, rampes, etc. d'une largeur maximale de 3,00 m (trois mètres). Ces chemins piétons ne sont pas obligatoirement accessibles aux personnes à mobilité réduite.

L'aménagement de chemins piétons dans la zone d'Espace Vert Public est repris à titre indicatif et peut être adapté à condition de maintenir les lignes directrices et de maintenir la continuité des aménagements publics et cheminements.

Les chemins piétons le long des voiries ne peuvent pas être interrompus par les accès carrossables aux parcelles, lots, îlots.

9.4 Espace Vert Public

Dans les espaces verts publics, les aménagements suivants sont autorisés :

- chemins piétons, pistes cyclables, passerelles, escaliers ;
- aménagements ponctuels d'espaces sportifs et récréatifs ;
- mobilier urbain, dont des emplacements de stationnement pour vélo, les boxes pour le retrait de colis et éclairage public ;
- infrastructures et aménagements techniques et paysagers liés à la gestion des eaux pluviales/usées, y compris les raccordements, représentés ou non dans la partie graphique et les accès nécessaires pour leur entretien ;
- tout réseau d'approvisionnement,
- tout autre construction légère ou technique en rapport direct avec la destination de la zone.

Les espaces verts publics peuvent comporter des chemins piétons ou escaliers d'une largeur maximale de 3,00 m (trois mètres), supplémentaires à ceux figurant sur la partie graphique du PAP.

Les Espaces Verts Publics sont à aménager selon les principes suivants :

- utilisation de plantations ligneuses et /ou herbacées indigènes adaptées au site ;
- prise en compte la topographie du site et les structures écologiques présentes.

Les talus d'importance sont à aménager en terre armée ou équivalents. Ceux-ci doivent être plantés et fleuris.

9.5 Limites des surfaces constructibles pour transformateurs, boîtiers, luminaires, etc.

Les limites de surfaces constructibles pour transformateurs sont dédiées à l'aménagement d'infrastructures publiques nécessaire aux réseaux d'approvisionnement. Leur volume peut être adapté en fonction des besoins. Des transformateurs sont également autorisés dans l'espace vert public.

9.6 Gestion des eaux de pluie

Le PAP prévoit la mise en œuvre d'un réseau séparatif (eaux usées et eaux pluviales). Sa localisation et son agencement peuvent être adaptées, tout en respectant les principes suivants :

- L'eau de pluie recueillie par les surfaces imperméabilisées du site est collectée par un système distinct de celui des eaux usées et déversée dans le cours d'eau adjacent au PAP ;
- L'aménagement devra respecter les conditions fixées par l'Administration de la Gestion de l'Eau ;

En cas de plantations sur les berges et dans le bassin de rétention, les prescriptions suivantes sont à respecter :

- les plantations sont à réaliser de manière à faciliter la maintenance et l'entretien des bassins ouverts et à permettre le contrôle de la qualité de l'eau des bassins ;
- l'entrée et la sortie ainsi que le fond des bassins de rétention doivent être visibles ;
- le volume de rétention des bassins des eaux pluviales tel que prévu par l'autorisation au titre de la loi sur l'eau doit être garanti, indépendamment de la présence de plantes.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Art. 10. PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES

10.1 Servitudes

10.1.1 Servitude de passage de type « espace privé ouvert au public » [OP]

L'îlot 1 est grevé d'une servitude de passage destinée à garantir une continuité des cheminements piétons publics via des parties privées. Les matériaux doivent également être en cohérence avec les matériaux prévus en partie publique.

Cette servitude est marquée d'une surimpression [OP] sur la partie graphique.

10.1.2 Servitude de passage de type « accès carrossable » [AC]

L'îlot 2 est grevé d'une servitude de passage couvrant des surfaces destinées à la réalisation d'accès/accès en commun aux îlots, parties d'îlots, lots ou parcelles attenants à la surface couverte par la servitude en question.

Cette servitude est marquée d'une surimpression [AC] sur la partie graphique..

10.1.3 Servitude de type urbanistique « paysage » [P]

L'espace vert public formant la limite ouest, nord-ouest et nord du présent PAP est grevé d'une servitude visant à garantir l'intégration de la future zone d'activités économiques dans le paysage. Au moins 50% (cinquante pourcent) de la surface couverte par la présente servitude sont à planter d'essences indigènes adaptées aux conditions stationnelles (cf. Annexe : Liste des plantations).

