

1. PORTÉE DU RÈGLEMENT

L'application du présent règlement se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

Toutes les dispositions de la partie écrite du plan d'aménagement général et du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la Ville de Grevenmacher qui ne sont pas définies par le présent règlement sont applicables.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plan n° 221047-10-001 001) du PAP.

2. RÈGLEMENT SPÉCIFIQUE

2.1. Affectation

La zone couverte par le présent PAP est réservée aux activités de services de type bureau, administratif et profession libérale ainsi qu'aux activités de prestations de service du domaine de la santé ainsi qu'aux espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Y est admis un seul logement de service d'une surface nette habitable de 140 m² au maximum, pour l'ensemble du lot, à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ce logement est à intégrer dans le corps même des constructions.

Les établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée et les activités de récréation et de loisirs sont admis.

2.2. Implantation des constructions

Les constructions sont à implanter dans les limites des surfaces constructibles fixés dans la partie graphique du présent PAP.

Les dimensions extérieures des constructions s'entendent isolation et revêtements des murs extérieurs inclus.

En cas de contradiction, les reculs sur les limites priment sur les dimensions des constructions.

2.3. Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales des constructions sont fixées dans la partie graphique du PAP. Elles sont mesurées par rapport au niveau de référence (260,00 mètres N.N.) fixé dans la partie graphique du PAP.

Les hauteurs sont mesurées au plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère.

2.4. Toitures

Les constructions sont à couvrir de toitures plates végétalisées.

Les toitures plates du dernier niveau plein peuvent être végétalisées et/ou aménagées en terrasses accessibles. Celles-ci doivent être, le cas échéant, équipées de garde-corps.

Les garde-corps sont admis au-delà de la hauteur maximale à l'acrotère définie dans la partie graphique. Les garde-corps en dur (maçonnerie, béton ou similaire) ne peuvent cependant en aucun cas dépasser la hauteur maximale de l'acrotère définie dans la partie graphique.

2.5. Éléments en saillie

a) Avant-corps

Les avant-corps (avant-toit, saillies, balcons ou similaires) et autres éléments architecturaux semblables, à l'exclusion de toutes surfaces closes, sont autorisées, sous condition de respecter une saillie maximale de 2,00 mètres par rapport au limites de surfaces constructibles définis en partie graphique et de respecter une hauteur libre d'au moins 3,50 mètres au-dessus du niveau du terrain aménagée.

b) Escaliers de secours

Des escaliers de secours en structure légère sont admis sous condition que :

- Ils se situent sur le lot en lien avec le volume bâti qu'ils desservent ;
- Ils sont implantés sur un espace extérieur pouvant être scellé ;
- Ils respectent une saillie de maximum 4,50 mètres par rapport à la façade concernée, tout en restant accolés à la construction reprise dans la surface constructible ;
- La largeur maximale de maximum de 8,00 mètres ;
- Ils peuvent être couverts tout en restant non clos (revêtements ajourés sur minimum 50% de leur surfaces ou façades ouvertes végétalisés) ;

2.6. Espaces verts privés

Toute construction y est interdite. Seuls les équipements suivants sont autorisés :

- Des aménagements et infrastructures techniques ayant pour but la gestion des eaux de surface, y compris les raccordements, représentés ou non dans la partie graphique,
- Des chemins piétonniers,
- Des accès pour services d'incendie et communaux,
- Toute autre élément technique ou mobilier urbain en rapport direct avec la destination de la zone,

Les espaces verts ne pourront en aucun cas être utilisé comme dépôt de matériaux.

Cette zone est à aménager selon les principes suivants :

- Avoir un maximum de surfaces perméables susceptibles d'accueillir une végétation spontanée à haute valeur écologique,
- Utiliser des plantations ligneuses et/ou herbacées indigènes adaptées au site ;
- Proposer un aménagement qui prend en compte la topographie du site et les structures écologiques présentes ;

2.7. Surfaces pouvant être scellées

Sur les lots privés, les surfaces définies en tant qu'« espace extérieur pouvant être scellé », peuvent être aménagées en accès carrossable, accès piéton, accès ou rampe de parking, emplacements de stationnement (aux endroits prévus dans la partie graphique), terrasse, escalier ou similaire et des dépendances d'une surface de maximum 4,00 m².

L'utilisation de matériaux drainants est obligatoire pour l'aménagement des emplacements de stationnement extérieurs qui ne sont pas aménagés directement au-dessus d'un sous-sol.

2.8. Stationnement privé

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement et les prescriptions y liées sont définis par la partie écrite du PAG de la Ville de Grevenmacher en vigueur.

