

2. PARTIE REGLEMENTAIRE

2.1 PARTIE ECRITE

Partie écrite concernant les plans ARCO – Architecture Company S.à.r.l.
n° 09-12-20 b et 09-12-21b du 17/09/2019

TABLE DES MATIERES

- 2.1.1 *MODE D'UTILISATION DU SOL*
- 2.1.2 *LOGEMENTS A COUTS MODERES*
- 2.1.3 *MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG PAR LE PRESENT PAP*
- 2.1.4 *IMPLANTATION*
- 2.1.5 *ALIGNEMENTS*
- 2.1.6 *RECULS*
- 2.1.7 *PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS*
- 2.1.8 *NIVEAU HORS SOL ET SOUS SOL*
- 2.1.9 *HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*
- 2.1.10 *TOITURES*
- 2.1.11 *OUVERTURES EN TOITURE*
- 2.1.12 *SAILLIES*
- 2.1.13 *SURFACES SCALLEES, TERRASSES ET ACCES*
- 2.1.14 *EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT*
- 2.1.15 *PETITES DEPENDANCES*
- 2.1.16 *FACADES*
- 2.1.17 *ESPACES VERTS*
- 2.1.18 *CLOTURES*
- 2.1.19 *REMBLAIS ET DEBLAIS*
- 2.1.20 *SERVITUDES*
- 2.1.21 *CESSIONS AU DOMAINE PUBLIC*



2.1.1 *MODE D'UTILISATION DU SOL*

Les immeubles sont principalement réservés à l'habitat.

Des surfaces pour bureaux, professions libérales, petits équipements et commerces de proximité sont également admises au premier niveau plein des immeubles des lots 8, 10, 33, 34 et 37, dans les limites des surfaces constructibles et à raison d'un maximum :

- 400 m² de surface construite brute par lot pour les bureaux, professions libérales et petits équipements,
- 300 m² de surface construite brute par lot pour les activités commerciales

2.1.2 *LOGEMENTS A COÛT MODERÉ*

Sont prévus pour logements à coût modéré les lots 9, 12, 13, 14, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56 et 57, ce qui équivaut à un total de ca. 4220 m² de surface construite brute.

2.1.3 *MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG PAR LE PRESENT PAP*

En application de l'article 108bis de la loi modifiée du 19/7/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent PAP modifie ponctuellement le PAG en vigueur en ce qui concerne les dispositions suivantes :

- profondeur des constructions

Les règlements sur les profondeurs des constructions pour le PAP « Unter dem Pieter » se réfèrent aux règlements prévus dans la modification du PAG approuvée le 26/10/2018 (Réf.43C/006/2018). Pour les constructions isolées ou jumelées le niveau en contact avec le sol peut être couvert par des terrasses et peut dépasser les 14 m, pour autant que cette profondeur ne soit pas supérieure à 16 m, excepté pour les résidences où cette profondeur ne dépasse pas 17 m. Cette profondeur est nécessaire à une bonne organisation du nombre nécessaire d'emplacements de voitures au sous-sol.

- hauteur des constructions

Vu que le PAP « unter dem Pieter » se trouve partiellement dans une zone à risque d'inondation, zone HQ100 (cote d'altitude 138,23), les constructions se trouvant dans cette zone peuvent avoir une hauteur de corniche et de faite supérieure à celle autorisée, afin de garantir que le niveau inférieur de la dalle rez-de-chaussée de ces immeubles se trouve à au moins 5 cm au-dessus du niveau HQ100.

- pente accès garage

Vu que le PAP « unter dem Pieter » se trouve partiellement dans une zone à risque d'inondation, zone HQ100 (cote d'altitude 138,23), certaines pentes pour les rampes de garages sont supérieures à 12%, avec un maximum de 15%, pour positionner le niveau sous-sol par rapport au niveau rue.

- nombre d'emplacements de stationnement

- 1 emplacement par maison unifamiliale pour les lots 12, 13, 14 (logement à coût modéré)
- 1 emplacement par maison unifamiliale pour les lots 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56 et 57 (lots 42 à 49 définis à cet effet), (logement à coût modéré)

2.1.4 IMPLANTATION

Les formes, les dimensions des parcelles ainsi que les gabarits maxima des immeubles sont définis en partie graphique.

Pour les lots 15, 17, 19, 20, 23, 24 et 28, une emprise est définie pour la construction de volumes secondaires. Ceux-ci doivent se subordonner en proportions par rapport à la construction principale : ils peuvent comporter 1 ou maximum 2 niveaux pleins et sont obligatoirement couverts d'une toiture plate, leur hauteur à l'acrotère devant être inférieure à la hauteur à la corniche de la construction principale.

Tant les volumes secondaires que les constructions principales sont considérées pour le respect du degré d'utilisation du sol défini par lot.

