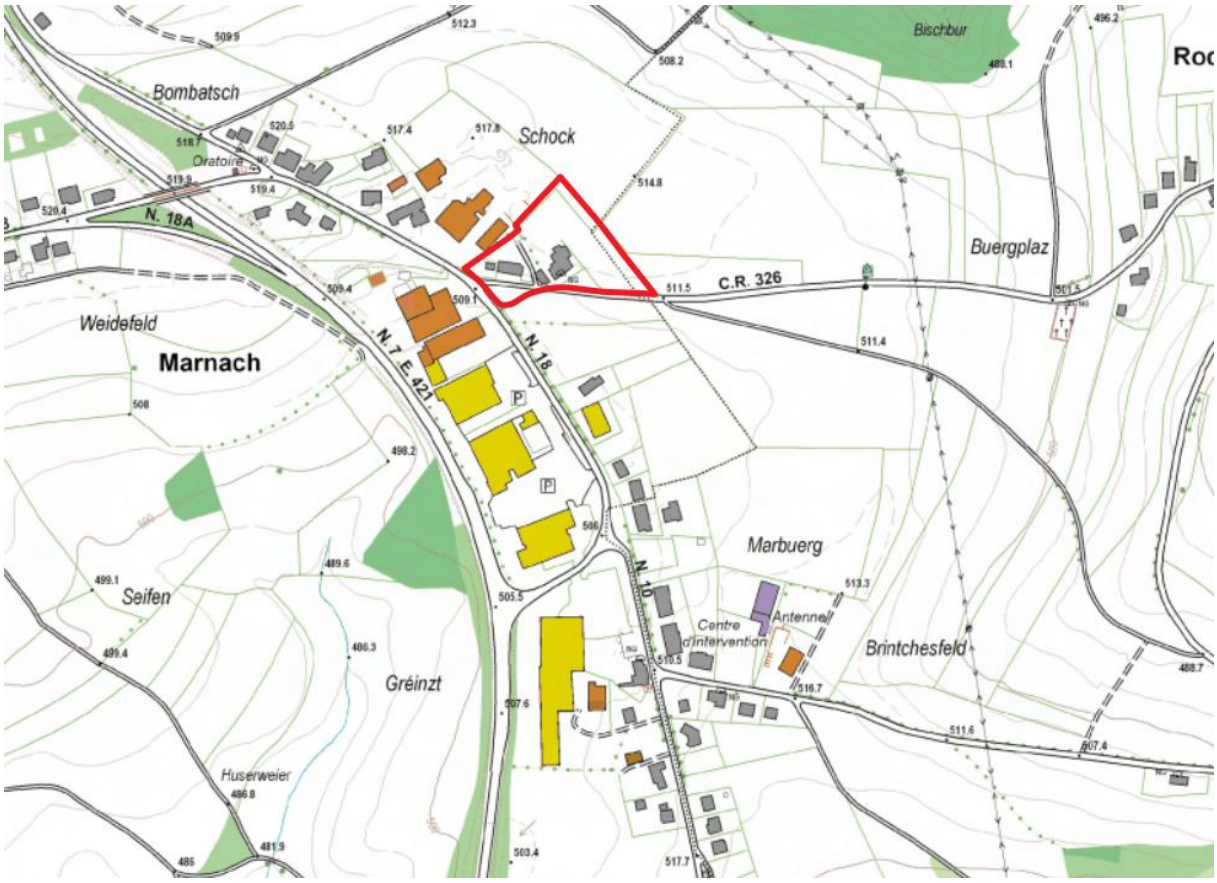
ZAC MARNACH S.A.

