



**MODIFICATION PONCTUELLE DU
PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
« OP HERBETT » A SCHIFFLANGE**

Partie écrite

Version coordonnée

Référence: 17076/PA1/10C

Le présent document appartient à ma décision

du: 06/06/2025

Le Ministre des Affaires Intérieures

Léon Gloden

Vu et approuvé par le Conseil Communal
Schiffange, le 11.07.2025
Le Conseil Communal,

design › shape › inspire

Références

N° de référence du projet : 20241513

Référence rapport : LSC-20241513-URB-RAP-MOPO-PAP-PE-COORD-C

Modifications du rapport

-	Version initiale	04/12/2024
A	Adaptations suite mail AC du 27/01/2025	26/02/2025
B	Adaptations suite mail AC du 04/04/2025	11/04/2025
C	Adaptations suite mail AC du 29/04/2025	30/04/2025

TABLE DES MATIERES

ART. 1	LA DÉLIMITATION ET LA CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES PROJETÉES	7
ART. 2	LE MODE D'UTILISATION DU SOL ADMISSIBLE	8
ART. 3	DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL ADMISSIBLE	9
3.1	La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés	9
3.2	Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions	10
3.3	Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions	11
3.4	Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol	12
3.5	Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère	12
3.6	Le nombre d'unités de logement par construction	13
3.7	Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol	13
3.8	Les formes, pentes et orientations des toitures	13
3.9	Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation	13
3.10	Les surfaces destinées à recevoir des plantations	14
3.11	Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées	15
3.12	Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir	16
3.13	Conditions déterminées afin de garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier ..	16
3.14	Développement durable	16
ART. 4	AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	17
4.1	Fonds nécessaires à la viabilisation et destinés à être cédés au domaine public	17
4.2	Mobilité active	17
4.3	Dispositions exécutoires	17

Le présent règlement particulier fixe les règles destinées à assurer un aménagement harmonieux du lotissement tant du point de vue urbanistique que du point de vue architectural, dans le respect de la configuration naturelle du site.

Le présent projet d'aménagement particulier est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- au 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 ».

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan LSC-20241513-URB-PLA-0001-PAP et LSC-20241513-URB-PLA-0001-PAP-Coupes, indice 03, qui constitue la partie graphique.

ART. 1 LA DÉLIMITATION ET LA CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES PROJETÉES

Le domaine d'application du Plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP) „Op Herbett" couvre une surface d'environ 21,5 ha dans la commune de Schiffflange.

Le domaine d'application est (partiellement) situé dans les zones du plan d'aménagement général en vigueur de la commune de Schiffflange :

- Zone d'activités économiques à caractère régional (projetée) « Op Herbett »
- Zone soumise à un plan directeur
- Zone de servitude « urbanisation »
- Zone protégée d'intérêt communautaire et international - Réseau Natura 2000

Ce PAP vise un partage des fonds comme suit :

- Domaine privé : environ 160.877 m² = environ 75,0%
- Domaine public : environ 53.745 m² = environ 25,0%

Les fonds destinés à être cédés à la commune suivant § 34 de la loi modifiée du 19.07.2004 se montent à environ 53.745 m² (environ 25,0 %).

Les îlots 1A, 1B et 1C peuvent être parcellisés librement.

Les îlots 3, 4, 6 et 7 peuvent être parcellisés sous condition d'utiliser les « limites optionnelles des lots » indiquées dans la partie graphique de ce PAP. Les nouvelles parcelles créées devront avoir une largeur minimale de 12 m dans l'îlot 3 et une largeur minimale de 18 m dans les îlots 4, 6 et 7.

Dans l'îlot 6, les « limites optionnelles des lots » ne sont à considérer que dans une bande de 25 m à partir de la limite du terrain public. Derrière cette bande, les nouvelles limites des parcelles peuvent également être effectuées non-orthogonalement à la voirie publique. La parcellisation de l'îlot 6 peut aboutir à des créations de voiries privées.

Tous les îlots pourront également rester sous la forme d'une parcelle unique.

Toutes les parcelles peuvent être gérées sous le régime d'une copropriété dans le cas de propriétaires multiples.

