

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'îlot 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.

Référence: <u>19246/62 C</u>
Le présent document appartient à ma décision d'approbation du: <u>30/05/2022</u>
La Ministre de l'intérieur
 Talna Bofferdig

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 m² de surface construite brute par immeuble bâti et les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux sont limitées à 3.500 m² 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.



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 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 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.

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.

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 m² (vingt-cinq mètres carrés).

Sont à considérer comme un minimum :

Artisanat Entreposage et logistique	<ul style="list-style-type: none"> - 1 (un) emplacement par tranche de 50 m² 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	<ul style="list-style-type: none"> - 1 (un) emplacement par tranche de 50 m² 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 livraisons
Equipements publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> - 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 sur un terrain situé dans un rayon de 250 mètres par rapport au terrain où la construction doit être érigée. Dans ce second cas, le propriétaire de la construction doit pouvoir démontrer qu'il est propriétaire 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.

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 sur largeur 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.



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 « Marburgerstrooss ». L'aménagement devra respecter les conditions fixées par l'Administration de la Gestion de l'Eau.

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 champêtre – *Acer campestre*
- Aubépine (épine blanche) – *Crataegus monogyna*
- Sorbier torminal – *Sorbus torminalis*
- Merisier des oiseaux – *Prunus avium*
- Fusain d'Europe – *Euonymus europae*
- 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 m² (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.

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 parachevement 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.



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.



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.

