

Table des matières

1.	Introduction.....	3
2.	Localisation du projet.....	3
2.1.	Contexte.....	3
2.2.	Situation foncière.....	4
3.	Cadre règlementaire.....	5
3.1.	Plan d'aménagement général.....	5
4.	Descriptif du parti urbanistique	10
4.1.	Cadre urbain.....	10
4.2.	Cadre environnemental	11
5.	Exposé des motifs.....	15
5.1.	Programmation du PAP.....	15
5.2.	Plan Directeur	16
5.3.	Aménagement des espaces privés.....	17
5.4.	Degré d'utilisation du sol	19
5.5.	Aménagement des espaces publics	20
6.	Synthèse des principales caractéristiques du PAP	23
7.	Annexes	24

1. INTRODUCTION

Le bureau BEST Ingénieurs – Conseils, agissant au nom et pour le compte de « Denis Consulting Sàrl » présente ci-après les documents nécessaires à l'introduction en procédure du projet d'aménagement particulier (PAP) « rue de Flaxweiler – Phase I », à Potaschberg, Ville de Grevenmacher, selon la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Ce PAP a pour objet de préciser et d'exécuter les dispositions règlementaires du plan d'aménagement général (PAG) et du règlement sur les bâtisses de la Ville de Grevenmacher, en vue de permettre l'aménagement d'un bâtiment à vocation principale d'activités administratives, de prestations de services et de professions libérales.

2. LOCALISATION DU PROJET

2.1. Contexte

La Ville de Grevenmacher se situe à l'est du Grand-Duché de Luxembourg. L'unité administrative se compose de la ville de Grevenmacher ainsi que de la localité de Potaschberg. Le territoire de la ville présente une superficie totale de 16,48 km² pour 5.168 habitants (au 12.10.2023 – source : AC de Grevenmacher).

Grevenmacher, qui s'est développée sur les berges de la « Moselle », marquant la frontière avec l'Allemagne, est un centre régional de développement et d'attraction (CDA) et abrite les fonctions administratives de la Commune. Le lieu-dit Potaschberg se situe à environ 5 km à l'Ouest de la ville de Grevenmacher et constitue un pôle d'activités économique communal et régional. La fonction d'habitation à cet endroit n'est que subordonnée.

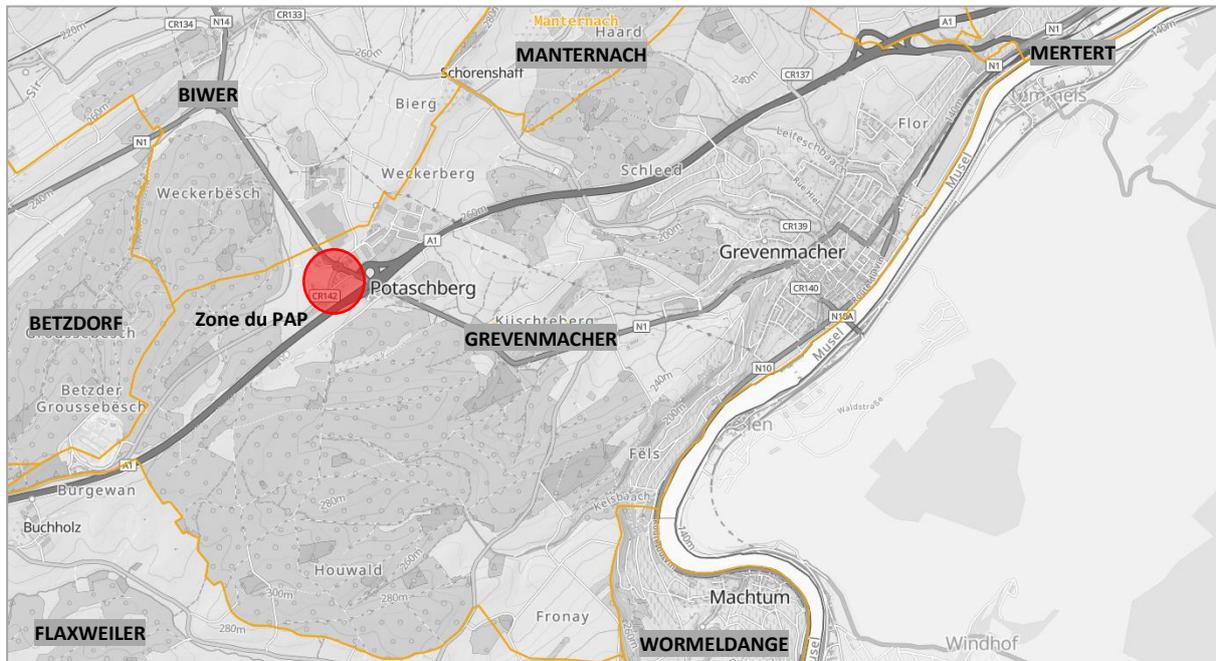


Figure 1 : Plan de Situation régionale (Source : ACT – geoportail.lu)

La zone couverte par le présent PAP se situe au milieu de la zone d'activité de Potaschberg, à proximité de l'intersection CR142 / N1 et de l'échangeur A1.