2.1.5 ALIGNEMENTS

Les alignements obligatoires pour les constructions principales et les dépendances sont fixés suivant la partie graphique.

2.1.6 RECVLS

Les reculs antérieurs, postérieurs et latéraux des constructions sur les limites de propriété sont définis en partie graphique. L'application des marges de recul prime sur le dimensionnement des surfaces constructibles.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie, perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot. Les auvents pour les entrées des constructions ne sont pas pris en compte dans l'application des reculs si celles-ci ne dépassent pas la façade correspondante de plus de 1.20m.

2.1.7 PROFONDEUR DES CONSTRUCTIONS

La profondeur maximale des constructions est définie en partie graphique. En l'absence de cotation, la profondeur maximale des constructions est limitée à 14m ou résulte de l'application des marges de recul. Ces dernières priment sur les profondeurs des constructions.

La profondeur des constructions se mesure entre façades antérieure et postérieure et de manière individuelle pour chaque corps bâti. Les saillies sur les alignements de façade, les escaliers libres et les balcons ne sont pas pris en compte pour le respect de la profondeur.

2.1.8 NIVEAU HORS SOL ET SOUS SOL

2.1.8 a)

Le nombre de niveaux hors sol et en sous-sol est défini en partie graphique.

Les niveaux destinés à l'aménagement de parkings ouverts sont considérés comme des niveaux souterrains.

La surface construite brute des combles ou des étages en retrait doit être égale ou inférieure à 80% de la surface construite brute du dernier niveau plein.

2.1.8 b)

Pour toutes les constructions se trouvant dans la zone d'inondation HQ100 niv.138.23, le niveau inférieur de la dalle du 1^{er} niveau aménageable (ou rez-de-chaussée) doit se situer au minimum 5 cm au-dessus de la cote d'altitude niv.138.23.

Pour les constructions des lots 8, 9, 10, 33, 34, 35, 36 et 37, les espaces situés sous ce 1^{er} niveau aménageable doivent rester ouverts et sont destinés au stationnement de voitures. Pour les constructions des lots 31 et 32, les espaces situés sous ce 1^{er} niveau aménageable doivent rester ouverts mais ne sont pas destinés au stationnement de voitures. Le cas échéant l'accès depuis ces espaces vers les niveaux supérieurs (escalier, ascenseur) doit être réalisé en cuve étanche. Les caves et niveaux supplémentaires en sous-sol y sont interdits.

A l'exception des lots cités ci-avant, les maisons unifamiliales peuvent avoir un niveau en sous-sol pour autant que ceux-ci soient réalisés en cuve étanche s'ils se situent partiellement ou entièrement sous la cote d'altitude niv.138.23 (zone d'inondation HQ100). Les garages y sont cependant interdits.

2.1.9 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est définie en partie graphique.

La hauteur des constructions ne peut être inférieure de plus de 3m à la hauteur maximale.

Pour les garages et carports, la hauteur à la corniche ainsi que la hauteur à l'acrotère sont limitées à respectivement 3m et 3,50m.

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume.

Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

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.

En dérogation à ce qui précède, pour les petites dépendances construites dans les espaces verts privés, les hauteurs prescrites sont à considérer à partir du terrain aménagé.

2.1.10 TOITURES

2.1.10.a)

Les formes et pentes de toiture sont définies en partie graphique. Les toitures à pente unique doivent être orientées vers le sud.

Afin de garantir un ensemble harmonieux, les constructions jumelées ou groupées en bande doivent présenter le même type de toiture (formes et pentes identiques). Pour un même groupe de constructions ainsi que pour les garages ou carports configus, dans le cas d'autorisations de construire non simultanées, la première autorisation délivrée est prépondérante pour la détermination du type de toiture.

2.1.10.b)

Les toitures en pente doivent être couvertes par des matériaux mats. Les toitures plates doivent être végétalisées.

2.1.10.c)

Les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture. Ils doivent présenter la même pente que la toiture sur laquelle ils sont fixés. Pour les toitures plates, ils doivent se trouver à l'intérieur d'un gabarit théorique de 45%, partant de l'acrotère et ne devront pas dépasser 1 m depuis la face supérieure de la toiture plate.

2.1.11 OUVERTURES EN TOITURE

Pour les toitures à 2 versants, sont admis les lucarnes à toiture plate ou à deux pans, les châssis rampants (ouvertures dans le plan de la toiture) ainsi que les toitures vitrées.

Les lucarnes doivent se trouver à une distance minimum de 1.50m de la limite de la toiture. La longueur totale cumulée des lucarnes d'un pan de toiture ne doit pas dépasser les 2/3 de la longueur de la façade concernée. La corniche peut être interrompue.

