

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

PARTIE ÉCRITE VERSION COORDONNÉE – VC 1

Ref : 43C/009/2019

Approbation du Ministre de l'Intérieur	18.06.2021
Approbation du Ministre du Développement Durable et des Infrastructures	25.01.2021



Modification ponctuelle Grevenmacher « Galerie Moderne »

Réf. 043C/010/2023

Saisine du Conseil Communal	25.05.2023
Avis de la Commission d'Aménagement	06.10.2023
Avis du Ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions	-
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions	
Approbation du Ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions	-

TABLE DES MATIERES

TITRE I	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	1
Art. 1	Contenu du plan d'aménagement général (ci-après « PAG »)	1
Art. 2	Division du territoire en zones	1
TITRE II	RÈGLES D'URBANISME	3
Chapitre 1	Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	3
Chapitre 1.1	Mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	3
Art. 3	Zones d'habitation	3
Art. 3.1	Zone d'habitation 1 (HAB-1)	3
Art. 3.2	Zone d'habitation 2 (HAB-2)	3
Art. 4	Zone mixte urbaine (MIX-u)	4
Art. 5	Zones de bâtiments et d'équipements publics (BEP)	4
Art. 6	Zones d'activités économiques communales type 1 (ECO-c1)	4
Art. 7	Zones d'activités économiques régionales (ECO-r)	5
Art. 8	Zones d'activités spécifiques nationales (SP-n)	5
Art. 9	Zones commerciales (COM)	6
Art. 10	Zones spéciales (SPEC)	6
Art. 10.1	Zone spéciale « station-service » (SPEC ss)	6
Art. 10.2	Zone spéciale « stationnement » (SPEC st)	6
Art. 10.3	Zone spéciale « financial district » (SPEC « financial district »)	6
Art. 11	Zones de sports et de loisirs (REC)	7
Art. 11.1	La zone de sports et de loisirs REC-1 « Moselufer »	7
Art. 11.2	La zone de sports et de loisirs REC-2	7
Art. 11.3	La zone de sports et de loisirs REC-3	7
Art. 12	Zones de jardins familiaux (JAR)	7
Art. 13	Emplacements de stationnement	8
Art. 13.1	Définition du nombre d'emplacements de stationnement pour voitures	8
Art. 13.2	Définition du nombre d'emplacements de stationnement pour vélos	9
Chapitre 2	La zone verte	11
Art. 14	Catégories	11
Art. 15	Zones agricoles (AGR)	11
Art. 16	Zones viticoles (VIT)	12
Art. 17	Zones forestières (FOR)	12
Art. 18	Zones de verdure (VERD)	12
Chapitre 3	Zones superposées	13
Art. 19	Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (ci-après « PAP NQ »)	13
Art. 19.1	Zones soumises à un PAP NQ	13
Art. 19.2	Minima et maxima à respecter par PAP NQ	13
Art. 19.3	Zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés	14

Art. 20	Zones d'aménagement différé	14
Art. 21	Zones de servitude « urbanisation »	14
Art. 21.1	Servitude « urbanisation – milieu naturel » (N)	15
Art. 21.2	Servitude « urbanisation – paysage » (P)	15
Art. 21.3	Servitude « urbanisation – zone tampon » (ZT)	15
Art. 21.4	Servitude « urbanisation – rétention » (R)	15
Art. 21.5	Servitude « urbanisation – cours d'eau » (E)	16
Art. 21.6	Servitude « urbanisation – éclairage » (EC)	16
Art. 21.7	Servitude « urbanisation – im Roth » (im Roth)	16
Art. 21.8	Servitude « urbanisation – am Griefchen » (aG)	16
Art. 22	Zones de servitude « couloirs et espaces réservés »	17
Art. 23	Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »	17
Art. 23.1	Définition	17
Art. 23.2	Prescriptions générales relatives aux secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »	17
Art. 23.3	Constructions à conserver	17
Art. 23.4	Petit patrimoine à conserver	18
Art. 24	Zone à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses	19
Art. 25	Zones de bruit	19
Chapitre 4	Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques 20	
Art. 26	Dispositions générales	20
Art. 26.1	Aménagement du territoire	20
Art. 26.2	Protection de la nature et des ressources naturelles	20
Art. 26.3	Protection des sites et monuments nationaux	20
Art. 26.4	Gestion de l'eau	21
Art. 26.5	Domaine public fluvial	21
ANNEXE 1	DEFINITIONS	23

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 1 Contenu du plan d'aménagement général (ci-après « PAG »)

Le PAG comprend :

- une partie graphique ;
- une partie écrite.

La partie graphique du PAG est dressée sur base des documents suivants :

- un **plan d'ensemble à l'échelle 1 :10.000** (plan n° 0710_pag_pe) représentant l'ensemble du territoire communal ainsi que la délimitation des plans détaillés **à l'échelle 1 :2.500** ;
- des **plans à l'échelle 1 :2.500** représentants :
 - la localité de Grevenmacher – Partie Sud plan n° 0710_pag_GrMa-S ;
 - la localité de Grevenmacher – Partie Nord plan n° 0710_pag_GrMa-N ;
 - la localité de Potaschbierg plan n° 0710_pag_Pot.

Art. 2 Division du territoire en zones

Le territoire de la ville est divisé en plusieurs zones dont les limites sont fixées dans la partie graphique du PAG.

TITRE II REGLES D'URBANISME

Chapitre 1 Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Chapitre 1.1 Mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art. 3 Zones d'habitation

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations.

Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des constructions, des établissements, des équipements ou des aménagements d'intérêt général, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble des fonctions admises dans la zone.

Les activités de commerce, les activités artisanales et les services administratifs ou professionnels sont seulement autorisés s'ils sont en relation directe avec la fonction principale qui est l'habitation et s'ils sont subordonnés à cette fonction principale.

De manière générale, y sont interdits les constructions, établissements et activités qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Art. 3.1 Zone d'habitation 1 (HAB-1)

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale ou bi-familiale.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone d'habitation 1 » :

- la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90 pour cent au minimum ;
- au moins la moitié des logements est de type « maison d'habitation unifamiliale » ;
- les maisons plurifamiliales comptant plus de 4 logements sont proscrites ;
- il peut être dérogé au nombre maximal de logements par construction pour les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite et les logements locatifs sociaux.