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« Lot 1 – Marburg » à Marnach



Partie réglementaire

Partie écrite – Partie graphique

Août 2021

LUXPLAN S.A.
Ingénieurs conseils

TABLE DES MATIÈRES

Art. 1. Définition des différents espaces 7

1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles 7

1.2 Morcellement des îlots 7

1.3 Fusion des îlots ou lots 7

1.4 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public 8

1.5 Fonds issus du domaine public communal et destinés au domaine privé 8

Art. 2. Définition de l'utilisation du sol 9

2.1 Mode d'utilisation du sol admissible 9

2.2 Le nombre d'unités de logement par construction 9

Art. 3. Implantation des constructions hors sol et sous-sol 10

3.1 Règle générale 10

3.2 Les reculs des constructions aux limites du terrain à bâtir net 10

3.3 Distances à observer entre les constructions 11

3.4 Eléments en saillie 11

Art. 4. Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol 12

4.1 Niveau de référence 12

4.2 Prescriptions relatives à l'aménagement des niveaux 12

4.3 Niveaux et hauteur libre sous plafond 12

4.4 Les hauteurs des constructions à l'acrotère 13

4.5 Les formes de toitures 13

4.6 Couleur et l'emploi des matériaux 14

4.7 L'aménagement de dépendances 14

Art. 5. Espaces de stationnement et accès 15

5.1 Les emplacements de stationnement 15

5.2 Les accès 16

Art. 6. Aménagement des espaces extérieurs privés 17

6.1 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé 17

6.2 Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé » 17

6.3 Dépôts 17

6.4 Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées..... 18

Art. 7. Aménagement des espaces publics ou ouverts au public – fonds nécessaires à la viabilisation du projet 19

7.1 Prescriptions spécifiques aux espaces verts publics 19

7.2 Gestion de l'eau de pluie..... 19

Art. 8. Les surfaces destinées a recevoir des plantations 20

8.1 Règles générales..... 20

8.2 Aménagement de la servitude « écologique »..... 21

8.3 Plantations à réaliser dans le domaine privé 21

Art. 9. Prescriptions supplémentaires..... 22

9.1 Les constructions et les éléments naturels à conserver ou à démolir 22

9.2 Dispositions exécutoires 22

9.3 Réseaux d'approvisionnement..... 22

Art. 10. Disposition abrogatoires..... 22

10.1 Abrogation du PAP en vigueur 22

Le présent projet d'aménagement particulier est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- au 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 (RGD).

NB : l'abréviation RGD suivie d'un numéro d'article fait référence à l'article correspondant du règlement grand-ducal cité ci-dessus.

PARTIE GRAPHIQUE

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan n 20191798-LP-U001 – indice B qui constitue la partie graphique.

Les points suivants sont traités dans la partie graphique du PAP :

- la délimitation et la contenance des îlots et lots projetés

- le degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé
- la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée
- les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions
- le nombre de niveaux hors sol et sous-sol
- les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère
- le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol

- les formes, pentes et orientations des toitures

- les fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public

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 (RBVS) 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 1 ha 14 ares et 69 ca.

Servent de fond de plan à la partie graphique :

- le plan de délimitation du PAP référence 2021035CLER du 10 août 2021, élaboré par le bureau de géomètres officiels TERRA G.O. s.à r.l.
- le levé topographique, référence 20191798-LP-T001 du 19 mars 2020, élaboré par le bureau Luxplan S.A.

1.2 Morcellement des îlots

L'îlot 1 peut être morcelé en plusieurs parcelles ultérieurement à l'approbation du présent PAP, sans que ceci n'en engendre une modification. L'îlots est à morceler suivant les « délimitations potentielles des lots à l'intérieur des îlots » reprises sur la partie graphique. Le degré d'utilisation du sol de la nouvelle parcelle (emprise au sol, surface construite brute et scellement du sol) est alors à considérer au prorata de la surface de la nouvelle parcelle par rapport à la surface totale de l'îlot.

1.3 Fusion des îlots ou lots

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

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

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet correspondent aux fonds destinés à être cédés au domaine public communal. Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet correspondent aux fonds cédés (issus du domaine privé) et destinés (issus du domaine privé communal) au domaine public communal et principalement destinés à l'aménagement de la voirie (trottoir).

