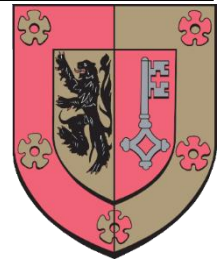


---

**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)  
COMMUNE DE FLAXWEILER**



**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL [PAG-PROJET]**

**Partie écrite**

*13 décembre 2019 (saisine du conseil communal)*

**ZB ZEYEN  
BAUMANN**

**Zeyen+Baumann sàrl**  
9, rue de Steinsel  
L-7254 Bereldange

T +352 33 02 04  
F +352 33 28 86  
[www.zeyenbaumann.lu](http://www.zeyenbaumann.lu)



## Sommaire

<b>Chapitre 1</b>	<b>Le mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées</b>	<b>2</b>
Art. 1	Zone d'habitation 1 [HAB-1]	2
Art. 2	Zone mixte villageoise [MIX-v]	2
Art. 3	Zone mixte rurale [MIX-r]	2
Art. 4	Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]	3
Art. 5	Zone de sport et de loisir [REC]	3
Art. 6	Zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1]	3
Art. 7	Zones de jardins familiaux [JAR]	3
Art. 8	Emplacements de stationnement	4
Art. 9	Règles applicables à toutes les zones urbanisées	5
<b>Chapitre 2</b>	<b>La zone verte</b>	<b>6</b>
Art. 10	Zone agricole [AGR]	6
Art. 11	Zone forestière [FOR]	6
Art. 12	Zone de verdure [VERD]	6
Art. 13	Zone viticole [VIT]	7
Art. 14	Zone horticole [HOR]	7
<b>Chapitre 3</b>	<b>Les zones superposées</b>	<b>8</b>
Art. 15	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » [PAP NQ]	8
Art. 16	Zone d'aménagement différé [ZAD]	8
Art. 17	Zone délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés	8
Art. 18	Zone de servitude « urbanisation »	9
Art. 19	Les servitudes « couloirs et espaces réservés »	11
Art. 20	Secteur et éléments protégés d'intérêt communal - « environnement construit – C »	11
Art. 21	Zone de bruit	14
<b>Chapitre 4</b>	<b>Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques</b>	<b>15</b>
Art. 22	Dispositions générales	15
<b>Chapitre 5</b>	<b>Indications complémentaires à titre indicatif</b>	<b>16</b>
Art. 23	Zones ou espaces repris à titre indicatif	16
<b>Chapitre 6</b>	<b>Annexe : Terminologie du degré d'utilisation du sol</b>	<b>17</b>



## Chapitre 1 Le mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

### Art. 1 Zone d'habitation 1 [HAB-1]

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale. Y sont également admis des logements de type collectif avec au maximum 4 unités de logements, ainsi que des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, ainsi que des équipements de service public.

Dans les bâtiments marqués comme « construction à conserver » et/ ou « gabarit d'une construction existante à préserver », qui est maintenu, du « secteur et élément protégé d'intérêt communal – environnement construit "C" », sous certaines réserves des logements supplémentaires sont admis.

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

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins 70% des logements est de type maison unifamiliale.

La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.

La commune peut déroger au principe des 90% pour l'aménagement d'équipements de service public.

### Art. 2 Zone mixte villageoise [MIX-v]

La zone mixte villageoise couvre les centres des localités. Elle est destinée à accueillir des habitations, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 250 m<sup>2</sup> par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels dont la surface utile est limitée à 500 m<sup>2</sup> par immeuble bâti, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Y sont admises des maisons unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande et des maisons d'habitation collective avec au maximum 4 unités de logements.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone mixte villageoise la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 55 % au minimum.

La commune peut déroger au principe des 55 % pour l'aménagement d'équipements de service public.

### Art. 3 Zone mixte rurale [MIX-r]

La zone mixte rurale couvre les parties des localités à caractère rural. Elle est destinée aux exploitations agricoles, jardinières, maraîchères, apicoles ainsi qu'aux centres équestres.

Y sont également admises des maisons unifamiliales.

Des activités de commerce, des activités artisanales, des activités de loisirs et culturelles qui sont en relation directe avec la destination principale de la zone, sont admises.

#### **Art. 4 Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]**

La zone de bâtiments et d'équipements publics est réservée aux constructions et aménagements d'utilité publique et est destinée à satisfaire des besoins collectifs.

On distingue :

- » BEP, pour les bâtiments, équipements et aménagements publics. Seuls des logements de service ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiants et nouveaux arrivants sur le marché de l'emploi, les logements locatifs sociaux, les logements intergénérationnels, les logements accompagnés, et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale y sont admis.
- » BEP - éq, pour les équipements et aménagements publics. Les nouveaux bâtiments ne sont pas autorisés. Seuls des constructions et installations de moindre envergure en relation avec les aires de jeux, les installations de sports et loisir et des équipements d'utilité publique sont admis.

#### **Art. 5 Zone de sport et de loisir [REC]**

La zone de sport et de loisir est destinée aux aires de jeux, ainsi qu'aux espaces verts et aux équipements de service public.

Seuls des constructions de moindre envergure et des aménagements légers en relation avec la vocation de la zone sont autorisés.

#### **Art. 6 Zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1]**

La zone d'activités économiques communale type 1 est réservée aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, ainsi qu'aux équipements collectifs.