Art. 3.2 Zone d'habitation 2 (HAB-2)

La zone d'habitation 2 est principalement destinée aux logements de type collectif.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone d'habitation 2 » :

- la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80 pour cent au minimum ;
- au moins la moitié des logements est de type collectif ;
- les maisons plurifamiliales comptant plus de 12 logements sont proscrites ;
- il peut être dérogé au nombre maximal de logements par construction pour les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite et les logements locatifs sociaux.

Art. 4 **Zone mixte urbaine (MIX-u)**

La zone mixte urbaine couvre les quartiers à caractère urbain. Elle est destinée à accueillir des habitations, des activités de commerce et viticoles dont la surface de vente est limitée à 10.000 mètres carrés par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des établissements de petite et moyenne envergure, des activités de récréation, des constructions, des établissements, des équipements ou des aménagements d'intérêt général, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone mixte urbaine » :

- la surface construite brute à dédier à des fins d'habitation est de 50 pour cent au minimum ;
- les maisons plurifamiliales comptant plus de 16 logements sont proscrites ;
- il peut être dérogé au nombre maximal de logements par construction pour les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite et les logements locatifs sociaux.

Art. 5 **Zones de bâtiments et d'équipements publics (BEP)**

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

Y est admis un seul logement de service d'une surface nette habitable de 140 mètres carrés au maximum, par construction ou aménagement, à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance de la construction ou de l'aménagement. Ce logement est à intégrer dans le corps même des constructions. Sont également admis les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiants, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale peuvent y être autorisés.

Art. 6 **Zones d'activités économiques communales type 1 (ECO-c1)**

Les zones d'activités économiques communales type 1 sont réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique, aux équipements collectifs techniques, aux constructions, aux établissements, aux équipements ou aux aménagements d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Sont également admis :

- les activités de commerce de détail, limitées à 2.000 mètres carrés de surface construite brute par immeuble bâti, si elles sont directement liées aux activités artisanales exercées sur place ;
- les activités du secteur tertiaire ;
- les activités de prestations de service du domaine de la santé ;
- le stockage de marchandises ou de matériaux ;
- les établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée et les activités de récréation et de loisirs.

Y est admis un seul logement de service d'une surface nette habitable de 140 mètres carrés au maximum, par entreprise, à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance de l'entreprise concernée. Ce logement est à intégrer dans le corps même des constructions.

Si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent, la ville peut y autoriser des activités de commerce de détail non liées aux activités artisanales telles que définies à l'alinéa 2, limitées à 2.000 mètres

carrés de surface construite brute par immeuble bâti, ainsi que des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux non liées aux activités telles que définies à l'alinéa 2, limitées à 3.500 mètres carrés de surface construite brute par immeuble bâti.

Dans ce cas, pour **tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »** les surfaces construites brutes totales de la zone concernée réservées aux activités de commerce de détail et aux activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux non liées aux activités telles que définies à l'alinéa 2 ne peuvent pas dépasser 20 pour cent de la surface construite brute totale de la zone.

La ville peut déroger au principe des 20 pour cent si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent.

Art. 7 ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES RÉGIONALES (ECO-r)

Les zones d'activités économiques régionales sont gérées, au nom des communes concernées, par des syndicats intercommunaux.

Les zones d'activités économiques régionales sont principalement réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique, aux équipements ou aux aménagements d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

A titre accessoire sont admis, le commerce de détail limité à 2.000 mètres carrés de surface construite brute par immeuble bâti, s'il est directement lié aux activités artisanales exercées sur place, ainsi que les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 3.500 mètres carrés de surface construite brute par immeuble bâti, si elles sont liées aux activités de la zone concernée. Ces activités doivent être accessoires à l'activité principale telle que définie à l'alinéa 2.

Y sont admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

Y est admis un seul logement de service d'une surface nette habitable de 140 mètres carrés au maximum, par entreprise, à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance de l'entreprise concernée. Ce logement est à intégrer dans le corps même des constructions.

Si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent, les autorités décisionnelles compétentes peuvent y autoriser des activités de commerce de détail non liées aux activités telles que définies à l'alinéa 2, limitées à 2.000 mètres carrés de surface construite brute par immeuble bâti, ainsi que des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux non liées aux activités telles que définies à l'alinéa 2, limitées à 3.500 mètres carrés de surface construite brute par immeuble bâti.

Dans ce cas, pour **tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »** les surfaces construites brutes totales de la zone concernée réservées aux activités de commerce de détail et aux activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux non liées aux activités telles que définies à l'alinéa 2 ne peuvent pas dépasser 35 pour cent de la surface construite brute totale de la zone.

La ville peut déroger au principe des 35 pour cent si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent.

Art. 8 ZONES D'ACTIVITÉS SPÉCIFIQUES NATIONALES (SP-n)

Les zones d'activités spécifiques nationales sont réservées aux activités répondant à des objectifs nationaux de développement sectoriel ou à des fonctions spécifiques d'importance nationale.

Y sont admis les établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée, les activités de prestations de service directement liées aux activités de la zone concernée, les équipements ou les aménagements d'intérêt général, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble des fonctions admises dans la zone.

Y est admis la construction et l'exploitation d'une station d'épuration non directement liée à la zone concernée.

Y est admis un seul logement de service d'une surface nette habitable de 140 mètres carrés au maximum, par entreprise, à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance de l'entreprise concernée. Ce logement est à intégrer dans le corps même des constructions.

Art. 9 Zones commerciales (COM)

Les zones commerciales sont principalement destinées aux commerces de gros et de détail, ainsi qu'aux centres commerciaux et aux grandes surfaces.

Les surfaces à réserver aux activités de restauration et aux débits de boissons sont limitées à 20 pour cent de la surface de vente. La ville peut déroger au principe des 20 pour cent si les particularités du site l'exigent.

Toute nouvelle station-service est interdite en zone commerciale.

La station-service existante peut être maintenue, sans cependant pouvoir être relocalisée. Des transformations mineures ainsi que des travaux de conservation et d'entretien sont autorisés.

Sont également autorisés les activités de récréation et de loisirs, les équipements ou les aménagements d'intérêt général, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble des fonctions admises dans la zone.