Pour les toitures à 1 versant, seuls sont admis les châssis rampants (ouvertures dans le plan de la toiture) ainsi que les toitures vitrées.

2.1.12 SAILLIES

Sauf disposition contraire, les saillies fixes sont autorisées dans les reculs antérieurs et postérieurs réglementaires et ne sont pas considérées pour le respect de la profondeur de construction. Les saillies fixes, excepté les escaliers, les soubassements, les seuils de portes et fenêtres ainsi que les rives de toiture, sont interdites dans les reculs latéraux réglementaires.

Les saillies de tout type doivent s'intégrer harmonieusement dans l'architecture de la construction, respectivement du groupe de constructions.

La saillie en façade des volumes clos doit être inférieure ou égale à 0,70m ; la surface cumulée (par façade) des volumes clos en saillie ne peut pas dépasser 1/3 de la surface de la façade correspondante.

La saillie en façade des balcons doit être inférieure ou égale à 1,20m. Les balcons sont cependant interdits sur les façades antérieures des constructions.

La saillie des avant-toits et auvents doit être inférieure ou égale à 1m.

La saillie en façade des corniches et rives de toiture doit être inférieure ou égale à 0,30m.

2.1.13 SURFACES SCELLEES, TERRASSES, ACCES

2.1.13. a)

L'aménagement de surfaces scellées est admis dans les surfaces définies à cet effet en partie graphique, et dans les limites attribuées par lot (cf. degré d'utilisation du sol). Sous certaines conditions, l'aménagement de surfaces scellées est également admis dans les espaces verts privés (cf. ci-après).

Est considérée comme surface scellée, toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins ainsi que les 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%.

2.1.13 b)

Dans les espaces verts privés, l'aménagement d'accès piétons d'une largeur maximale de 1,20m et de terrasses d'une superficie maximale de 30m² par lot est admis. Ces terrasses peuvent également être couvertes pour autant que la profondeur de la construction, terrasse couverte incluse, n'excède pas 16m.

Les terrasses aménagées doivent respecter un recul d'au moins 1,90m par rapport aux terrains voisins ; pour les maisons jumelées ou en bande, ce recul n'est pas à respecter si une protection visuelle (mur ou haie) est installée en limite de propriété.

Sur les parties de terrains situés au-dessus de la cote d'altitude niv.138.23 (zone d'inondation HQ100), les terrasses peuvent être aménagées sur des remblais dont la hauteur est limitée à 1m par rapport au terrain remodelé défini en partie graphique, pour autant que ces remblais respectent un recul minimal de 1.90m par rapport aux terrains voisins.

2.1.13 c)

Sur les parties de terrains situés sous la cote d'altitude niv.138.23 (zone d'inondation HQ100), tous les accès, terrasses et surfaces de stationnement sont à réaliser par le biais de revêtements perméables, sous-couche également considérée.

2.1.13 d)

Pour les lots 8, 9, 10, 33, 34, 35, 36 et 37, les rampes d'accès aux espaces de stationnement sont à aménager sur pilotis si la configuration du terrain le demande. Les rampes peuvent avoir une pente maximale de 15% à l'exception des premiers 5m de ces rampes, mesurés à partir de la rue, dont la pente est limitée à 5%.

Pour tous les autres lots, la pente maximale des accès carrossables est limitée à 15%.

Les accès carrossables individuels peuvent être considérés comme emplacement de stationnement si leur pente est limitée à 6%.

2.1.14 EMBLEMES DE STATIONNEMENT

Les emplacements de stationnement sont admis dans les surfaces constructibles ainsi que dans les espaces pouvant être dédiés au stationnement définis en partie graphique.

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement sur fonds privés est fixé comme suit :

- 2 emplacements par maison unifamiliale dont un obligatoirement sous forme de garage ou de carport, à l'exception des lots 12, 13, 14, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56 et 57 (destinés au logement à coût modéré),
- 1 emplacement par maison unifamiliale pour les lots 12, 13, 14, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56 et 57 (lots 42 à 49 définis à cet effet),
- 1,5 emplacement par unité de logement pour les immeubles collectifs,
- 1 emplacement par tranche de 30 m² de surface nette pour les bureaux, professions libérales et commerces,
- 1 emplacement pour vélo par tranche de 80m² de surface habitable.

Les dimensions minima d'un emplacement de stationnement sont de 2,30m x 5,00m, leur pente étant limitée à 6%. Les emplacements de stationnement sont à réaliser par le biais de revêtements perméables, sous-couche également considérée.

Les emplacements pour vélos ont une surface minimale de 1,5m².

Les espaces de stationnement doivent être accompagnés de végétation aux alentours proches. Les rangées d'au moins 10 emplacements contigus doivent être subdivisées par des arbres ou arbustes.

41 emplacements de stationnement sont prévus dans le domaine public.