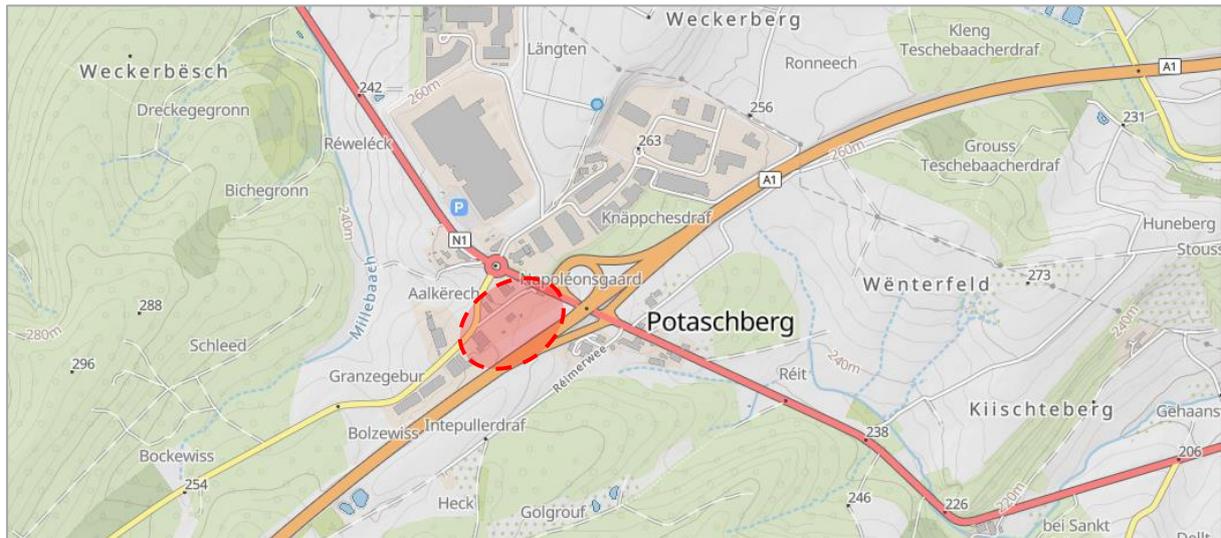


Figure 2 : Plan de situation générale (Source : ACT – geoportail.lu)

2.2. Situation foncière

Le présent projet porte sur un bien situé à Potaschberg, cadastré Commune de Grevenmacher, section B des Bois, avec le numéro 1541/3756, appartenant actuellement à Madame Diane ENGEL.

Une bande de terrain située à l'Ouest du présent PAP fait partie du domaine public communal.



Figure 3 : Extrait du cadastre (Source : ACT – geoportail.lu)

L'initiateur du projet n'étant actuellement pas propriétaire de la parcelle concernée, un mandat a été signé par les propriétaires, autorisant la société « DENIS Consulting Sàrl » à faire élaborer et mettre en procédure un projet d'aménagement particulier sur la parcelle concernée.

3. CADRE RÉGLEMENTAIRE

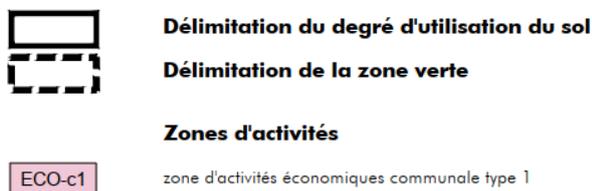
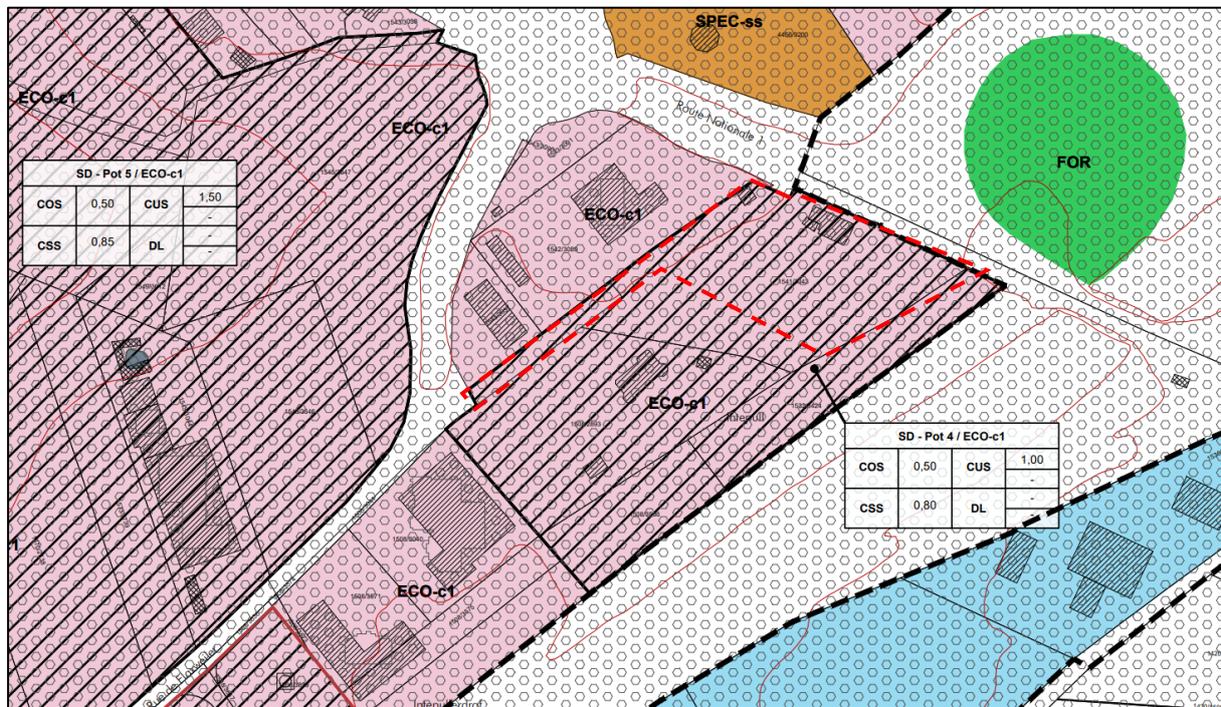
3.1. Plan d'aménagement général

Au plan d'aménagement général de la ville de Grevenmacher, les fonds couverts par le présent PAP sont inscrits en « **zone d'activités économiques communale type 1** » (**ECO-c1**) et superposés par une « **zone soumise à un PAP-NQ** ». Celle-ci est orienté par le **schéma directeur « Pot 4 – rue de Flaxweiler »**. De plus, le PAP se trouve à l'intérieur d'une « **zone de bruit** » (≥ 60 dB(A) routes principales).

Les coefficients d'utilisation du sol définis dans le PAG pour cette zone sont :

- **COS** $\leq 0,50$ / **CUS** $\leq 1,00$ / **CSS** $\leq 0,80$ / **DL** = 0,00

3.1.1. Partie graphique



Dénomination de la ou des zones			
COS	max.	CUS	max.
			min.
CSS	max.	DL	max.
			min.