Y est admis un seul logement de service d'une surface nette habitable de 140 mètres carrés au maximum, par entreprise, à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance de l'entreprise concernée. Ce logement est à intégrer dans le corps même des constructions.

Art. 10 Zones spéciales (SPEC)

Sont admis dans **les zones spéciales** les équipements ou les aménagements d'intérêt général, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble des fonctions admises dans ces zones.

Art. 10.1 Zone spéciale « station-service » (SPEC ss)

La zone spéciale « station-service » est réservée à la construction et à l'exploitation de stations-services, y compris les prestations de service dont les bureaux, la petite restauration, les petits shops (type épicerie) et les espaces de vente liés à ces activités. Les concessions automobiles et les ateliers de réparation de véhicules sont autorisés en zone spéciale « station-service ».

Sans préjudice de l'Art. 9, les stations-services sont exclusivement autorisées en zone spéciale « station-service ».

Art. 10.2 Zone spéciale « stationnement » (SPEC st)

La zone spéciale « stationnement » englobe des fonds destinés au stationnement de véhicules. Seuls les emplacements à ciel ouvert sont autorisés.

Art. 10.3 Zone spéciale « financial district » (SPEC « financial district »)

La zone spéciale « financial district » est essentiellement destinée aux activités financières et aux activités accessoires y inclus notamment les services de « shared office ». Y sont également admis des espaces de détente correspondant à ces fonctions, des restaurants, des équipements ou des aménagements d'intérêt général, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble des fonctions admises dans la zone. La construction d'immeubles d'habitation n'est pas autorisée dans la zone spéciale « financial district ».

Art. 11 Zones de sports et de loisirs (REC)

Les zones de sports et de loisirs sont destinées aux bâtiments, infrastructures et installations de sports, de loisirs et touristiques. Y sont également admis les équipements ou les aménagements d'intérêt général, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble des fonctions admises dans ces zones.

Art. 11.1 La zone de sports et de loisirs REC-1 « Moselufer »

La zone REC-1 est une zone accessible au public, destinée à des activités de plein air, au sport, à la promenade, au pique-nique et aux jeux, y compris les équipements légers et installations légères de sports et de loisirs.

Art. 11.2 La zone de sports et de loisirs REC-2

Outre les activités autorisées en zone REC-1, la zone REC-2 peut accueillir des activités de camping, de caravaning et toute autre forme de logement mobile pouvant servir au séjour temporaire, occasionnel ou saisonnier de personnes.

En dehors du logement de service directement lié aux activités visées à l'alinéa 1^{er}, seule est autorisée dans cette zone la construction de bâtiments et d'infrastructures liés à l'exploitation desdites activités.

N'est autorisé qu'un seul logement de service d'une surface nette habitable de 140 mètres carrés au maximum, à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance de l'activité concernée. Ce logement est à intégrer dans le corps même des constructions.

Art. 11.3 La zone de sports et de loisirs REC-3

Outre les activités autorisées en zone REC-1, la zone REC-3 peut accueillir des activités du secteur HORECA incluant l'hôtellerie, la restauration et les débits de boisson.

En dehors du logement de service directement lié aux activités visées à l'alinéa 1^{er}, seule est autorisée dans cette zone la construction de bâtiments et d'infrastructures liés à l'exploitation desdites activités.

N'est autorisé qu'un seul logement de service d'une surface nette habitable de 140 mètres carrés au maximum, à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance de l'activité concernée. Ce logement est à intégrer dans le corps même des constructions.

Pour les constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article, des transformations mineures ainsi que des travaux de conservation et d'entretien peuvent être admis. Aucune extension ni surélévation de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent article n'est admise.

Art. 12 Zones de jardins familiaux (JAR)

Les zones de jardins familiaux sont destinées à la culture jardinière et à la détente.

Y sont admis des aménagements ainsi que des dépendances de faible envergure en relation directe avec la destination de la zone, , ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble des fonctions admises dans ces zones.

Art. 13 Emplacements de stationnement

Art. 13.1 Définition du nombre d'emplacements de stationnement pour voitures

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

En cas de construction nouvelle, de reconstruction, de transformation augmentant la surface exploitable de plus de 25 mètres carrés, ou de changement d'affectation, le nombre minimum d'emplacements de stationnement requis est défini comme suit (pour le calcul du nombre d'emplacements de stationnement, les chiffres sont arrondis à l'unité supérieure) :

LOGEMENT

- pour les maisons d'habitation unifamiliale (un logement) et bi-familiale (deux logements) : deux (2) emplacements par logement
- pour un (1) logement intégré dans une maison d'habitation unifamiliale : un (1) emplacement pour le logement intégré
- pour les immeubles d'habitation plurifamiliale :
 - pour les logements d'une surface nette habitable inférieure ou égale à 50 mètres carrés : un (1) emplacement par logement
 - pour les logements d'une surface nette habitable supérieure à 50 mètres carrés : deux (2) emplacements par logement
- pour les chambres meublées : un (1) emplacement par chambre
- en dérogation à ce qui précède, un (1) emplacement par logement est requis pour les logements abordables réalisés par la ville ou par un promoteur public ainsi que pour les logements abordables destinés à être cédés à la ville ou à un promoteur public.

ACTIVITES DE SERVICES ADMINISTRATIFS ET PROFESSIONNELS / PROFESSIONS LIBERALES

- un (1) emplacement par tranche de 30 mètres carrés de surface exploitable

ACTIVITES COMMERCIALES

- un (1) emplacement par tranche de 30 mètres carrés de surface exploitable avec un minimum de 2 emplacements par établissement commercial
- Pour les activités commerciales disposant de surfaces d'exposition égales ou supérieures à 500 mètres carrés, une dérogation au nombre d'emplacements de stationnement minimum peut être accordé sous condition qu'une étude relative démontre que l'activité en question nécessite un nombre d'emplacements de stationnement inférieur.