Le présent PAP comprend une surface d'environ 4,36 ares destinée au domaine public communal, soit environ 3,80 % de la surface totale du domaine privé.

1.5 Fonds issus du domaine privé communal et destinés au domaine privé

En outre, le présent PAP prévoit une surface d'environ 16 m² issue du domaine privé communal et destinée au domaine privé (participation à la constitution de certains lots).

ART. 2. DÉFINITION DE L'UTILISATION DU SOL

2.1 Mode d'utilisation du sol admissible

Le présent PAP est destiné à l'aménagement et au développement de la zone d'activités de Marnach. Elle a pour vocation d'accueillir les fonctions suivantes :

- activités industrielles légères,
- activités artisanales,
- activités de commerce de gros,
- activités de transport ou de logistique,
- activités de commerce de détail,
- activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux,
- équipements collectifs techniques,
- stockage de marchandises et de matériaux.

Les activités de commerce de détail sont limitées à 2.000 m^2 de surface construite brute par immeuble bâti et les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux sont limitées à 3.500 m^2 de surface construite brute par immeuble bâti.

La surface construite brute totale est à répartir de la manière suivante :

- minimum 80 % de la surface construite brute sont à réserver à des activités artisanales,
- maximum 20 % de la surface construite brut peut être réservé aux activités commerciales, de bureaux et d'activités tertiaires.

Chaque établissement dont la fonction principale n'est ni une activité de prestation de services commerciaux ou artisanaux ni une activité de commerce de détail peut disposer jusqu'à vingt pour cent (20 %) de sa surface construite brute à une activité de bureaux, respectivement jusqu'à vingt pour cent (20 %) de sa surface construite brute à une activité de commerce.

Ces bureaux et / ou commerces qui sont en relation directe avec l'activité principale de l'établissement sont comptabilisés dans la même catégorie d'activité que l'établissement auquel ils se rattachent.

Les établissements pouvant être affiliés à la Chambre des Métiers du Luxembourg sont considérés comme entreprises ayant une activité artisanale.

2.2 Le nombre d'unités de logement par construction

Un logement de service par entreprise est admis à l'usage du personnel dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance de l'entreprise. Ce logement est à intégrer dans le corps même de la construction à laquelle il se rapporte.

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

3.1 Règle générale

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.

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

- tout dispositif nécessaire à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) ou autre installation technique doit être implanté dans un espace de maximum 1,00 m (un mètre) autour de la construction principale ou être accolé à celle-ci,
- toutes constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 0,6 m (soixante centimètres) le sol existant avant travaux.

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

En complément des limites de surfaces constructibles, les marges de reculement minimales à respecter par rapport aux limites de propriété sont :

- à l'avant : 6,00 m (six mètres),
- à l'arrière : 6,00 m (six mètres),
- latérales : 4,00 m (quatre mètres).

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

Le long d'une voirie étatique, les prescriptions de l'Administration des Ponts et Chaussées définies par la permission de voirie sont à respecter.

3.3 Distances à observer entre les constructions

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

- 8,00 m (huit mètres) s'il s'agit d'une distance par rapport aux façades les plus longues du bâtiment,
- 6,00 m (six mètres) dans les autres cas,
- aucune distance, 0 m (zéro mètre) si construction en ordre contigu

3.4 Eléments en saillie

Les éléments en saillie sur le mur portant extérieur comme les corniches, les escaliers d'entrée et leurs auvents ainsi que les oriels et les balcons sont accolés à la construction principale et peuvent empiéter sur les reculs imposés d'au maximum 1,00 m (un mètre).

La saillie maximale pour un oriel (volume fermé) est de 1,00 m (un mètre), avec un recul au voisin égal au minimum à la valeur de la saillie, et au moins 3,00 m (trois mètres) au-dessus du niveau du terrain aménagé.

Les marquises, les éléments de décoration et les stores doivent laisser un passage libre d'au moins 2,50 m (deux mètres et cinquante centimètres) au-dessus du terrain aménagé. Ils peuvent avoir une saillie allant jusqu'à 3,00 m (trois mètres).