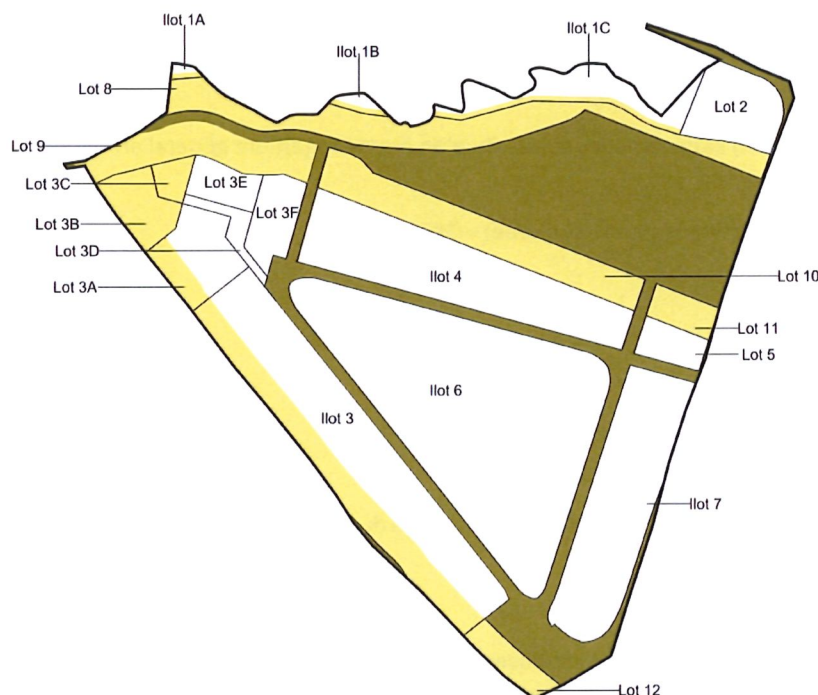


Figure 1: situation des îlots

ART. 2 LE MODE D'UTILISATION DU SOL ADMISSIBLE

Les îlots 1A, 1B, 1C, 3, 4, 6, 7 et les lots 2, 3A, 3E, 3F, 5 sont constructibles. Les lots 3B, 3C, 8, 9, 10, 11, 12 sont des lots non constructibles (espace vert privé).

Sur chaque parcelle des îlots 3 et 4 et des lots 3A et 3F, au moins 60% des surfaces construites brutes effectivement réalisées devront servir à des activités artisanales pour des entreprises actives de manière principale dans l'artisanat.

Le lot 3E est destiné au stationnement (parking) et le lot 3D à la viabilisation et l'assainissement des surfaces constructibles.

Sont comprises comme activités artisanales toutes les activités relevant de la liste des activités artisanales reprise dans le règlement grand-ducal du 1er décembre 2011.

Sur chaque parcelle des îlots 5, 6 et 7, au moins 20% des surfaces construites brutes effectivement réalisées devront servir à des activités artisanales.

Sur chaque parcelle des îlots 1A, 1B, 1C et 2, les surfaces construites brutes effectivement réalisées devront servir à des activités économiques en général. Un taux minimum de surfaces artisanales n'y est pas exigé.

Hors des surfaces obligatoirement destinées à l'artisanat, y sont admissibles des surfaces servant aux activités économiques en général (production, transformation, réparation, stockage, vente ou location de biens économiques, séjour des employés, activités administratives nécessaires pour assurer la direction de l'entreprise, gastronomie).

Les grandes surfaces servant principalement à la vente de produits de ménage, d'habillement ou de produits alimentaires sont uniquement admissibles sur les îlots 1 (A, B, C) et 2.

Des entreprises de commerce de proximité sont admissibles dans l'emprise du présent PAP.

Des stations-service ne sont pas autorisées dans l'emprise du présent PAP. Des bases de chargement électrique de véhicules sont admissibles.

Des surfaces servant au logement sont interdites dans l'emprise du présent PAP.

Les surfaces non définies comme lots / îlots servent à la viabilisation et l'assainissement des surfaces constructibles ou à la protection de l'environnement naturel.

ART. 3 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL ADMISSIBLE

3.1 La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés

Les surfaces construites brutes (s.c.b.), les surfaces d'emprise au sol (s.e.s.) et les surfaces pouvant être scellées sont indiquées séparément pour chaque lot ou îlot dans la partie graphique et dans le tableau ci-dessous. En cas de parcellisation d'un îlot, les valeurs autorisées concernant les surfaces construites brutes, les surfaces d'emprise au sol et les surfaces pouvant être scellées sont à partager dans la même relation que le terrain à bâtir net.