ZONES SUPERPOSÉES



Figure 4 : Extrait de la partie graphique du PAG (Source : Ville Grevenmacher)

3.1.2. Partie écrite

Les règles d'aménagement y relatifs sont définies dans la partie écrite du PAG de la ville de Grevenmacher. Les principaux articles concernant le présent PAP sont libellés comme suit :

CHAPITRE 1 – ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

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% de la surface construite brute totale de la zone.

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

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) :

(...)

Activités de Services Administratifs et Professionnels / Professions libérales

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

Activités 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.

Activités artisanales et industrielles

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

(...)

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 :

(...)

Activités 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 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.

CHAPITRE 3 – ZONES SUPERPOSÉES

Art. 19 – Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un 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. 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 Lden 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.

3.1.3. Zone Non-Aedificandi

Le schéma directeur renvoie à l'obligation de respecter les contraintes liées à la proximité de l'autoroute A 1 limitrophe au sud ("zone non-aedificandi").

L'article 18, paragraphe 3 de la loi du **21 décembre 2009 sur les permissions de voirie et modifiant la loi modifiée du 16 août 1967 ayant pour objet la création d'une grande voirie de communication et d'un fonds des routes** règle cette obligation comme suit :

*Des constructions aux travaux autres que ceux exécutés pour le compte de l'Etat ou en vertu des dispositions de l'article, alinéa 4 de la présente loi, **ne peuvent se faire qu'à une distance de vingt-cinq mètres pour les axes routiers relevant de la grande voirie** et de quinze mètres pour les contournements d'agglomérations et tronçons de route reliant un échangeur à la voirie normale de l'Etat à des conditions faisant respecter les prescriptions qui précèdent. La largeur des zones non-aedificandi en question est comptée à partir de la limite du domaine public.*

A l'intérieur de la distance respectivement vingt-cinq ou quinze mètres, les travaux nécessaires d'entretien et de conservation de constructions existantes sont sujets à permission de voirie. Tous autres travaux de construction et de transformation sont défendus, y compris ...

De ce fait, une distance de 25 mètres est à respecter par rapport à l'autoroute A1, mesurée à partir à partir de la limite du domaine public. Ainsi, il convient de veiller à ce qu'aucune construction, ni aménagement ne pourra empiéter sur cette zone « non-aedificandi » à définir lors de l'élaboration du PAP.

3.1.4. Schéma directeur

Les fonds couverts par la présente « zone soumise à un PAP-NQ » font partie du schéma directeur « Pot 4 – rue de Flaxweiler », définissant les options d'aménagement des futurs aménagements.



Figure 5: Extrait du Schéma Directeur « Pot 4 – rue de Flaxweiler » (Source : Ville de Grevenmacher)

Les objectifs principaux mis en évidence par le schéma directeur sont les suivants :

- Développement d'une zone d'activités communale (ECO-c1) ;
- Utilisation du sol et infrastructures de viabilisation efficaces ;
- Minimisation de la consommation de ressources ;
- Prise en compte des objectifs de l'économie circulaire.
- Prise en considération d'une implantation et d'un aménagement énergétiquement optimisé pour les constructions projetées, les espaces verts et les infrastructures ;
- Assainissement en réseaux séparatifs et utilisation des infrastructures existantes.
- Aménagement d'une coulée verte le long de la N.1.

4. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

4.1. Cadre urbain

4.1.1. Situation générale

Les fonds couverts par le PAP sont situés à Potaschberg, à l'Ouest de la localité de Grevenmacher, dans un contexte urbanistique se caractérisant comme pôle d'activités économiques qui comprend de nombreuses entreprises aux activités variées tant dans le domaine de l'artisanat que des services administratifs ou de la santé.



Figure 6 : Vue en perspective sur les fonds concernés par le PAP (Source : ACT – geoportail.lu)

Le développement de la zone d'activité le plus récent s'est concentré sur la partie située à l'ouest de la N.1. Le présent projet s'inscrit dans cette logique et permettra de compléter les bâtiments le long de la « rue de Flaxweiler » (CR.142).

Les fonds concernés se situent à proximité immédiate des intersections des infrastructures routières de l'A1, N.1 et CR.142 et profitent donc d'une bonne accessibilité au réseau national et international, ce qui rend le site idéal pour le développement de la zone d'activités.

La zone de projet est entourée de constructions de services administratifs et artisanales. Au sud passe le tracé de l'autoroute (A1), alors que la limite nord-est bordée par la route nationale (N.1). De plus, une extension de la zone d'activité économique communale est prévue au nord du site, de l'autre côté du CR.142.

3.1.1 Équipements publics et services

Potaschberg, avec sa fonction de zone d'activités, dispose d'une large gamme d'entreprises et de services (p.ex. stations d'essences, entreprises artisanales, hôtellerie, etc. ...). De plus, le lieu-dit profite de la proximité à la ville de Grevenmacher, qui en tant que centre régional (CDA), dispose d'une large gamme d'équipements et de services (écoles, crèches, commerces, infrastructures sportives et culturelles, ...).

En outre, due à la proximité à l'autoroute A1, la commune en général bénéficie d'une bonne desserte vers la Ville de Luxembourg et la ville de Trèves (All.) qui, en tant que centre de développement et d'attraction d'ordre supérieur, offrent quant-à-elles une large gamme d'équipements et de services.

3.1.1 Mobilité et transport en commun

a) Axe routier

Les fonds couverts par le présent PAP se situent à proximité immédiate de la route nationale 1 (N.1) et de l'autoroute A1. Pendant que la N.1 offre la connexion vers Grevenmacher, l'autoroute A.1 assure une bonne connexion vers la capitale et le réseau routier transfrontalier (vers Trèves, All.).