ACTIVITES ARTISANALES ET INDUSTRIELLES

- un (1) emplacement par tranche de 45 mètres carrés de surface exploitable

STRUCTURES D'HEBERGEMENT / RESTAURANTS / CAFES

- pour les hôtels et structures d'hébergement : un (1) emplacement par tranche de 2 lits
- pour les auberges de jeunesse : un (1) emplacement par tranche de 5 lits
- pour les restaurants et les cafés : un (1) emplacement par tranche de 20 mètres carrés de surface exploitable

HOPITAUX / MAISONS DE RETRAITE / MAISONS DE SOINS

- un (1) emplacement par tranche de 3 lits

CRECHES

- un (1) emplacement par tranche de 10 enfants avec un minimum de 2 emplacements, étant précisé que ces emplacements ne sont pas destinés au personnel de la crèche mais sont réservés exclusivement aux parents des enfants fréquentant la crèche

Pour les affectations ne figurant pas sur la présente liste, les emplacements de stationnement sont à fixer en fonction du besoin spécifique de l'activité visée. Une étude y relative pourra être exigée par la ville.

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

Pour les commerces, café et restaurants situés en zone piétonne au rez-de-chaussée d'un immeuble, aucun emplacement de stationnement n'est exigé.

Dans les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit », lorsque le propriétaire démontre qu'il se trouve dans l'impossibilité d'aménager en situation appropriée tout ou partie des emplacements de stationnement imposés, le bourgmestre peut accorder une dérogation totale ou partielle à cette obligation, moyennant un versement d'une taxe compensatoire dont le montant et les modalités sont fixées par un règlement taxe.

En zone d'activités économiques Eco-c1 et Eco-r, le bourgmestre peut accorder une dérogation totale ou partielle à l'obligation d'aménager des emplacements de stationnement, moyennant un versement d'une taxe compensatoire dont le montant et les modalités sont fixées par un règlement taxe.

Le propriétaire est tenu de remplacer en situation appropriée, les emplacements de stationnement obligatoires qui ont été supprimées pour quelque cause que ce soit et il peut être astreint au versement de la taxe compensatoire précitée si le remplacement se révèle impossible.

Art. 13.2 Définition du nombre d'emplacements de stationnement pour vélos

En cas de construction nouvelle, de reconstruction, de transformation augmentant la surface exploitable de plus de 25 mètres carrés, ou de changement d'affectation, le nombre minimum d'emplacements de stationnement pour vélos requis est défini comme suit :

LOGEMENT

- pour les maisons d'habitation plurifamiliales comptant 3 logements ou plus : un (1) emplacement par logement

ACTIVITES DE SERVICES ADMINISTRATIFS ET PROFESSIONNELS

- pour les immeubles administratifs et les activités de services professionnels : un (1) emplacement par tranche de 100 mètres carrés de surface construite brute

Pour les affectations ne figurant pas dans la liste ci-dessus, les emplacements de stationnement sont à fixer en fonction du besoin spécifique de l'activité visée.

Dans les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit », lorsque le propriétaire démontre qu'il se trouve dans l'impossibilité d'aménager en situation appropriée tout ou partie des emplacements de stationnement imposés, le bourgmestre peut accorder une dérogation totale ou partielle à cette obligation.

Chapitre 2 La zone verte

Art. 14 Catégories

La zone verte comprend :

- les zones agricoles ;
- les zones viticoles ;
- les zones forestières ;
- les zones de verdure.

Ces zones constituent des zones vertes au sens de la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. Seuls sont admis dans la zone verte des constructions et aménagements conformes à l'affectation de la zone verte telle que prévue par la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Outre le bourgmestre, le Ministre ayant la protection de la nature et des ressources naturelles dans ses attributions est compétent pour la délivrance d'autorisations relatives à tout aménagement et à tout projet de construction, de démolition, d'agrandissement ou de transformation, conformément aux dispositions de la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 15 Zones agricoles (AGR)

Les zones agricoles sont destinées à l'agriculture au sens général du terme.

Dans les zones agricoles seules peuvent être érigées des constructions et installations autorisables en application de la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Une autorisation de bâtir ne peut être délivrée par le bourgmestre, sans préjudice d'autres dispositions légales et réglementaires, que si les conditions suivantes sont remplies cumulativement :

- la parcelle devant accueillir la construction ou l'installation doit être desservie par un ou plusieurs chemins d'accès publics, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'installation ou de l'ensemble des constructions ou installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la commodité des circulations et accès. Exceptionnellement, la desserte pourra se faire moyennant une voie privée, sous condition que la voie de desserte et la parcelle devant accueillir la construction ou l'installation appartiennent au même propriétaire ;
- les constructions d'habitation, dans les conditions prévues par la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, doivent être desservies par le réseau d'eau potable, le réseau de canalisation et le réseau d'électricité par le biais d'un ou de plusieurs raccordements, étant précisé que les frais de raccordement sont à la charge du maître d'ouvrage. Si les raccordements s'avèrent techniquement impossibles à réaliser, une solution de rechange doit être proposée par le maître d'ouvrage et approuvée par les autorités compétentes.

Toutes les constructions et installations à réaliser en « zone agricole » sont caractérisées par des volumes simples et doivent être revêtues de matériaux de texture et de teintes sobres. Les aménagements extérieurs sont à concevoir dans un esprit d'intégration au paysage.

Art. 16 ZONES VITICOLES (VIT)

Les zones viticoles sont principalement destinées à la viticulture.

Dans les zones viticoles seules peuvent être érigées des constructions et installations autorisables en application de la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Une autorisation de bâtir ne peut être délivrée par le bourgmestre, sans préjudice d'autres dispositions légales et réglementaires, que si les conditions suivantes sont remplies cumulativement :

- la parcelle devant accueillir la construction ou l'installation doit être desservie par un ou plusieurs chemins d'accès publics, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'installation ou de l'ensemble des constructions ou installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la commodité des circulations et accès. Exceptionnellement, la desserte pourra se faire moyennant une voie privée, sous condition que la voie de desserte et la parcelle devant accueillir la construction ou l'installation appartiennent au même propriétaire ;
- les constructions d'habitation, dans les conditions prévues par la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, doivent être desservies par le réseau d'eau potable, le réseau de canalisation et le réseau d'électricité par le biais d'un ou de plusieurs raccordements, étant précisé que les frais de raccordement sont à la charge du maître d'ouvrage. Si les raccordements s'avèrent techniquement impossibles à réaliser, une solution de rechange doit être proposée par le maître d'ouvrage et approuvée par les autorités compétentes.

Toutes les constructions et installations à réaliser en « zone viticole » sont caractérisées par des volumes simples et doivent être revêtues de matériaux de texture et de teintes sobres. Les aménagements extérieurs sont à concevoir dans un esprit d'intégration au paysage.