Valeurs en m ²	Terrain net	s.e.s	s.c.b	surface scellée
Ilot 1A	287,12	151,06	576,26	200,98
Ilot 1B	581,80	326,34	1.167,69	407,26
Ilot 1C	5.367,70	4.189,34	10.773,13	3.757,39
Lot 2	5.449,33	4.664,59	10.936,97	3.814,53
Ilot 3	25.127,63	13.480,00	53.920,00	16.650,00
Lot 3A	5.051,81	2.805,00	11.220,00	3.573,00
Lot 3B	3.290,65	0,00	0	329,06
Lot 3C	1.175,72	0,00	0	117,57
Lot 3D	1.331,45	0,00	0	1.331,45
Lot 3E	2.298,49	1.923,00	7.692,00	2.298,49
Lot 3F	3.259,88	1.995,00	7.980,00	3.260,00
Ilot 4	16.874,31	13.637,47	33.867,23	15.186,88
Lot 5	2.062,90	1.578,17	4.140,30	2.062,90
Ilot 6	40.741,48	33.796,65	81.769,34	28.519,04
Ilot 7	15.332,75	11.307,83	30.951,60	13.879,00
Lot 8	11.889,40	0,00	0	1.188,94
Lot 9	6.605,69	0,00	0	660,57
Lot 10	10.025,54	0,00	0	1.002,55
Lot 11	1.917,57	0,00	0	191,76
Lot 12	2.205,92	0,00	0	0
Somme	160.877,14	89.854,45	254.994,52	98.431,37

Les espaces verts privés sont indiqués dans la partie graphique. Tous les espaces verts privés, à l'exception des espaces soumises à une servitude de type urbanistique « zone non aedificandi », peuvent être scellés jusqu'à un prorata maximal de 10%. Les espaces soumises à la servitude précitée ne peuvent pas être scellées. Le cas échéant, la surface scellée indiquée dans le tableau ci-dessus n'est pas entièrement réalisable.

En règle générale le prorata des surfaces scellées comme indiqué dans le tableau ci-haut est à considérer comme scellement maximal. Pourtant, pour le lot 2 et l'îlot 6, le scellement peut dépasser le seuil fixé de 10% au maximum lorsque des constructions au-dessus du terrain naturel sont couvertes de terre végétale. Par pour cent de surface pouvant être scellée en supplément, cinq pour cent du terrain à bâtir net doivent être couverts d'une toiture de terre végétale d'une épaisseur minimale de 20 cm ; la toiture doit être située au-dessus du terrain naturel.

3.2 Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

A part des bandes de stationnement indiquées dans la partie graphique, des emplacements sont admis dans ou derrière les constructions.

Sur les parcelles des îlots/lots sont demandés :

- 1 emplacement par 120 m² de surfaces construites brutes effectivement réalisées pour les activités artisanales
- 1 emplacement par 30 m² de surfaces construites brutes effectivement réalisées pour les activités administratives liées aux activités artisanales
- 1 emplacement par 30 m² de surfaces construites brutes effectivement réalisées pour les activités économiques

Une exception relative aux nombres d'emplacements peut être accordée pour la création de stationnements regroupés (si une collaboration existe entre différentes entités) sur une parcelle différente de celle de l'immeuble concerné :

- 1 emplacement par 320 m² de surfaces construites brutes effectivement réalisées pour les activités artisanales
- 1 emplacement par 60 m² de surfaces construites brutes effectivement réalisées pour les activités administratives liées aux activités artisanales
- 1 emplacement par 60 m² de surfaces construites brutes effectivement réalisées pour les activités économiques

Pour des surfaces construites brutes effectivement réalisées servant au commerce de détail et dépassant 1.500 m² ainsi que pour les entreprises artisanales dont le nombre d'employés est supérieur au nombre d'emplacements prévu par le présent PAP, le nombre d'emplacements admissibles pourra être adapté aux besoins.

Pour chaque parcelle utilisée dans le cadre d'une activité artisanale, le nombre d'emplacements admissibles calculé sur base des ratios définis pourra être augmenté du nombre de véhicules appartenant aux entreprises artisanales installées sur ces parcelles.

Des surfaces destinées au stockage ou à la présentation d'automobiles à vendre, à louer ou à réparer ne sont pas à comptabiliser dans le calcul des emplacements de stationnement.

Les emplacements de stationnement à l'extérieur des constructions sont à effectuer en surfaces perméables. Corrélativement à leur coefficient de perméabilité, ils sont à prendre en compte pour le calcul de la surface scellée.