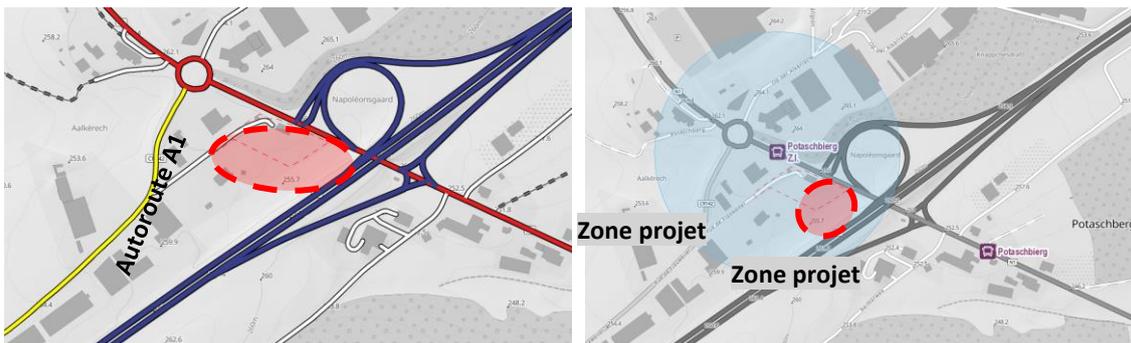


Figure 7 : Réseau routier (Source : ACT – geoportail.lu)

b) Transport en commun

L'arrêt le plus proche « Potaschberg, Z.I. » se situe sur la N.1, à proximité immédiate de la zone de projet (± 250 m à pied). Cet arrêt est desservi des lignes suivantes :

- 243 : Junglinster – Grevenmacher
- 274 : Grevenmacher – Wecker – Echternach
- 311 : Luxembourg /Kirchberg – Grevenmacher – Machtum

La gare ferroviaire la plus proche se trouve à Wecker à environ $\pm 2,5$ km du site est par la ligne 30 qui relie Luxembourg-Ville, Wasserbillig et Trèves (All.), et au-delà vers le réseau ferroviaire international. La gare est accessible par la ligne de bus 243 depuis la zone de projet.

4.2. Cadre environnemental

4.2.1. Affectation et topographie

Actuellement, la parcelle affectée par le présent PAP est occupée par une ancienne maison d'habitation et ses annexes destinées à la démolition, tandis qu'une grande partie du terrain (surtout au sud-est) est fortement végétalisé / boisé.

La parcelle située à l'Ouest est occupée par une maison isolée qui est encore habitée. Cette partie de la zone couverte par le PAP sera maintenue et ne fera pas partie de cette phase I du présent PAP.

L'ensemble du terrain présente des différences de niveaux non-négligeables. Le point haut du terrain se situe au nord avec une altitude de $\pm 260,00$ mètres, tandis que le point le plus bas au nord-est est à $\pm 256,00$ mètres. L'exposition prédominante du terrain est nord-ouest / sud-est.

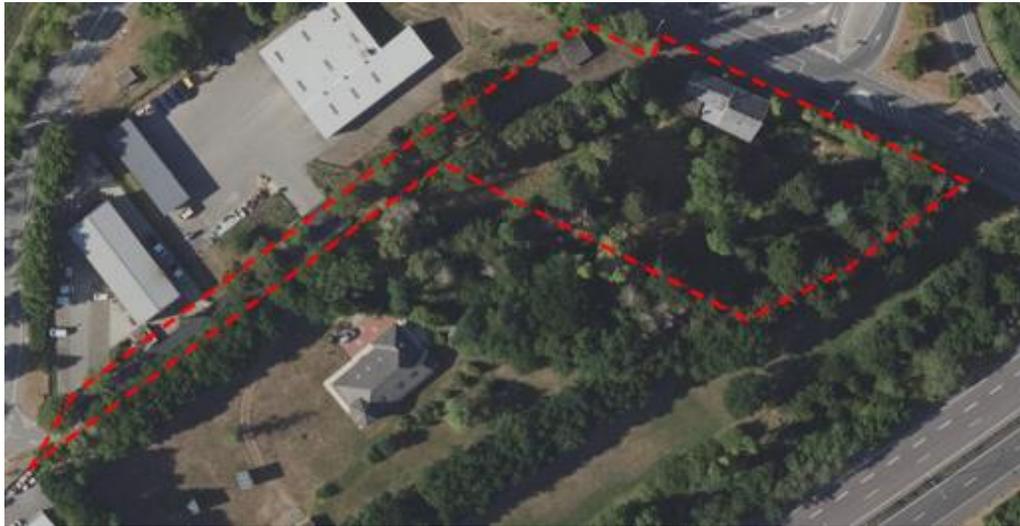


Figure 8 : Extrait de l'orthophoto de la zone de projet (Source : BEST)



Photo 1 : Chemin d'accès sur la partie nord du site / Photo 2 : Constructions existantes destinées à la démolition (Source : Photos BEST)



Photo 3 : Vue sur la maison existante le long de la N.1 / Photo 4 : Vue sur la partie Sud-Ouest (Source : Photos BEST)

4.2.2. Biotopes

Dans le cadre de l'élaboration du présent PAP, il y a lieu de déterminer si des biotopes répondant au prescrit de l'article 17 de la loi PN du 18 juillet 2018 existent dans la zone de projet.

Dans le cas de la destruction de ces biotopes et habitats, des mesures compensatoires, comprenant des restitutions de biotopes de valeur écologique au moins équivalente aux biotopes protégés réduits, détruits ou détériorés deviennent nécessaires.

En conséquence, un dossier d'autorisation (avec une évaluation de biotopes protégés et d'habitat d'espèces et un bilan écologique) imposés au sens de l'art. 17 de la prédite loi sera réalisé afin de déterminer les mesures nécessaires pour la compensation d'éventuels impacts du projet sur l'environnement.

4.2.3. Espace soumis à des servitudes écologiques

La zone de projet n'est pas concernée par des servitudes écologiques.

4.2.4. Bois et zones protégées

Situé au milieu du tissu bâti de la zone d'activité, aucune zone protégée n'a été identifiée à proximité immédiate de la zone du PAP.

Un ensemble de forêts publiques se situe à l'Ouest de la localité (± 500 mètres), tandis qu'une zone de protection d'habitat Natura 2000 « *Machtum – Pellembierg/Froumbierg/Grevenmaacherbiere* » (LU0001024) se trouve à environ 1 km au sud-est de la zone. Celle-ci est séparée par l'autoroute A.1. Le projet n'aura donc pas d'impact sur celles-ci.