Art. 17 ZONES FORESTIÈRES (FOR)

Les zones forestières sont principalement destinées à la sylviculture.

Dans les zones forestières seules peuvent être érigées des constructions et installations autorisables en application de la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 18 ZONES DE VERDURE (VERD)

Les zones de verdure sont principalement destinées à favoriser les fonctions écologiques et/ou d'intégration paysagères de certaines parties du territoire communal. Elles ont pour but la sauvegarde et/ou la création d'îlots de verdure.

Dans les zones de verdure seules peuvent être érigées des constructions et installations autorisables en application de la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Chapitre 3 Zones superposées

Art. 19 Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (ci-après « PAP NQ »)

Art. 19.1 Zones soumises à un PAP NQ

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur couvrant les fonds concernés. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs PAP NQ.

Pour les constructions existantes situées dans ces zones, des transformations mineures ainsi que des travaux de conservation et d'entretien peuvent être admis sans qu'un PAP NQ soit nécessaire, à condition que les travaux visés respectent les affectations permises pour les fonds concernés. Aucune extension ni surélévation de constructions existantes n'est admise.

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un PAP NQ est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS) et par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logements (DL) est fixée pour les zones ou partie de zones d'habitation et les zones mixtes urbaines.

Art. 19.2 Minima et maxima à respecter par PAP NQ

Pour chaque zone soumise à un PAP NQ, des valeurs maxima sont définies pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), pour le coefficient d'occupation du sol (COS), pour le coefficient de scellement du sol (CSS).

Pour les zones d'habitation et les zones mixtes urbaines soumises à un PAP NQ, des valeurs maxima sont définies pour la densité de logements (DL).

Ces valeurs sont reprises pour chaque nouveau quartier ou partie de nouveau quartier dans la partie graphique du PAG.

Pour tout PAP NQ, les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol. Ces coefficients peuvent par conséquent être dépassés pour certains lots ou parcelles.

Les valeurs COS, CUS, CSS et DL peuvent, en outre, être restreintes par d'autres prescriptions réglementaires à définir par les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Les valeurs COS, CUS, CSS et DL définies au niveau du présent plan d'aménagement général ne représentent pas un droit acquis, l'intégration des constructions dans le contexte urbain primant sur les valeurs maxima autorisées.

Art. 19.3 Zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés

Les plans d'aménagement particulier dûment approuvés par le Ministre de l'Intérieur avant la saisine du conseil communal portant mise en procédure du présent plan d'aménagement général sont abrogés à la date d'entrée en vigueur du présent règlement à l'exception des plans d'aménagement particulier énumérés dans le tableau ci-après et indiqués dans la partie graphique du PAG.

Localité	Dénomination	Référence ministérielle	Approbation Ministre de l'Intérieur
Grevenmacher	„Rue des Remparts“	17350/43C	26.04.2016
Grevenmacher	„Réngmauer“	17251/43C	17.08.2015
Grevenmacher	„Unter dem Pietert“	18419/43C	05.12.2019
Grevenmacher	„Paradäis“	18878/43C	14.09.2020
Potaschberg	„Dräi Eechen“	18107/43C	11.12.2017

Les plans d'aménagement particulier approuvés par le Ministre de l'Intérieur entre l'entrée en procédure et l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général restent d'application.

La procédure d'adoption d'un plan d'aménagement particulier entamée pendant la procédure d'adoption du présent PAG, peut être menée à son terme. Le plan d'aménagement particulier en question dûment approuvé par le Ministre de l'Intérieur gardera par la suite sa validité.

Art. 20 Zones d'aménagement différé

Les zones d'aménagement différé constituent des zones superposées, frappées d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement. Seuls peuvent y être autorisés des dépendances et aménagements de faible envergure ainsi que des équipements publics et collectifs relatifs à la télécommunication, l'approvisionnement en eau potable et en énergie et à l'évacuation des eaux résiduaires et pluviales.

Pour les constructions existantes situées dans ces zones, des transformations mineures ainsi que des travaux de conservation et d'entretien peuvent être admis sans qu'un PAP NQ soit nécessaire, à condition que les travaux visés respectent les affectations permises pour les fonds concernés. Aucune extension ni surélévation de constructions existantes n'est admise.

Les zones d'aménagement différé constituent en principe des réserves foncières destinées à être urbanisées à moyen ou long terme.

La décision de lever le statut de « zone d'aménagement différé » doit faire l'objet d'une procédure de modification du plan d'aménagement général.

Art. 21 Zones de servitude « urbanisation »

Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans la zone verte.

Des prescriptions spécifiques sont définies ci-après pour ces zones, aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique et du cadre de vie, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

Les prescriptions afférentes sont détaillées ci-dessous par type de servitude et sont applicables dans les zones telles qu'indiquées dans la partie graphique du PAG.

Art. 21.1 Servitude « urbanisation – milieu naturel » (N)

La servitude « urbanisation – milieu naturel » a pour objet la protection des milieux et/ou éléments naturels qui jouent un rôle important dans le paysage.

La destruction ou la réduction des milieux et/ou éléments naturels grevés d'une servitude urbanisation – milieu naturel est interdite.

Sans préjudice des dispositions en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, une dérogation à cette interdiction pourra être accordée à titre exceptionnel pour des raisons dûment motivées.

Dans le cadre de l'élaboration d'un PAP NQ, la prise en compte des milieux et/ou éléments naturels est orientée par les schémas directeurs élaborés dans le cadre de l'étude préparatoire du présent plan d'aménagement général.

Art. 21.2 Servitude « urbanisation – paysage » (P)

La servitude « urbanisation – paysage » a pour objet de garantir l'intégration des zones destinées à être urbanisées dans le paysage.

Les zones de servitude « urbanisation – paysage » couvrant des zones ou parties de zones soumises à un PAP NQ ont pour but de garantir l'intégration paysagère du nouveau quartier à réaliser. A cet effet, le PAP NQ précisera les mesures à exécuter (implantation et gabarit des volumes, dispositions architecturales, plantations, etc.). Les plantations seront constituées d'essences indigènes adaptées aux conditions stationnelles. 50 pour cent des surfaces couvertes par la servitude « urbanisation – paysage » recevront des plantations.