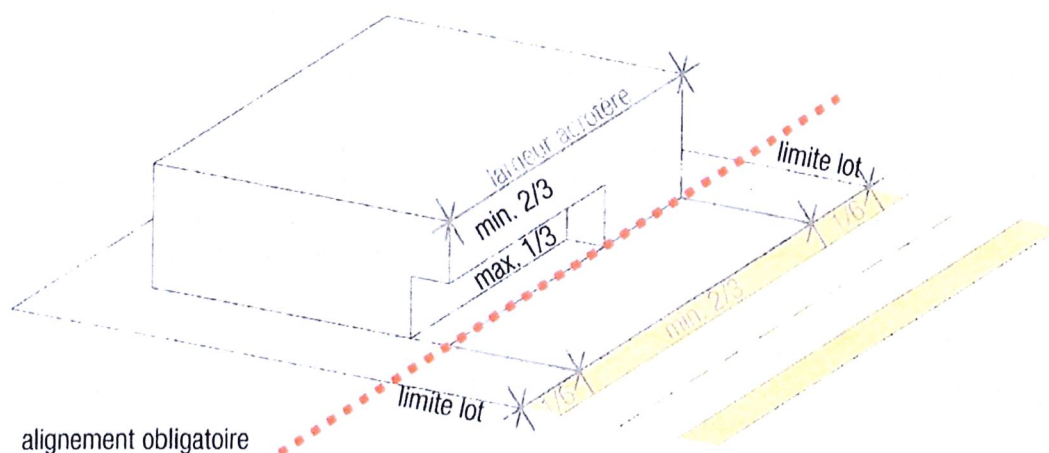
La construction de parkings mitoyens à étages (parkhaus) est autorisée dans l'emprise du présent PAP. Ce/ces parkhaus pourront, entre autres, reprendre les emplacements de stationnement imposés par le présent règlement aux différentes parcelles construites.

3.3 Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions

Les reculs des constructions par rapport aux limites des parcelles sont définis dans la partie graphique. Ils sont définis soit en forme de « limites de surfaces constructibles », soit en forme d'« alignements obligatoires » (définitions en annexe).

Concernant les lignes marquant un « alignement obligatoire », les précisions suivantes sont à respecter :

- 1) Au moins 2/3 de la longueur de la ligne « alignement obligatoire » doit être occupée par la façade (sans recul).
- 2) Au moins 2/3 de la surface de la façade effectivement réalisée doit respecter l'alignement (sans recul).
- 3) L'acrotère ou la corniche antérieure du bâtiment doit respecter l'alignement sur toute sa longueur (sans recul). Des étages en retrait ne sont pas autorisés.
- 4) En cas d'angles définis par un « alignement obligatoire », une construction sur cet angle, sans recul, est obligatoire.
- 5) Au moins 20% de la surface des façades situées sur une ligne « alignement obligatoire » doivent être vitrés.



Des avant-corps dépassant les « limites de surfaces constructibles » et les « alignements obligatoires » ne sont pas admis. Exceptions :

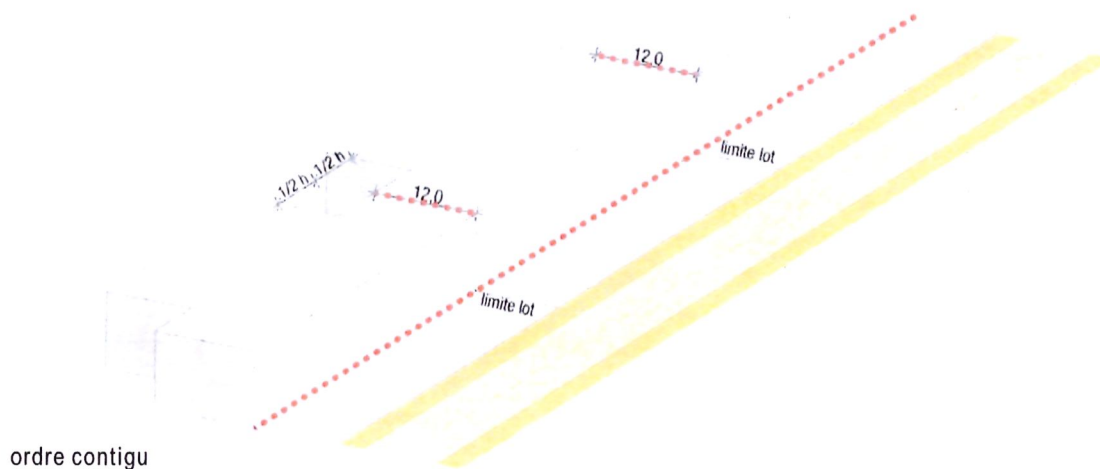
- 1) Le long des rues, des avant-toits situés au moins 3,00 m au-dessus du niveau du terrain remanié et avec une saillie de 2,00 m au maximum sont admis.
- 2) Limites de construction des lots / îlots 3E, 3F, 4 et 5 donnant aux lots 9, 10 ou 11 : des terrasses non closes avec une saillie de 10,00 m par rapport à la limite des surfaces constructibles au maximum sont admis. Ils sont à destiner au séjour de personnes (p.ex. cafétéria).