Un escalier de secours en structure légère démontable peut être bâti en dehors des limites constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, dans une bande de largeur de 2,00 m (deux mètres) maximum, sous condition d'être accolé au bâtiment et de garder au moins un recul latéral libre pour le passage des services de secours. Il doit être intégré à la demande d'autorisation de construire.

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

4.1 Niveau de référence

La partie graphique définit un niveau de référence pour chaque surface constructible. La valeur reprise sur la partie graphique en tant que niveau de référence peut être adaptée dans le cadre de l'autorisation de construire sans pour autant dépasser les tolérances prévues à l'Art. 6 Aménagement des espaces extérieurs privés.

Toutes les hauteurs relatives à un volume bâti sont mesurées par rapport au niveau de référence dans le cadre de l'autorisation de construire.

4.2 Prescriptions relatives à l'aménagement des niveaux

❒ Règle générale

L'implantation des constructions peut suivre la pente du terrain et les décrochements entre des constructions contiguës sont autorisés. L'aménagement des niveaux hors sol peut avoir des décrochements au niveau des planchers.

❒ Zone de transition

A l'intérieur de la zone de transition, tel que reprise sur la partie graphique, l'implantation des constructions peut se faire librement selon les prescriptions applicables aux limites des surfaces constructibles « A » ou « B » en termes de nombre de niveaux hors et sous-sol ainsi qu'en termes de hauteurs à l'acrotère.

4.3 Niveaux et hauteur libre sous plafond

❒ Niveau sous-sol

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. Le niveau en sous-sol est commun et d'un seul tenant.

Les niveaux en sous-sol peuvent être communs et d'un seul tenant pour plusieurs constructions d'une même limite de surface constructible pour constructions destinées au séjour prolongé.

❒ Hauteur libre sous plafond

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

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

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

4.4 Les hauteurs des constructions à l'acrotère

❒ Règle générale

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre le niveau de référence 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 desservant.

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.

❒ Prescriptions relatives aux superstructures

Les superstructures ponctuelles représentent au maximum 25 % (vingt-cinq pour cent) de la surface du dernier niveau 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, elles doivent être implantées en retrait de 3,00 m (trois mètres) par rapport à tous les murs périphériques et peuvent dépasser de maximum 3,00 m (trois mètres) la hauteur maximale à l'acrotère définie pour les toitures plates.

4.5 Les formes de toitures

❒ Règles générales

Dans le cas d'une toiture plate :

- la pente de la toiture doit faciliter l'évacuation des eaux pluviales,
- les toitures plates peuvent être aménagées en terrasses, végétalisées ou recouvertes de gravier, à condition que la hauteur hors-tout de 15,00 m (quinze mètres) soit respectée. Les toitures végétalisées sont à traiter de manière extensive avec des plantes de type herbacé ou succulent.

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

❒ Panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, antennes

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

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

4.6 Couleur et l'emploi des matériaux

❒ Matériaux et teintes

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

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

❒ Enseignes

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

4.7 L'aménagement de dépendances

Pour chaque lot ou pour chaque entreprise, une annexe de surface maximale 10,00 m^2 (dix mètres carrés) sur un niveau peut être érigée sous forme de quai de déchargement.

ART. 5. ESPACES DE STATIONNEMENT ET ACCÈS

5.1 Les emplacements de stationnement

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

Sont à considérer comme un minimum :

Artisanat **Entreposage et logistique**	- 1 (un) emplacement par tranche de 50 m^2 de surface construite brute ou par tranche de 5 salariés - un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires avec au moins 1 (un) emplacement - un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour les véhicules de livraisons
Prestations de services commerciaux ou artisanaux	1 (un) emplacement par tranche de 50 m^2 de surface construite brute
Commerce de détail	- 1 (un) emplacement par tranche de 50 m^2 de surface construite brute - un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires avec au moins 1 (un) emplacement - un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour les véhicules de livraisions
Equipements publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité.