Toute construction est interdite. Exceptionnellement, des constructions ou aménagements d'utilité publique, des infrastructures techniques liées à la gestion des eaux ainsi que des chemins dédiés à la mobilité douce peuvent être autorisés.

Les mesures à mettre en œuvre sont orientées par les schémas directeurs élaborés dans le cadre de l'étude préparatoire du présent plan d'aménagement général.

Art. 21.3 Servitude « urbanisation – zone tampon » (ZT)

La servitude « urbanisation – zone tampon » a pour objet de créer une zone tampon entre deux zones d'affectation différente.

Toute construction est interdite. Exceptionnellement, des constructions ou aménagements d'utilité publique, des infrastructures techniques liées à la gestion des eaux ainsi que des chemins dédiés à la mobilité douce peuvent être autorisés. Des accès peuvent également être autorisés, ceci exclusivement en zone soumise à PAP NQ

50 pour cent des surfaces couvertes par la servitude « urbanisation – zone tampon » recevront des plantations d'arbres et d'arbustes. Les plantations seront constituées d'essences indigènes adaptées aux conditions stationnelles.

Art. 21.4 Servitude « urbanisation – rétention » (R)

La servitude « urbanisation – rétention » a pour objet de réserver des surfaces à la rétention des eaux de pluie et de surface. Les espaces de rétention sont à intégrer dans la topographie et le paysage. Le PAP NQ précisera l'aménagement de ces zones.

Les espaces de rétention sont à réaliser selon les principes d'un aménagement écologique.

Art. 21.5 Servitude « urbanisation – cours d'eau » (E)

La servitude « urbanisation – cours d'eau » a pour objet de réserver une coulée verte le long de cours d'eau permanents ou temporaires. Elle comprend une bande non-scellée d'une certaine largeur dans laquelle toute construction, toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel est prohibé.

Exceptionnellement, des constructions ou aménagements d'utilité publique, des infrastructures techniques liées à la gestion des eaux, des chemins dédiés à la mobilité douce ou toute autre construction de type « ponctuel » peuvent être autorisés. Des mesures de renaturation peuvent être autorisées.

Pour les zones de servitude « urbanisation – cours d'eau » couvrant des zones ou parties de zones soumises à un PAP NQ, ledit PAP NQ précisera les mesures à exécuter (aménagement paysager, renaturation, etc.). Ces mesures sont orientées par les schémas directeurs élaborés dans le cadre de l'étude préparatoire du présent plan d'aménagement général.

Art. 21.6 Servitude « urbanisation – éclairage » (EC)

La servitude « urbanisation – éclairage » a pour objet de limiter la pollution lumineuse, notamment en vue du maintien de la biodiversité.

L'éclairage des zones couvertes par la servitude « urbanisation – éclairage » est à limiter au strict minimum. L'éclairage extérieur est à orienter exclusivement du haut vers le bas. Pour l'éclairage extérieur, les types d'éclairage les moins défavorables à la biodiversité sont à utiliser.

Art. 21.7 Servitude « urbanisation – im Roth » (im Roth)

La servitude « urbanisation – im Roth » concerne des terrains situés entre la forêt et la zone spéciale « financial district ». Elle a pour objet le maintien d'une zone tampon d'une largeur minimale de 30 mètres depuis la limite de la forêt, ainsi que le maintien et le renforcement de la qualité de corridor / ligne directrice de cette zone notamment pour les chiroptères. La plantation d'une haie arborescente composée d'espèces indigènes adaptées au site est obligatoire.

Toute construction hors sol et tout aménagement, à l'exception d'un chemin piétonnier perméable à l'eau, est interdit. Tout éclairage est également interdit.

Art. 21.8 Servitude « urbanisation – am Griefchen » (aG)

La servitude « urbanisation – am Griefchen » concerne des terrains situés le long de la Rue Boland au Nord-Ouest de la localité de Grevenmacher.

Elle vise l'aménagement des terrains concernés, ceci dans un souci d'intégration paysagère des travaux projetés.

Une seule maison unifamiliale est autorisée sur les terrains couverts par la servitude « urbanisation – am Griefchen ». Afin de limiter les travaux de terrassement, elle se situera dans une bande de construction de 14 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voirie existante.

Au-delà de la bande de construction de 14 mètres, les déblais et remblais supérieurs à 1,00 mètre par rapport au terrain naturel sont interdits. La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,00 mètre par rapport au terrain naturel. Les murs de soutènement seront exclusivement réalisés en pierres naturelles de la région (maçonnerie en pierres sèches).

Aucune construction y compris les dépendances n'est autorisée au-delà de la bande de construction de 14 mètres.

Un recul minimum de 2 mètres est à respecter par rapport à la zone tampon (servitude « urbanisation ») définie en partie graphique.

Art. 22 Zones de servitude « couloirs et espaces réservés »

Les servitudes « couloirs et espaces réservés » se rapportent à des fonds réservés soit aux projets d'infrastructures de circulation ou de canalisation, soit à l'écoulement et à la rétention des eaux pluviales.

Les couloirs et espaces réservés doivent être gardés libres de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux visés à l'alinéa premier.

Dès que les travaux visés à l'alinéa premier ont été entamés de manière significative, les prescriptions fixées à l'alinéa précédent ne produisent plus d'effets.

Art. 23 Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »

Art. 23.1 Définition

Les secteurs et éléments protégés de type « environnement construit » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles dignes de protection et qui répondent à un ou plusieurs des critères suivants :

- authenticité de la substance bâtie, de son aménagement ;
- rareté du type de bâtiment ;
- exemplarité du type de bâtiment ;
- importance architecturale ;
- témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle.

Ces secteurs et éléments sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection définies ci-après. Celles-ci s'appliquent à tout projet de construction, démolition, reconstruction, transformation ou aménagement prévu dans ces secteurs ou concernant ces éléments.

Art. 23.2 Prescriptions générales relatives aux secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »

Pour toute construction ou aménagement, les caractéristiques du bâti traditionnel doivent être prises en considération, notamment :

- le parcellaire, le tracé des rues, l'espace-rue et la structure du bâti ;
- l'implantation des constructions (en cas de divergences entre le plan cadastral et l'implantation réelle des constructions, l'implantation réelle fait foi) ;
- les typologies architecturales incluant les formes et ouvertures de toiture, les baies de façade, les modénatures, les matériaux, revêtements et teintes traditionnels.