Prescription additionnelle pour lot 2 :

Par rapport à la rue du Brill (CR 164) un recul minimal de 3,00 m et un recul maximal de 10,00 m sont à respecter.

Prescriptions additionnelles pour les îlots 3, 4, 6 et 7 et les lots 3A, 3E, 3F :

Dans une bande de 12,00 m à partir de la façade donnant à la rue desservant, les constructions en ordre contigu sont à privilégier. Un recul par rapport aux limites latérales pourra cependant être autorisé, ce recul devra dans ce cas être égal à au-moins la moitié de la hauteur à l'acrotère / à la corniche.



Les reculs avant le long des dessertes doivent être aménagés comme bandes contenant des emplacements de stationnement, des arbres et des accès carrossables aux parcelles. Les emplacements sont à effectuer orthogonalement à la voirie et doivent être dédiés aux visiteurs. Ils sont interrompus par des arbres régulièrement espacés (équidistance de 12,00 m). Les accès carrossables sont à adapter au rythme des plantations. En cas exceptionnel à justifier dans la demande d'autorisation de construire, les accès à la parcelle peuvent interrompre le rythme des plantations. L'arbre supprimé doit être compensé sur la parcelle du requérant (esquisse ci-dessous).

La commune peut imposer que les surfaces de recul avant doivent contenir l'éclairage de la voirie publique.

Les bandes d'emplacements, les accès, les plantations précités ainsi que, le cas échéant, l'éclairage peuvent être aménagés par la commune après la détermination des accès aux parcelles.

3.4 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Le nombre de niveaux admissibles est limité à quatre niveaux pleins et un niveau au sous-sol.

3.5 Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère

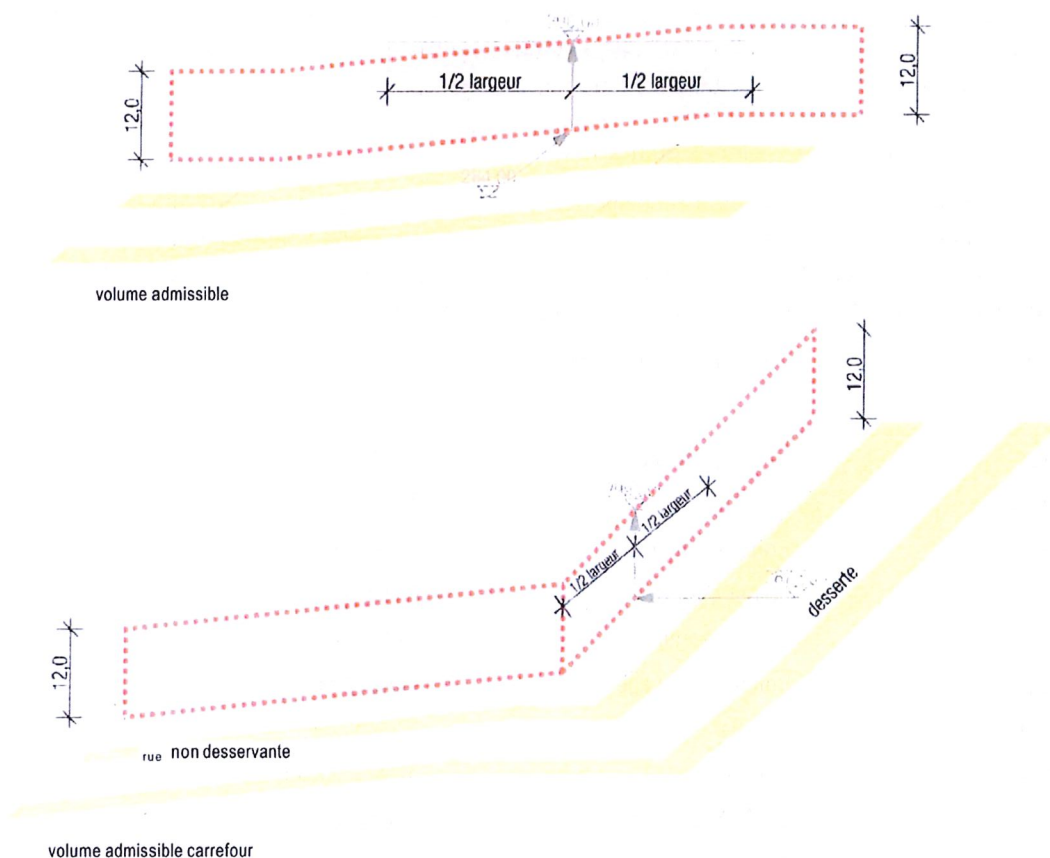
La hauteur de toutes les constructions (acrotère / corniche / faîtière) est limitée à 12,00 m.