2.9. Murs et Clôtures

a) Murs de Soutènement

La hauteur de murs de soutènement est de maximum 1,50 mètres, mesurée à partir du terrain aménagé.

b) Clôtures

Les lots, parcelles ou îlots peuvent être délimités par des socles ou murets, par des haies ou par des clôtures légères ou ajourées couplées à de la végétation. Les clôtures opaques ne sont pas admises.

La hauteur des murets formant soubassement est limitée à 1,20 mètres par rapport au terrain aménagé. Les murets peuvent être rehaussés d'une clôture légère ou ajourée sans dépasser une hauteur maximale cumulée de 3,00 mètres par rapport au terrain aménagé. Sur la limite avec le domaine public, la hauteur est mesurée par rapport au niveau du trottoir. Sur la limite entre domaines privés, la hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain aménagé.

La hauteur des clôtures et des haies est limitée à 3,00 mètres, mesurée à partir du terrain aménagé.

2.10. Remblais / Déblais

Le modelage du terrain peut être exécuté avec une tolérance de maximum 1,0 mètre par rapport aux niveaux définis en partie graphique.

2.11. Servitude de Passage

Le lot 1 est grevé d'une servitude de passage afin de permettre les manœuvres de demi-tour aux différents véhicules des usagers de la voie publique. Ladite servitude s'éteindra automatiquement dès la mise en service des infrastructures routières prévus au plan directeur.

Le lot 1 est grevé d'une servitude de passage afin de permettre le passage de la canalisation « eaux pluviales » ainsi que l'accès à celle-ci par les services compétents pour tous travaux d'entretien ou de remplacement. Les espaces couverts par ladite servitude de passage ne peuvent recevoir aucune plantation, ni installation, ni construction.

2.12. Plantations

Les arbres projetés dans la coulée verte au Nord-Est du PAP seront de type « haute-tige » et d'essence indigène.

2.13. Superstructures et installations techniques

a) Règles générales

Les installations techniques, tels que cabanons d'accès, souches de cheminée et d'aération, cages d'ascenseur, antennes, récepteurs paraboliques, panneaux solaires, installations liées à la production de froid, de chaleur, de renouvellement d'air et de désenfumage ainsi que les puits de lumière, structures vitrées ou similaire sont admis en toiture sous les conditions suivantes :

- Elles sont regroupées et aménagées de manière à minimiser leur impact visuel ;
- Elles ne dépassent pas 2,00 mètres de hauteur au-dessus de l'acrotère du niveau en retrait ;
- Elles respectent un retrait de minimum 3,00 mètres par rapport à l'aplomb des façades du dernier niveau aménageable ;

L'habillage des cabanons d'accès, des cabanons d'ascenseur et des installations liées à la production de froid, de chaleur et de renouvellement d'air et de désenfumage est obligatoire. Les matériaux employés doivent s'accorder à ceux utilisés pour les façades et toitures.

b) Panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, ...) doivent être intégrés à l'architecture des constructions et se situer à l'intérieur des limites de surface constructibles pour constructions destinés au séjour prolongé. Leur pente par rapport à l'horizontale est limitée à 30°.

2.14. Enseignes

Un seul totem d'une hauteur de maximum 5,00 m et d'une largeur maximum de 2,00 mètres est autorisé par lot. Ces dispositifs ne peuvent en aucun cas gêner la visibilité des automobilistes.

La publicité, les drapeaux et autres installations semblables sont interdits.

Les enseignes et installations assimilables comme les appareils d'éclairage sont à adosser (à apposer à plat) aux façades et à intégrer à l'architecture de la façade.

Par façade, une enseigne ou installation assimilable au maximum est autorisée par entreprise sise dans l'immeuble bâti concerné. Leur surface ne peut être supérieure à 6,00 m².

Les tubes néon, les enseignes clignotantes ou défilantes ainsi que les installations publicitaires sont interdits.

2.15. Couleurs et Matériaux

Pour les façades sont admis l'utilisation du verre, de l'acier, du bois, de la pierre naturelle, des bardages, des enduits ainsi que des éléments préfabriqués en acier ou en béton de structures diverses.

Les façades peuvent être végétalisées.

Sont proscrits les matériaux aux teintes criardes et/ou au rendu brillant ou réfléchissant.

3. DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES

3.1. Cession de terrain

Le PAP prévoit une cession de 19,90 ares du terrain privé au domaine public communal, ce qui correspond à 39,60 % de la surface privé brute du PAP.

3.2. Gestion des eaux usées et pluviales

L'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales se fait en système séparatif.

L'emplacement des canalisations eaux usées et pluviales, des fossés ouverts et des rétentions renseignées dans la partie graphique du présent PAP peut être modifié pour des raisons techniques ou architecturales.

Senningerberg, le 27 juin 2024

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

M.WENGLER

M. URBING