Figure 9 : Zones protégées (Source : ACT – Geoportail.lu)

4.2.5. Zone de bruit

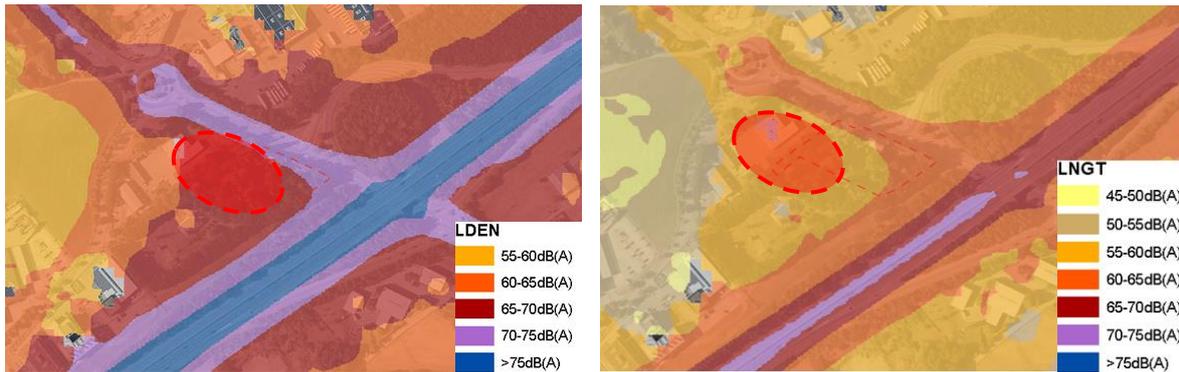


Figure 10 : Extrait des zones de bruits (Source : ACT – geoportail.lu)

La zone de projet est située dans la zone de bruit du réseau routier avec des valeurs de 65-70 dB(A) pour les données LDEN (jour et nuit) et jusqu'à 70-75 dB(A) pour les données LNGT (nuit). Ces mesures de bruit sont principalement dues à la proximité de l'autoroute A1 au sud ainsi que de la N.1 longeant la limite Est du site.

4.2.6. Archéologie (INPA)

La zone de projet se situe à l'intérieur d'une zone d'observation archéologique (ZOA). Conformément à l'article 5 de la loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel, une demande est à poser auprès de l'Institut national de recherche archéologique (INRA) afin de solliciter un avis sur la potentialité archéologique de la zone de projet.

L'avis émis par l'INPA (réf. 1104-C/23.5046), qui fait partie des annexes du présent dossier, prescrit la réalisation de sondages archéologiques de diagnostic sur les fonds concernés par le PAP. Ces sondages préventifs sont à réaliser avant que les travaux d'infrastructures du PAP soient entamés.



Figure 11 : Extrait des zones d'observation archéologiques (ZOA) (Source : ACT – geoportail.lu)

5. EXPOSÉ DES MOTIFS

5.1. Programmation du PAP

Au PAG, les fonds couverts par le présent PAP sont inscrits en « **zone d'activités économiques communale type 1** » (**ECO-c1**) et superposés par une « **zone soumise à un PAP-NQ** ». De plus, le PAP se trouve dans une « **zone de bruit** » (≥ 60 dB(A) routes principales). La zone couverte par le PAP-NQ est orientée par le **schéma directeur « rue de Flaxweiler »**.

La zone couverte par le PAP-NQ, d'une superficie de 56,32 ares, est destinée à l'aménagement d'un ou plusieurs établissements administratifs et de services, complémentaires ou compatibles à la « zone d'activité économique communale 1 » (ECO-c1) définie au PAG.

Le présent projet (phase I) propose l'aménagement d'un lot destiné à la construction d'un immeuble à vocation d'activités administratifs et de prestations de services. Le projet ne prévoit pas d'implantation de logements, à l'exception d'un éventuel logement de service.



Figure 12 : Extrait de la partie graphique de la phase I du PAP (Source : BEST)

5.2. Plan Directeur

La zone de PAP est constituée de plusieurs terrains appartenant à différents propriétaires, dont n'envisage actuellement pas d'urbaniser ses fonds. Il est donc proposé de réaliser le PAP en phases, en vue de rendre possible un aménagement des fonds concernées.

En conséquence, un plan directeur a été élaboré afin d'assurer un aménagement cohérent et rationnel de l'ensemble de la zone couverte par la zone soumise au PAP-NQ.

Ce plan directeur a été conçu de manière à respecter au mieux les objectifs définis par le schéma directeur « Pot 4 – rue de Flaxweiler » et conformément aux réglementations en vigueur, afin de démontrer que la réalisation de la phase 1 du PAP sera réalisable indépendamment des autres parcelles ni ne bloquera leur urbanisation au futur.

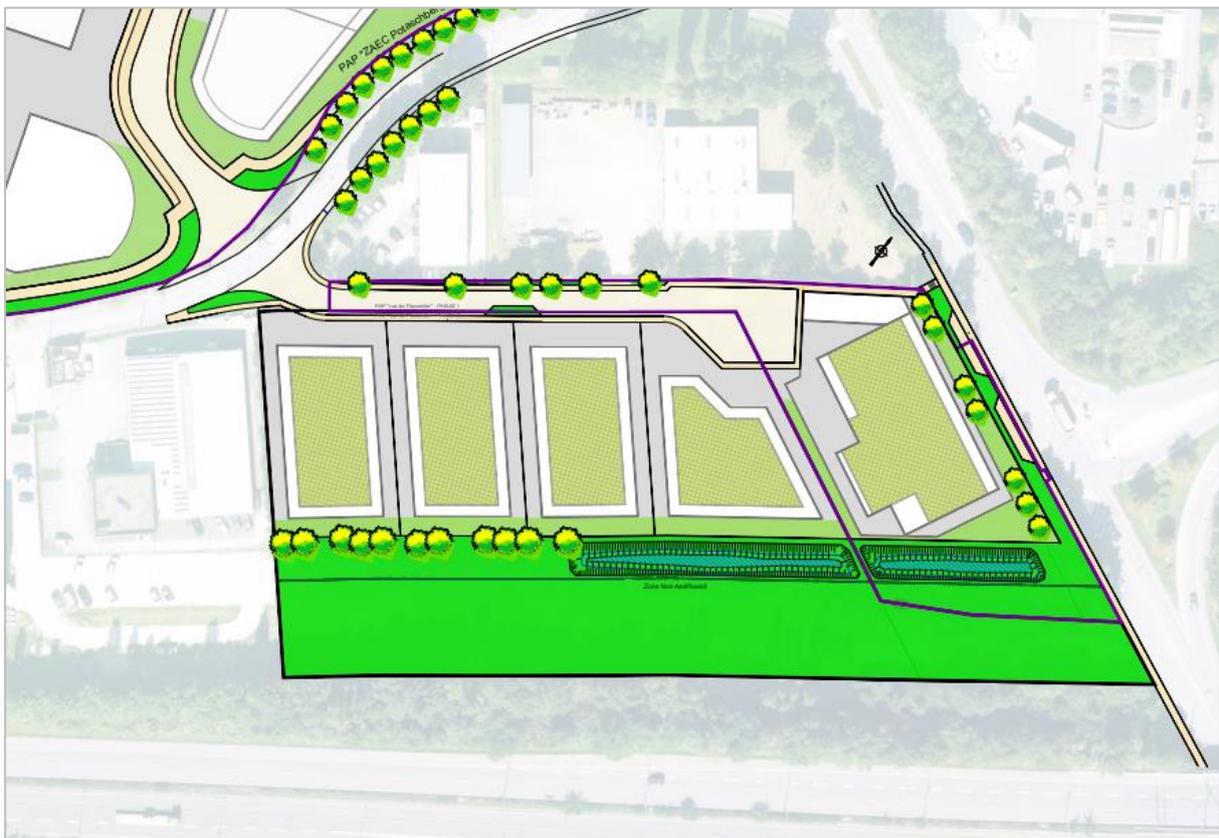


Figure 20 : Extrait du Plan directeur (Source : BEST)

La programmation propose le développement d'une zone d'activités avec une structure de desserte rationnelle et des découpes de terrain flexibles, permettant la localisation d'entreprises issues de domaines d'activités très diversifiés. Ainsi, une diversité volumétrique permettra des configurations multiples et flexibles permettant de mieux répondre aux besoins spécifiques des activités futures.

Le concept urbanistique repose sur la volonté de respecter au mieux les infrastructures existantes et la topographie prédominante du site. Ainsi, les immeubles seront desservis par la voie de desserte réaménagée, avec des fronts de bâtisses orientés de manière à structurer l'espace-rue.

A l'Est et au sud, des bandes vertes seront prévues, en vue de créer des espaces extérieurs paysagers et aérés, tout en respectant la zone « non-aedificandi » par rapport au domaine public.

5.3. Aménagement des espaces privés

5.3.1. Concept architectural

Le projet d'architecture a été élaborée par le bureau d'Architecture « Yotanka Architekten » en concertation directe avec le maître d'ouvrage du projet. La conception du bâtiment repose sur la volonté de respecter au mieux la topographie existante et d'assurer une intégration harmonieuse dans le contexte urbain.



Figure 13: Représentation volumétrique du projet architectural (Source : Yotanka Architekten)

5.3.2. Implantation et gabarits

Le volume proposé par le présent PAP a été conçu de manière à s'intégrer au mieux dans le terrain naturel existant. Les différents niveaux ont été configurés de sorte à limiter les remaniements du terrain par des remblais ou déblais.

Ainsi, le bâtiment pourra disposer de 3 niveaux pleins (III) et d'un niveau en retrait (1R) destinée à accueillir les fonctions admises par le PAP.

Afin de répondre aux besoins spécifiques en stationnement des activités qui seront implantées sur le site, le gabarit propose 3 niveaux en sous-sol (3S). Ceux-ci sont destinés à l'aménagement de parkings, de locaux techniques ou de caves individuelles, tout en libérant l'espace en surface pour des aménagements de végétalisation.

a) Accès

Le lot 1 sera desservi par la voie de desserte interne de la zone d'activité. L'accès des véhicules se fera via une rampe d'accès menant vers les niveaux de parking située en sous-sol. Cette rampe sera couverte par une structure ouverte (dotée de plantes grimpantes ou d'un toit végétalisé), afin d'assurer une transition harmonieuse vers les abords du bâtiment et par rapport au chemin piéton longeant la façade nord.

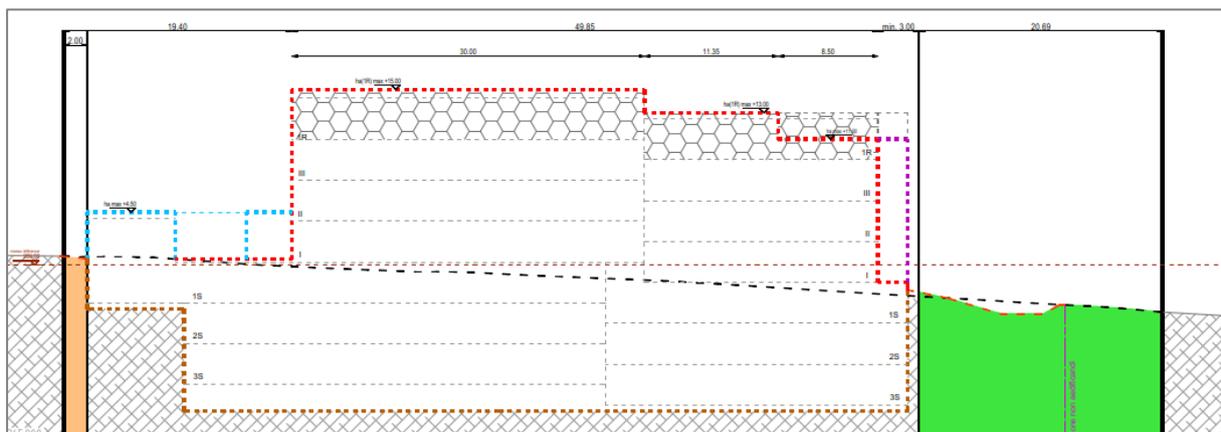


Figure 14 : Coupe-Type du bâtiment projeté (Source : BEST)

b) Toiture et hauteurs

Le volume principal de la construction sera couvert par une toiture plate végétalisée. L'implantation de dispositifs énergétiques en toiture, de type panneaux solaires ou similaires, sera autorisée.

Les toitures plates intermédiaires des niveaux en retrait pourront être, le cas échéant, aménagées en toiture plate végétalisée ou en toiture-terrasse.