La hauteur d'un parking commun (acrotère, corniche/faîtière) est limitée à 15,00 m.

Les coupes de la partie graphique indiquent des zones d'une hauteur minimale de 6,00 m (acrotère / corniche).

La hauteur minimale n'est à respecter que dans une bande de construction de 12,00 m de profondeur.

Les hauteurs sont à mesurer au milieu de la façade à partir de l'axe de la rue desservante. Dans le cas de plusieurs dessertes, la hauteur est mesurée à partir de la rue la plus élevée (exemples ci-dessous).



3.6 Le nombre d'unités de logement par construction

Des surfaces de logement sont interdites.

3.7 Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol

La disposition des constructions admissibles est déterminée notamment en art. 3.3. Le type de constructions admissibles ne fait pas objet de restrictions.

3.8 Les formes, pentes et orientations des toitures

Sont admises des toitures dont la différence de la hauteur entre acrotère resp. corniche et faîtière n'excède pas 2,00 m (toiture plate, toiture à versants, toiture shed).

Au moins 50 % de la surface des toitures doivent contenir des installations solaires, des vitrages, des plantations ou des emplacements de stationnement.

3.9 Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

La largeur et le nombre des accès carrossables respectivement des portes de garages dans la façade principale sont à réduire dans la mesure du possible.

La largeur cumulée accès carrossables ne doit pas excéder un tiers de la largeur de la parcelle. Pour les parcelles avec une largeur inférieure à 24,00 m, la largeur cumulée peut se monter à 8,00 m.

La largeur cumulée des portes de garage dans la façade implantée sur l'alignement obligatoire ne doit pas excéder un tiers de la largeur de la parcelle. Pour les parcelles avec une largeur inférieure à 24,00 m, la largeur cumulée des portes de garage peut se monter à 8,00 m.

3.10 Les surfaces destinées à recevoir des plantations

Les surfaces non scellées sont destinées à recevoir des plantations. Les espaces verts privés du lot 3B, à l'exception des surfaces soumises à une servitude de type urbanistique « zone non aedificandi », peuvent être utilisés comme surface de plantation à caractère commercial (pépinière) ainsi que pour l'installation d'équipements techniques de type photovoltaïque ou agro-photovoltaïque.

Relatif aux arbres et arbustes, y ne sont admises que les espèces indigènes suivantes :

Arbres :

Quercus robur	Chêne pédonculé	Stieleiche
Carpinus betulus	Charme	Hainbuche
Acer campestre	Erable champêtre	Feldahorn
Pyrus pyrastrer	Poirier commun	Holzbirne
Salix caprea	Saule marsault	Salweide
Malus sylvestris	Pommier sauvage	Apfelbaum
Prunus avium L	Merisier	Kirschbaum
Quercus petraea	Chêne sessile	Traubeneiche
Salix aurita	Saule à oreillettes	Ohrweide
Acer pseudoplatanus	Alisier blanc	Bergahorn
Fagus sylvatica	Hêtre	Rotbuche
Populus tremula	Tremble	Zitterpappel
Prunus domestica	Prunier	Zwetschge
Salix viminalis	Saule des vanniers	Korbweide
Sorbus domestica L.	Cormier	Speierling
Ulmus L.	Orme	Ulme
Populus nigra L.	Peuplier noir	Schwarzpappel

Arbustes :