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

Les emplacements de stationnement sont aménagés sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent ou dans les lots aménagés en tant que parking de type « Parkaus » du PAP « ZAEC Marnach » (réf. 17766/62C), approuvé le 11.04.2017. Dans ce second cas, le propriétaire de la construction doit pouvoir démontrer qu'il est soit propriétaire, soit locataire pour un terme d'au moins vingt ans, de ces emplacements. Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne peuvent être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation.

❒ Prescriptions particulières pour le stationnement des Personnes à Mobilité Réduite

Un emplacement sur trente (30) doit être accessible aux Personnes à Mobilité Réduite et aux dimensions suivantes : 3,30 m (trois mètres trente centimètres) de largeur par 5,00 m (cinq mètres) de longueur.

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

❒ Matériaux pour surfaces dédiées au stationnement

Les surfaces dédiées au stationnement, tel que reprises sur la partie graphique, 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.

5.2 Les accès

❒ Accès carrossable

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

Lorsque l'accès carrossable est spécifié par un triangle noir dans la partie graphique, il indique l'axe d'une bande de maximum 15,00 m (quinze mètres) de largeur, dans laquelle l'accès privatif carrossable doit être aménagé.

❒ Accès pour les Personnes à Mobilité Réduite

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

ART. 6. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

RGD art. 3. (4)

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, en pelouse ou en jardinet. Y sont autorisés :

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

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

L'espace extérieur pouvant être scellé peut servir aux aires de stationnement privées à ciel ouvert. Elles 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.

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 »

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

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

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

6.3 Dépôts

Si une activité nécessite une mise en dépôt de matériaux à ciel ouvert, celle-ci devra se faire hors de portée de vue du public, soit cachée par un bâtiment soit par un écran de verdure d'une largeur de 3,00 m (trois mètres) et d'une hauteur de 2,00 m (deux mètres) en bordure de parcelle.

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

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

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

❒ Déblais et remblais

Afin de permettre l'implantation de la construction dans la limite de surface constructible pour constructions destinées au séjour prolongé, des travaux de remblais et de déblais sont autorisés. Ces travaux doivent être conformes aux règles du règlement sur les bâtisses, des voies publiques et des sites en vigueur au moment de la demande d'autorisation de construire. Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrain, tels que les décombres, sable, graviers ou terreau, ne peuvent contenir des matières nuisibles à la santé ou au bien-être.

❒ Modelage du terrain

Les courbes de niveaux projetées peuvent être exécutées avec une tolérance de plus ou moins 1,50 m (un mètre cinquante centimètres). Les niveaux des aménagements finis seront fixés définitivement dans le cadre des autorisations de construire.

❒ Murs de soutènement

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

❒ Clôtures

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

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

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

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 de 1,80 m (un mètre et quatre-vingts centimètres).

ART. 7. AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS OU OUVERTS AU PUBLIC – FONDS NÉCESSAIRES À LA VIABILISATION DU PROJET

7.1 Prescriptions spécifiques aux espaces verts publics

Les espaces verts publics sont exempts de constructions, à l'exception des infrastructures techniques.

7.2 Gestion de l'eau de pluie

L'eau de pluie recueillie par les surfaces imperméabilisées du site est collectée par un système de collecte séparatif de celui des eaux usées et déversée dans la conduite pour eaux pluviales vers la « Marburguerstrooss ». L'aménagement devra respecter les conditions fixées par l'Administration de la Gestion de l'Eau.

ART. 8. LES SURFACES DESTINÉES A RECEVOIR DES PLANTATIONS

8.1 Règles générales

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

Les plantations sont d'essence feuillue autochtone. D'autres essences feuillues autochtones peuvent être plantées.

Les espèces autorisées pour les plantations d'arbres sur rue sont les suivantes :

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

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

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

Les espèces autorisées pour les haies taillées sont les suivantes :

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

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

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

8.2 Aménagement de la servitude « écologique »

La servitude « écologie » vise à garantir l'intégration du PAP dans le paysage ouvert, la transition harmonieuse entre milieu bâti et espaces adjacents par des aménagements paysagers végétalisés.