Les hauteurs maximales à l'acrotère du dernier niveau plein, du niveau en retrait ainsi que de la couverture de la rampe d'accès sont indiquées dans la partie graphique du présent PAP. Celles-ci seront mesurées à partir du niveau de référence défini dans la partie graphique du PAP au milieu de l'aire de rebroussement (cote d'altitude de **260,00 mètres**). En vue de réduire l'impact visuel du futur bâtiment par rapport à la N.1, une différence de niveaux sera prévue.

c) Stationnement

Le nombre minimum des emplacements de stationnement à prévoir est déterminé par le plan d'aménagement général (PAG) de la ville de Grevenmacher.

En vue de répondre à la demande d'un nombre de stationnement approprié aux besoins spécifiques liés aux activités prévues, le PAP autorisera l'aménagement de 3 niveaux de sous-sol (3S).

Les emplacements restants pourront être mise à disposition, le cas échéant, aux besoins d'autres bâtiments à proximité.

d) Déblais / remblais

Les constructions seront implantées de manière à minimiser les modifications du terrain naturel. Cependant, due aux différences de niveau de celui-ci, il sera indispensable que le terrain soit remodelé dans une certaine envergure.

Les travaux de terrassement sont indiqués à l'aide des courbes de niveaux projetées dans la partie graphique du PAP. Afin de permettre un bon aménagement du site, le niveau du terrain projeté pourra être modifié sur maximum 1,00 mètre par des remblais ou des déblais.

5.3.3. Servitudes

Le recul avant du lot 1 sera grevé par une servitude de passage permettant d'agrandir l'aire de manoeuvre permettant aux différents véhicules, y compris aux camions et véhicules de secours, de faire demi-tour dans l'attente de l'aménagement définitif du réseau viaire de l'ensemble de la zone d'activité.

Le recul latéral du lot 1, le long de la limite Ouest, sera grevée par une servitude de passage d'une largeur de 3,00 mètres afin d'assurer le passage de la canalisation « eaux pluviales » ainsi que l'accès aux services compétents pour l'entretien et / ou le remplacement de celle-ci.

5.4. Degré d'utilisation du sol

Le PAG fixe les coefficients du degré d'utilisation du sol admis dans la zone de projet comme-suit :

SD – Pot 4 / ECO-c1			
COS	0,50	CUS	1,00
			-
CSS	0,80	DL	-
			-

Ainsi, afin d'être conforme au PAG, le PAP propose ainsi de répartir les valeurs comme suit :

Analyse de la conformité du PAP au PAG														
Lot	Surface à bâtir nette	Nombre de logements		SCB totale		SCB destinée au logement			SCB réservée au logement abordable		Surface d'emprise au sol		Surface de sol scellée	
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
1	30,35 ares				5.181,50 m ²						1.517,50 m ²		2.428,00 m ²	
Total	30,35 ares	0	0	0	5.181,50 m ²	0	0	0	0	0	1.517,50 m ²		2.428,00 m ²	
Coefficients résultants du projet de PAP :				DL	0,000 / 0,000	CUS	0,000 / 0,92	COS	0,000 / 0,50	CSS	0,80	Log-abo		%
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :				DL	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	

Tableau 1: Extrait du tableau récapitulatif avec les valeurs des surfaces et coefficients résultant du projet (Source : BEST)

Comme la première phase du PAP intègre également une surface appartenant au domaine public communal (6,10 ares), le calcul du degré d'utilisation du sol a été réalisée de manière à assurer une répartition égale de la surface publique pour le calcul de la SCB des phases différentes de ce projet

La répartition de la SCB provenant de la parcelle communal (6,07 ares) a été répartie au prorata de la surface des autres parcelles de la zone de projet. Ainsi, la première phase du projet récupéra 25,84% (soit 156,50 m²) de la SCB issue de la parcelle communale.

	Surface	Quote-Part	SCB
Surface Totale (ensemble du PAP-NQ)	200,52 ares		
Surface publique	6,07 ares		
Surface privée (ensemble du PAP-NQ)	194,45 ares		
dont Phase I	50,25 ares	25,84%	+ 156,50 m ²
dont Phase II	144,20 ares	74,16%	+ 450,50 m ²

Tableau 2: Récapitulatif de l'apport de terrain au PAP-NQ et les phases respectifs (Source : BEST)

5.5. Aménagement des espaces publics

5.5.1. Cession

Conformément à l'article 34 de la Loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « *les terrains sur lesquels sont prévus les travaux de voirie et d'équipements publics, (...) nécessaires à la viabilité d'un plan d'aménagement particulier (...) doivent être cédés à la commune (...)* ».

La phase 1 du PAP s'étend sur une surface brute de 56,32 ares. Pour la viabilisation du site, le projet prévoit une surface publique de 26,31 ares de terrain brut au domaine public communal, ce qui correspond à 46,72 % de la surface totale du PAP.

Cependant, une surface de 6,08 ares appartient déjà au domaine public communal. De ce fait, la cession réelle de terrain privé au domaine public communal ne s'élèvera qu'à 19,90 ares, ce qui correspond à 39,60 % de la surface totale du PAP.

5.5.2. Viabilisation et Infrastructures

a) Réseau viaire

La zone couverte par le PAP est rendue accessible par la voie de desserte existante depuis la "rue de Flaxweiler" (CR 142) passant à l'ouest de la zone d'aménagement. Le projet propose de réaménager ce chemin et de l'élargir à 5,50 mètres de sorte à créer un accès autonome au lot 1, dans l'attente d'une urbanisation future de l'ensemble de la zone d'activité.

La voirie aboutira dans une aire de retournement qui a été dimensionnée de manière à permettre aux voitures, camions à trois-essieux et engins de secours de faire demi-tour.