2.1.15 PETITES DEPENDANCES

Les petites dépendances (abris de jardin, serre ou constructions similaires, grills, jeux d'enfants, etc.) sont admises dans les espaces verts privés et à l'arrière des constructions uniquement, sous réserve de respecter le degré d'utilisation du sol défini en partie graphique, une surface construite cumulée maximale de 20m² par lot et une hauteur maximale de 3,50m par rapport au terrain aménagé.

Ces petites dépendances ne peuvent en aucun cas servir au séjour prolongé de personnes (habitation, activité professionnelle) ni à abriter une voiture.

Les grills doivent en outre respecter un recul de 3m sur les propriétés voisines.

2.1.16 FACADES

Les façades sont à couvrir d'un enduit. D'autres matériaux tels que la pierre naturelle et le bois naturel non traité sont autorisés sur au maximum 1/3 de la surface totale cumulée des façades.

Les teintes des enduits de façade sont basées sur le système NCS. Au maximum deux couleurs sont autorisées par bâtiment.

Les façades des maisons jumelées et en bande doivent être d'une même teinte.

Les façades des résidences doivent être segmentées en différents éléments bâtis, afin de générer une architecture variée au sein d'un même volume.

2.1.17 ESPACES VERTS

2.1.17 a)

Dans le cadre du présent PAP, des espaces de verdure d'une surface totale de ca. 3999 m² ainsi qu'une aire de jeux d'une surface de ca. 1797 m² sont destinés à être cédés gratuitement à la Ville de Grevenmacher.

Les espaces verts publics sont traités de manière végétale avec des essences indigènes, avec des arbres à hautes tiges ou de petites tailles, ou encore avec des arbustes. Les essences à feuilles caduques sont à préférer.

La végétation existante 'espace vert public situé à l'arrière des lots 25 à 28 sera maintenue.

Les murs de soutènement au niveau bas des lots 53 et 38 sont à exécuter en gablons et à recouvrir de vignes.

2.1.17 b)

Les espaces verts privés sont à engazonner ou à planter, à l'exception des terrasses, chemins d'accès et petites dépendances pouvant y être admis tel que défini ci-avant.

Sur chaque lot (excepté les lots 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 et 62) doit être planté un arbre fruitier d'essence indigène.

2.1.18 CLOTURES

Les clôtures doivent être discrètes et être en harmonie avec les constructions adjacentes.

2.1.18 a) les clôtures côté rue

Du côté rue sont autorisés des murets et des haies.

Ceux-ci ne doivent pas gêner le champ de vision. Ils ne doivent pas dépasser la hauteur de 80 cm, mesurée à partir de la limite extérieure sur rue.

2.1.18 b) les clôtures côté latéral et postérieur

Sont autorisés des murets et des haies.

Les haies peuvent avoir une hauteur de 2.00 m mesurée à partir du niveau du terrain aménagé. Il s'agit de préférence d'essences indigènes.

Les murets peuvent avoir une hauteur de 80 cm mesurée à partir du niveau du terrain aménagé et être surplombé d'une balustrade. La hauteur totale ne doit pas excéder 1.50 m.

Les murets sont exécutés en gablons ou en pierres sèches.

2.1.19 REMBLAIS ET DEBLAIS

Tous les travaux de déblais et de remblais effectués devront être exécutés suivant les dispositions de la partie graphique et devront se limiter au strictement nécessaire. Une tolérance de + ou - 1.00 m par rapport aux niveaux du terrain remodelé, défini en partie graphique est autorisé.

Tous les murs de soutènement nécessaires aux travaux de remblai et déblai, ainsi que les mouvements de terre doivent se faire sur le terrain de l'exécutant même. Le terrain voisin doit toujours être préservé. Les murs de soutènement doivent être exécutés en gablons ou en pierres sèches.

Les travaux de déblai doivent être réduits à un strict minimum dans la zone HQ100 n°138.23, ils ne doivent pas avoir de conséquence sur le régime d'eau et le niveau de la surface phréatique. Les travaux de remblai y sont interdits.

Dans la zone aire de jeux ainsi que dans les espaces verts privés, de légères adaptations de terrain peuvent être nécessaires et/ou imposées afin de garantir la protection des arbres à conserver, définis en partie graphique.

2.1.20 SERVITUDES

Les espaces couverts par une servitude de passage telle que définie dans la partie graphique doivent rester libres et ne sont en aucun cas obstrués.

La végétation existante située sur les espaces couverts par la servitude écologique, définie en partie graphique doit être préservée.

2.1.21 CESSIONS AU DOMAINE PUBLIC

Le taux de cession réservé à la voirie et aux équipements publics nécessaires à la viabilisation du plan d'aménagement particulier s'élève à 32,12%, soit une surface de 11 930 m².