Les plantations se présentent sous forme d'une haie mixte. Les différentes strates végétales constituées d'arbres à hautes tiges, d'arbustes et de prairies fleuries permettent de créer un habitat pour la faune locale, mais aussi un écran limitant l'impact visuel des bâtiments sur le paysage environnant.

Toute construction y est interdite, à l'exception des chemins dédiés à la mobilité douce et des aménagements/installations techniques d'utilité publique liés à la gestion des eaux.

10.2 Construction à conserver et à démolir

Le présent plan d'aménagement particulier prend en compte la construction principale existante de l'entreprise « Steffen Holzbau » et la construction secondaire servant de support comme indiqué dans la partie graphique. Les éventuelles autres extensions attenantes et non attenantes peuvent être démolies.

10.3 Dispositions exécutoires

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les candélabres sont à céder au domaine public et ne sont actuellement pas repris dans le calcul de cession ci-avant, qui est à préciser dans le dossier d'exécution.

10.4 Réseaux d'approvisionnement

Les armoires de distribution nécessaires à la mise en place du réseau d'électricité doivent être intégrées au niveau directement accessible depuis la voirie desservante.

TERMINOLOGIE

Terminologie spécifique au PAP

Immeuble bâti

On entend par immeuble bâti un volume bâti hors sol avec une adresse spécifique, indépendamment de la configuration du (ou des) niveau(x) en sous-sol.

Groupe de constructions

On entend par groupe de constructions un ensemble de plusieurs volumes bâtis hors sol compris dans une même limite des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé et agencés sur un (ou des) niveau(x) en sous-sol commun dont les accès sont mutualisés et le dimensionnement est en lien avec les niveaux hors sol. Plusieurs groupes de constructions peuvent partager un même niveau en sous-sol commun. Dans la partie graphique, les différents groupes de constructions sont représentés par une surimpression de type « lettre majuscule ».

Surfaces non closes

Les surfaces non closes du parking collectif aérien de type « Parkhaus » ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute et ce même en présence de bardages ajourés recouvrant au maximum 50% (cinquante pourcent) des façades dudit parking et/ou d'éléments végétaux.

Surface exploitable (suivant terminologie complémentaire du PAG en vigueur)

Est considérée comme surface exploitable, la surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines et ébrasements des portes et fenêtres et des surfaces réservées aux utilisations secondaires telles que sanitaires, cuisines, réserves, archives.

Précisions en lien avec les affectations

Chaque entreprise dont la fonction principale n'est ni le bureau ni le commerce peut disposer jusqu'à un certain pourcentage de sa surface exploitable à une fonction de bureaux, respectivement à une fonction de commerce. Ce pourcentage est défini par îlot à l'article 4.2. Ces bureaux et surfaces de commerce sont en relation directe avec l'activité principale de l'entreprise et sont comptabilisés dans la catégorie de fonction de l'entreprise en question.

Activités artisanales

Sont considérés comme entrant dans le champ de définition d'activités artisanales toutes personnes morales ou physiques qui exercent en tout ou en partie une activité artisanale. En font partie intégrante, entre autres et de manière non exhaustive, l'ensemble des métiers pouvant être affiliés à la Chambre des Métiers, Liste A et B.

Passerelle

On entend par « passerelle » un passage aérien pouvant être ouvert, fermé ou couvert, fixe ou amovible.

La hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein

On entend par hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein (hadnp), la différence d'altitude entre le niveau de référence d'application (cf. 6.1 Niveaux de référence des groupes de constructions) et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère du dernier niveau plein.

Les toitures accessibles au-dessus du dernier niveau plein et aménagées en terrasses doivent être munies d'un garde-corps. Les garde-corps peuvent dépasser les hauteurs maximales à l'acrotère de 1,20 m (un mètre et vingt centimètres) au maximum.

Pour les constructions recevant des toitures à un ou deux versants, la hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein correspond à la hauteur à la corniche.

La hauteur à l'acrotère du niveau en retrait

On entend par hauteur à l'acrotère du niveau en retrait (ha), la différence d'altitude entre le niveau de référence d'application et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère du niveau situé en retrait par rapport au dernier niveau plein.

Annexe 2 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 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.

Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

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 en pente 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.

Étage 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 du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. 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 de type collectif

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

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. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis 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 soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit 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 ou un lot.

Voie publique

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

Annexe II du règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 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 exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 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 ne sont pas pris en compte.

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.

(Règl. g.-d- du 24 novembre 2021)

Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble, telles que commerces, bureaux, logements et logements abordables, sont déterminées en additionnant pour chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective.

Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribuées à part égale aux affectations concernées.

Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations.