

PARTIE ÉCRITE

Les points non réglés par le présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP) sont soumis à la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) et au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites en vigueur.

ART. 1. DÉFINITION DES DIFFÉRENTS ESPACES

1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 5,67 ha.

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

- Le plan de mise en conformité limites PAG / PAP référence 2019079ROES du 02/05/2019 élaboré par le bureau de géomètres officiels Terra GO, définissant la délimitation et la contenance des parcelles initiales,
- le plan topographique référence 20161449-LP-T001 indice E du 09/07/2018 élaboré par le bureau Luxplan SA.

1.1.1 DÉCOUPAGE DES ÎLOTS

Tout îlot peut être découpé en plusieurs lots, ultérieurement à l'approbation du présent PAP, sans que ceci n'engendre une modification de ce dernier. Chaque nouveau lot créé doit obligatoirement disposer d'un accès direct depuis la voirie publique.

Lors du découpage des îlots, l'emprise au sol, la surface construite brute et le scellement du sol seront déduits du maximum autorisable à chaque autorisation de construire sans que la somme des surfaces autorisées ne dépasse le maximum prévu par le présent PAP.

1.1.2 FUSION DES ÎLOTS OU LOTS

Plusieurs îlots, parties d'îlot ou lots peuvent être également 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 depuis la voirie publique et d'une adresse sur celle-ci.



1.2 Fonds destinés à être cédés au domaine public communal

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet correspondant aux fonds cédés au domaine public communal et principalement destinés :

- Aux voies de circulation motorisée ;
- Aux trottoirs ;
- Aux emplacements de stationnement public ;
- Aux aménagements relatifs à l'utilisation de lignes de bus ;
- Aux aménagements d'espaces verts publics d'agrément.

Le présent PAP comprend une surface d'environ 0.54 Ha destinée au domaine public communal, soit environ 9,53 % de la surface totale du PAP.

ART. 2. DÉFINITION DE L'UTILISATION DU SOL

2.1 Mode d'utilisation du sol admissible

2.1.1 CONCERNANT LES ILOTS 1, 2 ET 3

Les activités autorisées sont les suivantes :

- Les commerces de détail et de gros ;
- Les établissements à caractère artisanal ;
- Les établissements d'industrie légère ;
- Le stockage de marchandises ou de matériaux (uniquement en complémentarité à l'activité principale) ;
- Les équipements collectifs techniques ;
- Les activités de transport et de logistique, le stationnement collectif (de type « Parkhaus ») ;
- Les logements de service à l'usage du personnel (uniquement si la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière) ;
- Aux activités en relation directe avec les besoins de la zone concernée autorisées par le PAG (les crèches, établissements de restauration, ...).

Pour l'ensemble des lots ou îlots du présent PAP situés en zone d'activités ECO-c1 dans le PAG, la surface construite brute totale dédiée aux services administratifs ou professionnels, ainsi qu'aux commerces de détail ne peuvent pas dépasser 20% de la surface construite brute du présent PAP.

Pour chaque immeuble bâti :

- La surface de vente pour le commerce de détail est limitée à 2000 m² ;
- La surface construite brute pour les services administratifs ou professionnels est limitée à 3500 m².

Le caractère artisanal d'un établissement est lié au fait de son affiliation à la Chambre des Métiers du Luxembourg.

Les logements de service sont à intégrer dans le corps même des constructions. Ils sont limités à maximum un logement par entreprise.

2.1.2 CONCERNANT LES LOTS 1A ET 1B

Ces lots sont à aménager de manière à créer un espace vert identitaire de qualité et ce dans la continuité des espaces verts privés, ceci afin de mettre en valeur le cadre de verdure dont bénéficie le site.

Ces lots sont également réservés aux équipements techniques tels que :

- Des aménagements ayant pour but la rétention des eaux de surface ;
- Des infrastructures techniques, soit en surface, soit au souterrain.

Des chemins piétonniers et des accès pour services d'incendie et communales sont autorisés. Toute autre construction y est interdite.

2.2 La surface construite brute et l'emprise au sol

Pour l'ensemble des lots ou îlots du PAP, la surface construite brute est au maximum de 67 440 m²,
Pour l'ensemble des lots ou îlots du PAP, l'emprise au sol est au maximum de 17672 m².

En aucun cas et à aucun moment, l'addition des valeurs retenues pour la surface constructible brute par îlot, définies sur les parties graphiques, ne pourra dépasser la valeur maximale dont il est question ci-avant, ce pour l'ensemble du PAP.

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.

3.2 Les reculs des constructions aux limites des lots ou parcelles et les distances à observer entre les constructions

Le recul des constructions sur les limites séparatrices est mesuré dès le nu de la façade, compte non tenu des éléments en saillie, des terrasses, des seuils et autres installations semblables.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- A une construction dont la superficie est inférieure ou égale à douze mètres carrés (12 m²) 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,
- aux bâtiments existants.

Ces constructions purement destinées à des installations techniques et en aucun cas destinées au séjour prolongé de personnes, sont à comptabiliser dans les surfaces (suivant définitions des emprise, surface scellée et surface constructible brute) imposées par îlot ou lot.

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

- A 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.

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

Les marges de reculement minimales à respecter par rapport aux limites de propriété et entre lots est de quatre mètres (4 m). L'implantation en mitoyenneté est autorisée sur une seule limite latérale. Dans ce cas, le bâtiment sur le lot mitoyen peut s'implanter également en mitoyenneté, soit respecter le recul minimum de quatre mètres (4 m).

3.4 Distances à observer entre les constructions

Lorsque plusieurs constructions sont autorisées dans un même lot, les distances minimales à observer entre les constructions sont de huit mètres (8 m).

3.5 Éléments 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) et doit présenter une hauteur libre d'au moins trois mètres (3 m).

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 tant en respectant les mêmes conditions qu'un oriel.

Les marquises de devanture, les stores, les éléments de décoration et autres installations semblables doivent présenter une hauteur libre d'au moins trois mètres (3 m). Leur saillie doit être inférieure ou égale à trois mètres (3 m).

Afin de limiter leur impact visuel, les unités extérieurs de climatiseurs, ventilateurs ou autres pompes à chaleur ne doivent pas être implantés en façade des constructions mais en toiture.

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 et à condition d'être implanté sur une surface pouvant être scellée. Il doit être intégré à la demande d'autorisation de bâtir.

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

4.1 Niveau du rez-de-chaussée

Le niveau du rez-de-chaussée peut être inférieur ou 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.

4.2 Niveaux hors sol et sous-sol

Le nombre de niveaux pleins indiqué sur la partie graphique correspond au nombre de niveaux hors sol 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 pour constructions destinées au séjour prolongé, les avant-corps n'étant pas considérés.

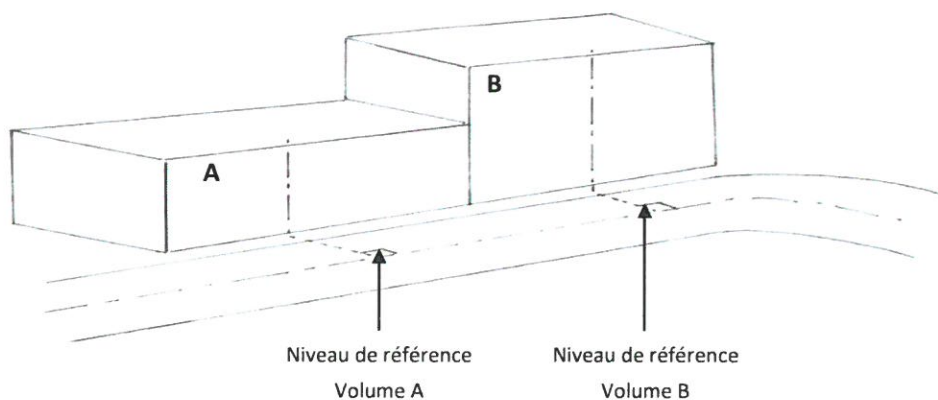
Les niveaux en sous-sol peuvent être communs et d'un seul tenant pour plusieurs bâtiments d'un même lot.

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

4.3.1 NIVEAU DE REFERENCE

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.



4.4 Prescriptions relatives aux superstructures

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

A l'exception des cages d'ascenseur, où aucun recul n'est obligatoire, les autres superstructures sont à implanter en retrait de trois mètres (3 m) par rapport à tous les murs périphériques. Toutes les superstructures peuvent dépasser de maximum trois mètres (3 m) la hauteur maximale de l'acrotère ou de faite à l'exception des conduites de chaudières et cheminées uniquement si cela est nécessaire d'un point de vue technique.

4.5 Dérogations sur les hauteurs

Sans préjudice de toutes autres dispositions légales et réglementaires, le bourgmestre a le droit d'autoriser des hauteurs supérieures concernant les bâtiments fonctionnels ou les établissements et bâtiments d'une affectation économique, commerciale, artisanale ou industrielle, si le propriétaire peut établir que des besoins particuliers ou le déroulement fonctionnel de l'exploitation l'exige. Cette dérogation peut uniquement avoir lieu pour des installations purement techniques en relation avec le procédé de fabrication et respecter un recul avec la parcelle voisine équivalent à un tiers (1/3) de la hauteur de celle-ci.

4.6 Les formes, pentes et orientations des toitures

4.6.1 REGLES GENERALES

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. En cas de toiture-terrasse accessible, les garde-corps sont admis sur le pourtour de la terrasse, au-dessus de la hauteur fixée pour les acrotères. 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),
- deux bâtiments contigus doivent avoir la même pente de toiture.

Les bâtiments mitoyens ou sur un même lot sont à traiter de manière homogène, au niveau du type de toiture retenu, excepté si une activité requiert ponctuellement un type spécifique de toiture.

4.6.2 PANNEAUX SOLAIRES THERMIQUES OU PHOTOVOLTAÏQUES, ANTENNES

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est recommandée 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.

4.7 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

4.7.1 VOLUMETRIE ET TRAITEMENT DES FAÇADES

Les bâtiments doivent avoir des volumétries simples avec des proportions harmonieuses de façon à former des ensembles cohérents. Un traitement particulier de certains éléments architecturaux (entrées, situations de coin, connexions entre bâtiments, etc.) et une recherche esthétique relative à la structure et aux façades qui évite toute banalité dans les constructions projetées. Les façades arrières ou latérales sont traitées avec le même soin que les façades principales et ce dans une moindre mesure compte tenu des impératifs de certaines fonctions liées à l'activité même de l'entreprise.

4.7.2 MATERIAUX ET TEINTES

Pour l'ensemble des bâtiments à construire sur le site couvert par le présent PAP, les matériaux préconisés pour les façades sont le verre, l'acier, le bois, les bardages métalliques de qualité, les maçonneries apparentes en briques, pierres naturelles, les éléments préfabriqués en béton de structures diverses.

Sont cependant proscrits, les bardages du type PVC ou similaire, les bardages colorés de façon arbitraire ou portant une publicité quelconque, les matériaux aux couleurs criardes ou au rendu brillant ou réfléchissant.

Les façades du parking de type « Parkhaus » sont à traiter en bois, bardage bois ou encore en structure métallique légère.

Pour les toitures en pente, l'ardoise et le métal de ton gris clair à anthracite mat sont autorisés.

4.7.3 ENSEIGNES

Les précisions suivantes sont à appliquer dans le présent PAP :

- Quand elles sont sur les bâtiments, celles-ci sont à intégrer à l'architecture de la façade ;



- Elles ne peuvent en aucun cas gêner la visibilité des automobilistes ;
- Les tubes néon ainsi que les enseignes clignotantes sont interdits ;
- Elles sont à disposer du côté de la voirie publique à l'avant du bâtiment ;
- Une enseigne au maximum est autorisée par construction, de même qu'un seul totem est admis par construction ;
- Les éléments en saillie doivent respecter les prescriptions du chapitre 3.5.

4.8 Dépendances

Les limites de surfaces constructibles pour dépendances sont dédiées à l'aménagement d'infrastructures publiques dédiées aux réseaux. Le volume peut être adapté en fonction des besoins.

ART. 5. ESPACES DE STATIONNEMENT ET ACCÈS

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

5.1.1 REGLES GENERALES

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement à prévoir sur le domaine privé doit respecter les prescriptions du PAG en vigueur.

Les places de stationnement sont aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent.

Si ce n'est pas le cas, les places de stationnement peuvent être aménagées seulement dans le cas d'emplacements regroupés de parking type « Parkhaus » à proximité du dit bien-fonds. Dans ce second cas, le propriétaire de la construction doit pouvoir démontrer qu'il est soit propriétaire dudit parkhaus, 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.

Les emplacements de stationnement pour les véhicules légers ou utilitaires peuvent être aménagés dans les niveaux pleins ou dans les niveaux en sous-sol.

5.1.2 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LE STATIONNEMENT POUR VELOS

Un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour vélos doit être mis en place en fonction de l'affectation prévue. Un (1) emplacement par tranche de cinq cents mètres carrés (500 m²) de surface construite brute est à considérer comme minimum.

Un emplacement de vélo doit correspondre à une surface d'au moins un mètre carré (1 m²) et être équipé de façon à permettre la protection du vélo contre le vol en espace fermé ou de deux mètres carré et demi (2.5 m²) s'il s'agit d'emplacements fermés.

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

Les accès carrossables doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. Les accès doivent être aménagés de manière 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 (voir article 6.1).

ART. 6. AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES

6.1 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé

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 ou en pelouse. Y sont autorisés :

- Des allées, emplacements de stationnement, aires de manœuvre 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, quand cela est possible, sous forme de surlargeur de trottoirs ou terrasses jusqu'au droit de la façade correspondante ou de talus végétalisé si le relief est trop accidenté.

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 »

Cette zone est à aménager comme un « espace vert identitaire » afin de garantir une bonne intégration du présent PAP dans le paysage en assurant une transition entre le présent PAP et la forêt environnante et donner aux futures constructions un cadre de qualité.

Les principes suivants concernant l'espace vert privé sont à respecter :

- Conserver au maximum, dans la mesure du possible, 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.

Toute construction y est interdite, excepté :

- Des aménagements et infrastructures techniques ayant pour but la rétention 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 et du stationnement écologique 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 ni dans les espaces verts privés.

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

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

6.4.1 DEBLAIS ET REMBLAIS

Des travaux de remblais et de déblais sont autorisés pour permettre l'implantation des constructions. Les remblais et déblais nécessaires à l'implantation des constructions dans les aires constructibles seront autorisés au cas par cas par l'autorité communale.

6.4.2 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.

Des murets projetés sont représentés dans la partie graphique à titre indicatif. Ceux-ci peuvent être substitués par des talus et inversement. Les prescriptions du Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites sont à respecter.

6.4.3 CLOTURES

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 desservante 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 cinquante centimètres (1,50 m),
- pour un grillage : maximum un mètre (1 m),
- pour un socle ou un muret : maximum un mètre (1 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 cinquante centimètres (1,50 m).

Aux carrefours, les clôtures, de quelque nature qu'elles soient, ne doivent pas dépasser une hauteur finie de quatre-vingts centimètres (0,80 m) à partir de la cote de la voie desservante, sur trois mètres (3 m) au moins à partir de l'intersection des axes prolongeant l'alignement de voirie ou des limites elles-mêmes et le long de chaque voie concernée.

6.5 Servitude de passage

Des servitudes de passage sises dans l'espace vert privé doivent permettre aux divers services (communaux pour l'entretien ou services de secours) d'accéder aux infrastructures techniques collectives.

ART. 7. AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS OU OUVERTS AU PUBLIC – FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION DU PROJET

7.1 Voie de circulation

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

7.2 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.

7.3 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, pavés drainants 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.

7.4 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 pour être déversée dans un affluent du Bibeschbaach. Quant aux eaux usées, celles-ci sont dirigées vers la station d'épuration (biologique) de Peppange.

Afin de permettre une certaine flexibilité au PAP, des raccords complémentaires vers les bassins intermédiaires peuvent être réalisés sur les espaces verts privés. L'ensemble des aménagements devra respecter les conditions fixées par l'Administration de la Gestion de l'Eau.

Les parties comprenant les cheminements piétons, les espaces verts publics de rétention des eaux pluviales et d'agrément ne sont pas cédés au domaine public. Le propriétaire est cependant l'unique responsable de la bonne gestion des infrastructures de rétention et doit donner un accès à tout moment aux autorités et services techniques publiques.

ART. 8. PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX PLANTATIONS

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

8.1 Plantations à réaliser

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, reprise à titre indicatif, est à définir dans le cadre du dossier d'exécution du PAP.

8.1 Utilisation des espaces verts privés

Les espaces verts privés ne pourront en aucun cas être utilisés comme dépôts de matériaux. Leur fonction principale d'espace d'agrément doit être maintenue en les aménageant en en tant que tel.

ART. 9. DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES

9.1 Les constructions et les éléments naturels à conserver ou à démolir

Il n'y a ni constructions, ni éléments naturels à conserver. Les constructions existantes reprises sur la partie graphique peuvent donc être, soit conservées, soit démolies suivant les besoins.

La reconstruction ou l'extension de celles-ci doit être réalisée uniquement dans les limites de surfaces constructibles pour les constructions destinées au séjour prolongé.

En cas de maintien ou de rénovation des constructions existantes, celles-ci peuvent conserver leur emprise hors des limites de surfaces constructibles pour les constructions destinées au séjour prolongé ainsi que leurs caractéristiques architecturales typiques (toiture, ...) et dès lors, déroger aux prescriptions du présent PAP.

9.2 Dispositions exécutoires

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

La position exacte des places de stationnement et arbres dans l'espace public peut être ajustée dans le cadre du projet d'exécution.

9.3 Tolérance sur les talus et courbes de niveaux projetées

Le plan et les coupes de la partie graphique représentent la situation extrême du point de vue du remodelage des plateformes projetés sur le domaine privé. Les niveaux projetés peuvent être exécutés avec une certaine tolérance en fonction du futur découpage des îlots en différents lots. Les aménagements du relief doivent toujours être réalisés en évitant une trop forte dénaturation du terrain naturel et en limitant les pentes et ce dans la mesure du possible et sous contrainte des infrastructures nécessaires à la viabilisation du projet.

TERMINOLOGIE

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 »

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 faîtage 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, sauf si le PAP en dispose autrement. 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, sauf si le PAP en dispose autrement. 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-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 du règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

Annexe 1 - 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 œuvre 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 mètre, 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/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, 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 telles 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 œuvre 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-de-chaussée, 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.

ANNEXES

- Avis de la Cellule d'évaluation (Réf. : 18645 / 41C) du 11 juillet 2019
- Compte rendu de la plate-forme de concertation (Réf. : PCE41C/115/2018) du 11 octobre 2018
- Documents fournis par l'administration du cadastre et de la topographie et par les bureaux de géomètres officiels
 - Extrait du plan topographique, échelle 1 : 5000
 - Extrait du plan cadastral, échelle 1 : 2 500
 - Tableau du relevé parcellaire
 - Plan de délimitation et de conformité des limites PAG/PAP par bureau de géomètre officiel
- Annexes concernant la situation de droit – Commune de Roeser
 - Copie (extrait) de la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG) en vigueur et sa légende
 - Copie (extrait) de la partie écrite du PAG en vigueur
 - Copie (extrait) du règlement des bâtisses en vigueur
- Certificat OAI
- Plan de mesurage topographique
- Concept d'assainissement avec accord de principe AGE (Réf. : EAU-ACP-18-0057)
- Version numérique de la partie graphique