Prunus spinosa	Prunellier	Schlehe
Rosa canina	Rosier des chiens	Hundsrose
Rubus div. spec.	Ronce	Brombeere
Crataegus sp.	Aubépines	WeiBdorn
Cornus sanguinea	Cornouiller	Roter Hartriegel
Sambucus nigra	Sureau noir	Schwarzer Holunder
Ribes uva-crispa	Groseillier à maquereau	Stachelbeere
Ligustrum vulgare	Troène commun	Gewöhnlicher Liguster
Corylus avellana	Coudrier	Hasel
Rhamnus catharticus	Nerprun purgatif	Echter Kreuzdorn
Viburnum opulus	Viorne obier	Gewöhnlicher Schneeball
Evonymus europaeus	Fusain d'Europe	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Rubus idaeus	Framboisier	Himbeere
Clematis vitalba	Clématite vigne blanche	Gewöhnliche Waldrebe
Lonicera periclymenum	Chèvrefeuille des bois	Waldgeißblatt
Rosa arvensis	Rosier des champs	Kriechende Rose
Solanum dulcamara	Douce amère	Bittersüßer Nachtschatten
Viburnum lantana	Viorne flexible	Wolliger Schneeball
Rosa tomentosa	Rosa tomentosa	Filzrose
Sarothamnus scoparius	Genêt à balais	Besenginster
Symphoricarpos albus	Symphorine	Schneebeere

Les plantations situées en bordure de rue ne peuvent entraver la bonne visibilité.

3.11 Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

Un remblai de terre jusqu'à 1,50 m au-dessus ou un déblai jusqu'à 1,50 m en dessous du terrain indiqué dans la partie graphique est autorisé. En cas d'aménagement d'une entreprise commerciale avec une s.e.s. supérieure à 5000 m² sur îlot 6, un remblai de terre jusqu'à 3,50 m au-dessus ou un déblai jusqu'à 3,50 m en dessous du terrain indiqué dans la partie graphique peut être autorisé par le bourgmestre.

Ces remblais ou déblais sont autorisés avec un recul d'au moins 1,00 mètre de la limite latérale et de 5,00 m de la limite arrière.

Des clôtures avant ne peuvent être placées que sur la ligne marquant un alignement obligatoire dans la partie graphique du PAR, si existant. Les clôtures opaques ont une hauteur maximale de 3,00 m, les autres clôtures ont une hauteur maximale de 4,50 m.

Les surfaces soumises à une servitude de type urbanistique « zone non aedificandi » ne sont pas à aménager.

Les remblais, déblais, clôtures, murs et surfaces consolidées y sont interdites.

3.12 Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir

Dans le domaine d'application du PAP, il n'y a pas de bâtiments existants. Ils n'existent pas d'éléments naturels obligatoirement à conserver, exception faite du Kiemelbaach, un cours d'eau faisant l'objet d'une renaturation.

3.13 Conditions déterminées afin de garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier

Les surfaces vitrées d'une superficie dépassant 3,00 m² sont à effectuer avec un vitrage protégeant les oiseaux.

Une illumination des façades n'est admise que par des sources de lumière rayonnantes exclusivement vers le bas (réduction de la pollution lumineuse).

3.14 Développement durable

La commune se réserve le droit de faire certifier ensemble du parc artisanal ainsi que de bâtiments particuliers sous l'aspect de la durabilité (p.ex. DGNB, LEED). La qualité / classe de durabilité à atteindre sera fixée dans la convention relative au plan d'aménagement particulier.

Les constructions érigées dans le PAP « Op Herbett » doivent au moins veiller à :

» Un choix de matériaux de construction suivant les critères d'un développement durable

Les bois et matériaux dérivés du bois doivent provenir de forêts gérées de manière durable et disposer d'un certificat PEEC ou FSC. L'emploi de produits chimiques (biocides, fongicides etc.) pour la protection du bois des façades et des aménagements extérieurs est interdit. La protection du bois s'opère grâce à l'utilisation de bois imputrescibles ou à des mesures constructives.

Les pierres naturelles doivent avoir le marquage CE (provenance de l'Union européenne), ou doivent avoir le label XertifiX ou Fairstone (provenance de pays autres que ceux de l'UE).

Les matériaux isolants en mousse synthétique servant à l'isolation de l'enveloppe des bâtiments doivent être gonflés sans agents halogénés.

Les couvertures de toitures en zinc ne peuvent être posées que si elles sont recouvertes d'une couche protectrice organique (p.ex. laquage en poudre).

» Une gestion durable du sol

Les substances polluantes comme les carburants, les huiles, etc. doivent être entreposés dans des conteneurs protégés des intempéries et équipés de bacs de rétention.