Dans une phase ultérieure, le raccordement au CR142, la voie de desserte et l'aire de retournement pourront être élargies en fonction des besoins spécifiques des activités prévues de manière à agrandir la marge de manœuvre pour des semi-remorques.

b) Sécurité

Le long de la N.1, le PAP prévoit l'aménagement de 2 aires de stationnement réservées aux engins de secours, en vue de garantir l'accessibilité de l'ensemble du bâtiment. Ainsi, le PAP respectera les prescriptions de prévention relatives aux bâtiments moyens (document ITM-SST 1502.4) et les recommandations faites par CGDIS.

c) Mobilité douce

En vue de garantir la sécurité des piétons, la voie de desserte sera complétée d'un trottoir sur toute la longueur de la voirie. Celui-ci sera prolongé sous forme d'un chemin piéton d'une largeur de 2,00 mètres le long de la limite nord afin de raccorder à la voirie de desserte du PAP au trottoir et l'arrêt de bus existant à la N.1. Ainsi, une connexion piétonne vers le réseau de transport public sera assurée.

Une partie de ce chemin traversera la parcelle 1542/3089, située hors-périmètre du présent PAP. Comme cette parcelle appartient au Domaine de l'Etat, une demande a été faite en vue d'acquérir cette surface de 21,00 m², en vue de garantir le raccordement du chemin au domaine public.

d) Protection des arbres existants

Le PAP prévoit de conserver une partie des arbres existants le long de la limite ouest du PAP. Or ceci nécessitera un aménagement des infrastructures publics cohérent avec cet objectif de garantir la survie des arbres.

Ainsi, il sera préconisé d'aménager des structures carrossables (type « Wurzelbrücke » ou similaire) afin de protéger les racines des arbres respectivement des platebandes drainantes de largeur suffisante (1,50-2,00 mètres) pour garantir un apport d'eau suffisant (principe de « Schwammstadt »). Ces aménagements seront à prévoir au niveau du projet d'exécution.

5.5.3. Espace vert public

Le PAP créera une coulée verte le long de la N.1, en vue de créer une transition harmonieuse vers la zone destinée à être urbanisée. Une bande de 3,50 mètres sera grevée d'une servitude en vue d'anticiper un aménagement éventuel d'une voie de circulation supplémentaire au futur.

De plus, une bande verte sera aménagée à l'arrière du lot 1, destinée à accueillir le bassin de rétention à ciel ouvert. Cette bande permet également d'apporter une respiration et une qualité paysagère au projet. De plus, elle fera partie de la zone « non-aedificandi » à respecter sur une distance de 25,00 mètres à partir de la limite du domaine public, qui constituera une zone de tampon par rapport à l'autoroute et contribuera ainsi à une diminution de l'impact du bruit provenant du trafic de celle-ci.

5.5.4. Concept Technique d'Assainissement

La gestion des « eaux usées » et les « eaux pluviales » se fera en système séparatif.

a) Eaux Usées

Les **eaux résiduaires** seront collectées dans un réseau à écoulement gravitaire et acheminées par un canal « eaux usées » vers la canalisation « eaux mixtes » existante dans la route nationale (N.1).

b) Eaux pluviales

Les **eaux pluviales provenant du bâtiment** sont récupérées sur le terrain privé et acheminées vers le bassin de rétention à ciel ouvert au sud du bâtiment. Les eaux provenant du bassin seront par la suite évacuées vers la canalisation « eaux mixtes » dans la route nationale (N.1).

Les **eaux de surfaces provenant du domaine public** seront évacuées séparément vers le bassin de rétention par un nouveau canal « eaux pluviales » qui passera dans le recul latéral du lot 1. Cette bande sera grevée d'une servitude de passage.

Comme le présent PAP ne comprend qu'une partie des terrains, le concept technique pour l'évacuation des eaux a été conçu pour l'ensemble de la zone couverte par le PAP-NQ. Ainsi, le concept prévoit dans une **phase ultérieure** de supprimer le canal « eaux mixtes » existant passant au sud et de le remplacer par un nouveau tronçon de canalisation « eaux mixtes », qui sera aménagé dans la bande verte publique. Celle-ci sera destinée à l'évacuation des eaux résiduaires des futures lots constructibles ainsi que des bâtiments existants situés à l'ouest de la zone de projet.

De plus, il sera prévu d'y aménager un bassin de rétention à ciel ouvert supplémentaire. Celui-ci sera raccordé au bassin de rétention aménagé dans la phase 1, en vue de récupérer les eaux pluviales supplémentaires provenant des futures constructions et de les mener vers la canalisation « eaux mixtes ».



Figure 15: Extrait de la conception de l'évacuation des eaux à long terme (plan n° 221047-11-002201a) (Source : BEST)

6. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP

RÉPARTITION DES SURFACES		
Surface Brute du PAP	56,32 ares	100,00%
<i>dont Terrain privé</i>	50,25 ares	89,22%
<i>dont Terrain public</i>	6,07 ares	10,78%
Surface Nette du PAP	30,35 ares	53,89%
Surface publique	25,97 ares	46,11%
<i>dont Terrain privé devenant public (surface à céder)</i>	19,90 ares	76,63% (39,60%)
<i>dont Terrain public restant public</i>	6,07 ares	23,07%
PARCELLAIRE PRIVE		
Bâtiments isolés	1	
Total parcelles	1	
Total logements	0	
Logements par hectare	0,00 logements / ha	

7. ANNEXES

Le Projet d'Aménagement Particulier comprend le présent rapport justificatif ainsi que les documents suivants :

- Partie écrite ;
- Annexe I : Tableau récapitulatif ;
- Annexe II : Données structurantes relatives au « PAP-NQ » ;
- Données Cadastrales :
 - Plan de périmètre PAP relevé par « BEST G.O. s.à.r.l » ;
 - Données cadastrales (plan cadastral et relevé parcellaire) ;
- PAG de la Ville de Grevenmacher :
 - Extrait de la partie graphique du PAG ;
 - Schéma Directeur « *Pot 4 – rue de Flaxweiler* » ;
- Plans du projet du bureau d'Architecture « Yotanka Architekten »
- Accord de Principe de l'Administration de la Gestion de l'Eau (réf. ...) ;
- Avis de l'INRA concernant les sondages archéologiques préventives ;
- Copie du certificat d'ingénieur établi par l'O.A.I. ;
- Partie graphique du PAP :
 - Plan d'Aménagement Particulier (plan n°221047-10-001 001)
 - Plan Directeur (plan n°221047-10-001 002)
 - Levé topographique avec prises de photos (plan n°221047-10-001 003) ;

Senningerberg, le 27 juin 2024

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

M.WENGLER

M. URBING