Elle est composée d'un cordon végétalisé se présentant sous-forme d'une haie mixte. Les différentes strates végétales constituées d'arbres hautes tiges, d'arbustes et d'une prairie fleurie permettent de créer un habitat pour la faune locale (petit gibier, oiseaux, chauves-souris) mais aussi un écran limitant l'impact visuel des bâtiments sur le paysage environnant.

Y sont autorisées des aires de repos, des chemins dédiés à la mobilité douce, des réseaux d'infrastructures, ainsi que des espaces et aménagements en lien avec la rétention des eaux pluviales. Ces aménagements doivent respecter des critères de conception écologique.

Les plantations sont d'essence feuillue autochtone. Les espèces autorisées sont les suivantes :

- Erable champètre – *Acer campestre*
- Aubépine (épine blanche) – *Crataegus monogyna*
- Sorbier torminal – *Sorbus trominalis*
- Merisier des oiseaux – *Prunus avium*
- Fusain d'Europe – *Euonymus eruopae*
- Aubépine (épine à fleurs) – *Crataegus laevigata*
- Prunellier (épine noir) – *Prunus spinosa*
- Viorne obier – *Viburnum opulus*
- Noisetier – *Corylus avellana*

La prairie fleurie permet d'avoir une couverture végétale herbacée permanente. Le mélange de semences est composé de 50 % de fleurs sauvages et 50 % de graminées. Les fleurs sont mellifères. L'entretien se fait par un fauchage tardif après le 1er septembre.

8.3 Plantations à réaliser dans le domaine privé

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

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

Pour 6 (six) emplacements de stationnement privés, un arbre à haute tige doit être planté.

ART. 9. PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

L'ensemble des constructions existantes sur le site sont à démolir dans le cadre de l'exécution 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.

9.3 Réseaux d'approvisionnement

L'aménagement détaillé des réseaux d'approvisionnement projetés, ainsi que toute construction éventuelle résultant de ces réseaux sont fixés dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP.

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.

ART. 10. DISPOSITION ABROGATOIRES

10.1 Abrogation du PAP en vigueur

Le PAP « Marburg » portant la référence : 17766 / 62C et approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 11 avril 2017 est abrogé au niveau du lot 1, lorsque le présent PAP est définitivement approuvé par le Ministre de l'Intérieur.

TERMINOLOGIE

Annexe 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.

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

Faîte / Faîtage
On entend par faîte 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 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.

H. Surface non aménageable

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

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

b. *affectation des locaux* :
   Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.
   Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.
   Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle 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 oeuvre

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 tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

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

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le 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 dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

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 cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

L. Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

ANNEXES

- **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
  - Mesurage officiel
- **Annexes concernant la situation de droit – Commune de Clervaux**
  - 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, les voies publiques et les sites
  - Copie du PAP approuvé réf. : 17766-62C – partie graphique et partie écrite
  - Copie de la modification du PAP réf. : 17766-PA1-62C – partie graphique et partie écrite
- **Certificat OAI**
- **Mandat des propriétaires**

Le nombre de propriétaires du présent site s'élève à trois, dont la Commune de Clervaux. Elle détient 16 ca de la surface brute. Avec l'entrée en procédure du présent PAP, la Commune de Clervaux est d'accord avec l'aménagement du site et un mandat supplémentaire n'est pas nécessaire, le PAP étant introduit par la moitié au moins des propriétaires disposant ensemble de la moitié au moins de la surface des terrains concernés.

- **Concept d'assainissement**
  - Avis de réception AGE – demande « accord de principe »
  - Plan d'assainissement
- **Concept de mobilité**
  - Plan introduit pour demande « permission de voirie de principe »
- **Plan de mesurage topographique**
- **Concept paysager « zone de servitude *urbanisation* – intégration paysagère »**
- **Version vectorielle de la partie graphique**