» Une utilisation rationnelle de l'énergie et une utilisation des énergies renouvelables

En matière de performance énergétique, le respect des normes et valeurs thermiques établies par le rendement énergétique B (cf. Règlement grand-ducal du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels) constitue le minimum imposé pour la construction d'immeubles fonctionnels.

Dans le cas de la mise en place d'un réseau de chauffage urbain, la commune se réserve le droit de fixer, dans l'intérêt collectif, l'éventuelle obligation de se raccorder à celui-ci. Cette obligation sera évoquée, s'il y a lieu, dans la convention relative au plan d'aménagement général.

» Une bonne gestion des eaux de pluies et la réutilisation de celles-ci

Les eaux pluviales obtenues des toitures non végétalisées seront impérativement récupérées, collectées dans une ou plusieurs cuves enterrées ou disposées en sous-sol, elles seront destinées à l'usage extérieur (arrosage, nettoyage, etc.) et pour les installations sanitaires.

ART. 4 AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

4.1 Fonds nécessaires à la viabilisation et destinés à être cédés au domaine public

Les fonds destinés à être cédés à la commune sont indiqués à l'art. 1 de ce document.

4.2 Mobilité active

Une liaison pour la mobilité active entre les zones d'activité économique op Herbett (ZAE op Herbett) et Foetz doit être garantie dans les espaces verts privés ou publics. A cet effet, des chemins piétons et des pistes cyclables complémentaires, non indiqués dans la partie graphique, peuvent y être aménagés.

4.3 Dispositions exécutoires

Les voies, places et espaces verts publics sont à aménager conformément aux plans d'exécution du PAP à approuver par le collège échevinal. Les plans d'exécution doivent - entre autres - contenir des prescriptions concernant les points suivants :

- Le projet d'exécution du PAP définit le site des bâtiments techniques nécessaires pour le fonctionnement du quartier (p.ex. centrale de cogénération, centrale de réfrigération, transformateur). Ils peuvent être localisés dans tout le domaine du PAP à l'exception des surfaces soumises à une servitude écologique ou une servitude de type urbanistique « zone non aedificandi ».
- Le domaine du PAP comprend les infrastructures souterraines nécessaires à la viabilisation des parcelles: les réseaux de télécommunication, les réseaux d'approvisionnement en eau potable et en énergie, les réseaux d'évacuation des eaux résiduaires et pluviales. D'autres infrastructures comme des réseaux de chauffage urbain et de réfrigération centrale sont admissibles.
- Les matériaux de revêtement pour les surfaces de circulation sont à définir conformément à leur fonction (p.ex. asphalté pour les voies de circulation motorisée, pavés pour les chemins piétons).
- L'aménagement de l'espace public tient compte de personnes à mobilité réduite, si l'inclinaison du terrain naturel le permet.
- L'espace vert entre les lots / îlots 3F et 4 ainsi qu'entre les lots / îlots 4 et 5 sert à la rétention des eaux pluviales en forme étagée (« escalier d'eau ») et offre une qualité de séjour pour le public (accessibilité, mobilier urbain).
- Le couloir vert entre les îlots 1-2 et les îlots 3-7 est destiné à la renaturation du lit du ruisseau « Kiemelbaach ». Comme objectifs prioritaires, la protection de la nature et la protection contre les hautes eaux sont à poursuivre au même titre.
- Comme objectif secondaire, le couloir vert précité peut servir de surface de séjour pour les zones Op Herbett et Foetz. Il peut contenir des chemins piétons et cyclables non indiqués dans la partie graphique. De préférence, ils sont à effectuer en forme de plateformes et passerelles.
- Des parties du couloir précité peuvent servir de surface de rétention des eaux pluviales.

TERMINOLOGIES

Annexe du règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance

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

Étage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte / Faîtage

On entend par faite ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

On entend par logement un 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 de type collectif

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

Logement intégré

On entend par logement intégré un 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.

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.

Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

Annexe II du règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune – Terminologie du degré d'utilisation du sol

Annexe II : Terminologie du degré d'utilisation du sol

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

E. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

G. Surface construite brute

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

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

(Règl. g.-d- du 24 novembre 2021)

Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble, telles que commerces, bureaux, logements et logements abordables, sont déterminées en additionnant pour chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective.

Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribuées à part égale aux affectations concernées.

Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations.

H. Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux :

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

b. affectation des locaux :

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

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

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

c. Solidité et géométrie des locaux :

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors oeuvre, 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 tels que les acrotères, bandeaux, comiches 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.

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre 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.

K. 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 par 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 15cm 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.

L. 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.