Les nouvelles constructions ou transformations qui risquent de porter préjudice au secteur protégé, voire qui risquent de dominer le quartier en raison de leur implantation, de leurs dimensions ou de leur apparence visuelle, peuvent être interdites.

Art. 23.3 Constructions à conserver

Les constructions et vestiges à conserver sont identifiés dans la partie graphique du PAG. La délimitation des constructions à conserver est renseignée à titre indicatif. Les vestiges à conserver sont renseignés à titre indicatif et non exhaustif et correspondent aux fragments visibles et non visibles du mur d'enceinte.

Les constructions et vestiges à conserver bénéficient d'une protection communale applicable en fonction du ou des critères de protection énumérés à l'Art. 23.1 et participent au caractère de la localité.

Les vestiges à conserver sont protégés dans leur ensemble et sont à mettre en valeur. Ils sont à conserver et à restaurer dans les règles de l'art.

La ville peut demander un levé complet du bâti existant faisant l'objet d'une demande d'autorisation afin de définir exactement la ou les parties de construction ou de vestige à conserver.

Le caractère et les éléments typiques de ces constructions ou vestiges ou de parties de ces constructions ou vestiges doivent être conservés et restaurés dans les règles de l'art. Toute intervention sur une construction ou un vestige à conserver doit veiller :

- au respect et à la mise en valeur des caractéristiques structurelles d'origine du bâtiment ou du vestige ;
- au respect et à la mise en valeur des caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment ou du vestige (formes et ouvertures de toiture, baies de façade, modénatures, matériaux, revêtements et teintes traditionnels).

La préservation des constructions ou vestiges à conserver n'exclut pas les interventions contemporaines pour autant que celles-ci ne compromettent pas la cohérence ni ne dénaturent le caractère originel typique tant des bâtiments et des vestiges que de l'espace-rue, et à la condition qu'elles contribuent à leur mise en valeur.

L'aménagement des abords des constructions ou vestiges à conserver ne doit compromettre ni la qualité ni le caractère originel typique des bâtiments ou des vestiges et de l'espace-rue.

La démolition totale ou partielle d'une construction ou d'un vestige à conserver est en principe interdite.

Toutefois, une dérogation à cette interdiction pourra être accordée à titre exceptionnel pour les constructions à conserver pour des raisons dûment motivées, comme par exemple des raisons impérieuses de sécurité, de stabilité ou de salubrité, dûment constatées par un homme de l'art.

Dans ce cas, la reconstruction du volume initial et son implantation originelle peuvent être imposées pour préserver la qualité urbanistique de l'espace-rue ou du quartier.

En cas de **démolition** dûment motivée d'une ou de plusieurs parties d'une construction, les reconstructions doivent être effectuées dans un souci de préservation et de mise en valeur de l'ensemble bâti.

Art. 23.4 Petit patrimoine à conserver

Le petit patrimoine à conserver (croix de chemin, cimetière etc...) est identifié dans la partie graphique du PAG. Le petit patrimoine à conserver bénéficie d'une protection communale et participe au caractère des localités.

Toute démolition est interdite. Sont également interdites les transformations ou rénovations susceptibles de nuire à la valeur historique ou artistique du petit patrimoine ou d'en altérer l'aspect architectural.

Le déplacement du petit patrimoine peut être autorisé.

Art. 24 **Zone à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses**

Cette zone délimite le rayon de danger des entreprises à risque, tel que défini par l'Inspection du Travail et des Mines (ITM) sur base de la législation en vigueur concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses.

Aucune nouvelle construction ou aucun nouvel aménagement fréquenté par le public et aucune nouvelle habitation ne peut être autorisée dans cette zone. Aucune augmentation des risques majeurs sur les constructions existantes n'est admise.

En cas de suppression ou de diminution de la source de danger, les surfaces à risques consécutives inscrites dans le PAG seront implicitement soit supprimées soit réduites en conséquence et pourront soit de nouveau être utilisées pleinement ou partiellement en fonction de la réduction de danger.

Art. 25 **Zones de bruit**

La zone de bruit comprend toutes les parties du territoire communal affectées par des nuisances phoniques résultant du trafic aérien, routier ou ferroviaire ainsi que d'activités économiques dépassant la valeur L_{den} de 60dB(A) sur base de la cartographie stratégique du bruit établie par l'Administration de l'Environnement.

Dans les zones soumises à un PAP NQ, les mesures concernant la gestion du bruit sont orientées par les schémas directeurs élaborés dans le cadre de l'étude préparatoire du présent plan d'aménagement général.

Chapitre 4 Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques

Art. 26 Dispositions générales

Les dispositions légales et réglementaires découlant de la législation concernant l'aménagement général du territoire, la protection de la nature et des ressources naturelles, la protection des sites et monuments nationaux, les réseaux d'infrastructures de transport national et la gestion des eaux, sont reprises dans la partie graphique et la présente partie écrite du plan d'aménagement général.

Art. 26.1 Aménagement du territoire

Loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire

- Grands ensembles paysagers « Vallée de la Moselle et de la Sûre inférieure »
- Zone d'activités économiques régionale existante « Grevenmacher (Potaschberg) »
- Zone d'activités économiques spécifique nationale existante « Mertert (port) / Grevenmacher - Zone portuaire »
- Zone d'activités économiques projetée – Extension de zone régionale « Grevenmacher (Potaschberg) »

Art. 26.2 Protection de la nature et des ressources naturelles

Loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles

- NATURA 2000 : Zone « Habitats » code : LU0001024 nom : « Machtum - Pellembierg / Froumbierg / Greivenmaacherbierrg »
- Zone protégée d'intérêt national : code : PS 09 nom : « Kelsbaach »

Art. 26.3 Protection des sites et monuments nationaux

Loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux

Immeubles et objets classés monuments nationaux		
localité	localisation	objet ou partie d'objet considéré
Grevenmacher	La tour des anciennes fortifications inscrite au cadastre de la Ville de Grevenmacher, section A, sous le numéro 910/6267	Objet
Grevenmacher	Les terrains du site archéologique du « Buergruuf » à Grevenmacher, section B des Bois, sous les numéros 1214/1218, 1215/1219, 1216	Objet
Grevenmacher	Le terrain du site archéologique « Buergruëf » inscrit au cadastre de la Ville de Grevenmacher, section B des Bois, sous le numéro 1213/1217	Objet
Grevenmacher	L'immeuble sis 7, rue de Luxembourg, inscrit au cadastre de la Ville de Grevenmacher, section A de Grevenmacher, sous les numéros 570, 566/1889 et 566/1890.	Objet
Grevenmacher	L'immeuble sis 17, Grand-Rue, inscrit au cadastre de la Ville de Grevenmacher, section A de Grevenmacher, sous le numéro 623/306.	Objet
Grevenmacher	Les immeubles sis 34 et 36, Grand-Rue, inscrits au cadastre de la Ville de Grevenmacher, section A de Grevenmacher, sous les numéros 727 et 726	Objet
Grevenmacher	L'immeuble dit « Zéintscheier » sis 20, rue de la Poste, coin rue de la Poste/rue de l'Eglise, inscrit au cadastre de la Ville de Grevenmacher, section A, sous le numéro 469/2776	Objet
Grevenmacher	L'ensemble formé par la chapelle Sainte-Croix (« Kräizkapell ») avec son mobilier, inscrite au cadastre de la Ville de Grevenmacher, section B des Bois, sous le numéro 68, et l'escalier avec le Chemin de Croix y menant	Objet

Grevenmacher	L'église décanale de Grevenmacher, inscrite au cadastre de la Ville de Grevenmacher, section A de Grevenmacher, sous les numéros 492/9814 et 492/9815.	Objet
Grevenmacher	L'ensemble formé par la maison décanale, sise 2, rue de Luxembourg, la maison vicariale, sise 4, rue de Luxembourg ainsi que le jardin adjacent, inscrits au cadastre de la Ville de Grevenmacher, section A de Grevenmacher, sous les numéros 683/4010, 683/4009 et 684/2	Objet
Grevenmacher	La « Maison Pierre d'Osbourg » avec jardin, sise 21, route de Trèves, inscrite au cadastre de la Ville de Grevenmacher, section A de Grevenmacher, sous les numéros 831/5812 et 832/1120	Objet
Grevenmacher	Le cimetière israélite au lieu-dit « beim Juddekierfecht », inscrit au cadastre de la Commune de Grevenmacher, section A de Grevenmacher, sous le numéro 1662/3802	Objet
Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire		
localité	localisation	objet ou partie d'objet considéré
Grevenmacher	La maison sise 4, rue de la Moselle, inscrite au cadastre de la Ville de Grevenmacher, section A de Grevenmacher, sous le numéro 250/5542	Objet

Source : Liste des immeubles et objets bénéficiant d'une protection nationale/ SSMN/ état au 19 mai 2021

Art. 26.4 Gestion de l'eau

Loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau

- Zones inondables TIMIS HQ 10, HQ 100, HQ extrême (source AGE, mai 2014), règlement grand-ducal du 5 février 2015 déclarant obligatoires les cartes des zones inondables et les cartes des risques d'inondation pour les cours d'eau de la Moselle et de la Syre.

Art. 26.5 Domaine public fluvial

Loi du 23 décembre 2016 concernant la gestion du domaine public fluvial

ANNEXE 1 DEFINITIONS

Terminologie relative au degré d'utilisation du sol

La terminologie relative au degré d'utilisation du sol reprise ci-après est celle de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

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.

$$\text{CUS} = \frac{\text{somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux}}{\text{surface du terrain à bâtir brut}}$$

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.

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.

$$\text{COS} = \frac{\text{surface d'emprise au sol de la ou des constructions}}{\text{surface du terrain à bâtir net}}$$

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.

$$\text{CSS} = \frac{\text{surface de sol scellée}}{\text{surface du terrain à bâtir net}}$$

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.

$$\text{DL} = \frac{\text{nombre d'unités de logement}}{\text{surface du terrain à bâtir brut}}$$

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.

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.

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.

Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors d'œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol, et sous combles, ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux

Les surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètre sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. solidité et géométrie des locaux

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/mètre carré ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères a, b et c ne sont pas cumulatifs.

Surface hors œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure les modénatures telles que les acrotères, bandeaux, corniche 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.

Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux 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.

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 d'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 15 centimètres 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.

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.

Autres définitions

Chambre meublée

Les chambres meublées destinées à la location doivent répondre à la législation en vigueur déterminant les critères de location, de salubrité ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location, sans préjudice des dispositions de l'alinéa 2 qui suit.

Leur surface au sol ne peut être inférieure à 9 mètres carrés pour le premier occupant et 9 mètres carrés par occupant additionnel. Aucune chambre meublée ne peut être occupée par plus de deux (2) personnes.

Construction

Tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Construction légère

Toute construction démontable et/ou transportable de type serre, gloriette, pergola.

Dépendance

Tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni destiné à une activité professionnelle, comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Logement

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 abordable

Tout logement à coût modéré bénéficiant d'aides à la construction d'ensembles conformément aux dispositions de la législation en vigueur en matière d'aide au logement.

Logement intégré

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.

Maison jumelée

Toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison bi-familiale

Construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison plurifamiliale

Construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale

Construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Reconstruction

Nouvelle construction, analogue et de même usage, après démolition partielle ou totale d'une construction existante.

Réaffectation / changement d'affectation ou de destination

Changement d'usage ou de fonction de tout ou partie d'immeuble ainsi que la modification du nombre de logements à l'intérieur d'un immeuble.

Rénovation

Remise à neuf d'une construction ou partie de construction, restitution d'un aspect neuf y compris le changement d'équipements vétustes. La rénovation sous-entend le maintien de l'affectation antérieure de la construction. La rénovation ne comprend aucune modification des cloisonnements ni modification de la distribution intérieure des locaux.

Salubrité

Est considéré comme salubre, tout bâtiment ou logement dès lors qu'il ne porte pas atteinte à la santé des occupants, des utilisateurs ou du public

Surface exploitable

Surface de plancher construit après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines et ébrasements des portes et fenêtres et des surfaces réservées aux utilisations secondaires telles que sanitaires, cuisines, réserves, archives.

Surface nette habitable

Surface habitable calculée conformément à la norme luxembourgeoise relative à la surface des logements (ILNAS 101 : 2016).