Y sont également admises :

- des activités de commerce de détail, limitées à 500 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti, et
- des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 500 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti.

Les services administratifs ou professionnels et le stockage de marchandises ou de matériaux ne sont autorisés que complémentirement à l'activité principale.

L'implantation de station – service, de tout type de logement et d'établissement de restauration y est interdite.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux et les commerces de détail ne peuvent pas dépasser 20 % de la surface construite brute totale de la zone.

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

#### **Art. 7 Zones de jardins familiaux [JAR]**

La zone de jardins familiaux est destinée à la culture jardinière et à la détente.

Y sont admis des aménagements ainsi que des dépendances de faible envergure en relation directe avec la destination de la zone.

## Art. 8 Emplacements de stationnement

Pour toute construction nouvelle, toute reconstruction ainsi que pour toute transformation augmentant la surface exploitable d'au moins 25,00 m<sup>2</sup>, un nombre suffisant d'emplacement de stationnement pour véhicules est à aménager sur la propriété concernée, à l'exception des maisons unifamiliales (un logement). L'obligation d'aménager des emplacements de stationnement n'est valable que pour la surface nouvelle ou le changement d'affectation ainsi créé dépassant 25,00 m<sup>2</sup> et si cette augmentation permet l'aménagement d'une nouvelle unité d'habitation ou d'une autre utilisation.

Les emplacements de stationnement doivent avoir un accès facile et permanent sur la voie publique tenant compte des impératifs de la sécurité de la circulation. Ils doivent se situer sur la parcelle même ou sur une parcelle appartenant au même propriétaire.

Chaque emplacement de stationnement est pris en compte pour un seul logement ou unité et ne peut être ni vendu ni céder séparément du logement ou de l'unité auquel il est rattaché. Ces conditions sont soumises aux formalités de l'enregistrement, respectivement du cadastre vertical.

Le cas échéant, le nombre de stationnement résultant est à arrondir vers l'unité supérieure.

a) Sont à considérer comme minimum pour les logements :

- » 1 emplacement par unité de logement inférieure ou égale à 40,00 m<sup>2</sup>,
- » 1 emplacement par logement intégré, et
- » 2 emplacements par unité de logement supérieure à 40,00 m<sup>2</sup>.

b) Sont à considérer comme minimum pour les activités :

- » 1 emplacement par tranche entamée de 30,00 m<sup>2</sup> de surface d'étage pour les bureaux, services, crèches, administrations, commerces, cafés et restaurants,
- » 1 emplacement par tranche entamée de 50,00 m<sup>2</sup> de surface d'étage ou un emplacement par tranche de 5 salariés pour les établissements industriels ou artisanaux,
- » 1 emplacement par tranche entamée de 10,00 m<sup>2</sup> de surface de vente commerciale,
- » 1 emplacement par tranche entamée de 10 sièges pour les salles de réunions,
- » 1 emplacement par tranche entamée de 30,00 m<sup>2</sup> de surface d'étage pour les stations d'essence et les garages de réparation, avec un minimum de 4 places par installation, et
- » 1 emplacement par tranche de 3 chambres pour les constructions hôtelières et similaires.

Le bourgmestre se réserve le droit d'imposer un nombre supplémentaire d'emplacements de stationnement si les conditions d'exploitation de l'entreprise sont modifiées.

En sus des emplacements réalisés en vertu du point b), les établissements commerciaux et artisanaux doivent en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs employés et pour les véhicules utilitaires avec un minimum de deux emplacements réservés à ces fins.

c) Lorsque le propriétaire d'un immeuble d'habitation établit qu'il se trouve dans l'impossibilité de départager les emplacements avec accès indépendant sur aire utilisable ou aménagée et les emplacements sous forme de garages en conformité avec les alinéas a) et b) ci-dessus, une inversion partielle des emplacements peut être autorisée sans que pour autant il soit porté préjudice à la circulation sur la voie publique desservante y compris trottoir et autres usoirs publics. S'il s'avère impossible d'implanter ces emplacements de stationnement sur la parcelle à construire, l'aménagement des emplacements peut être autorisé dans un rayon de 100 mètres à l'intérieur des zones d'habitation sur des terrains appartenant au même propriétaire. Ces terrains doivent être affectés au bien-fonds auquel la construction se rapporte et perdent leur constructibilité dans la mesure où ils sont destinés à de pareils emplacements de stationnement.

d) Dans les zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ), les emplacements de stationnement peuvent être regroupés sur une parcelle différente de celle de l'immeuble concerné.

e) Emplacements pour vélos :

Pour les constructions nouvelles, reconstructions, changements d'affectations, le nombre minimal d'emplacements pour vélos à aménager sur la parcelle, le point c) du présent article est applicable, est défini comme suit :

- » 1 emplacement minimum par tranche de 50,00 m<sup>2</sup> de surface habitable pour les maisons d'habitation collective,
- » 1 emplacement minimum par tranche de 50,00 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les immeubles administratifs, commerces et activités de services professionnels.

f) Des dérogations aux dispositions du présent article peuvent être accordées pour :

- » des transformations et / ou changements d'affectations d'immeubles et objets classés monuments nationaux ou inscrits à l'inventaire supplémentaire dans le sens de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux et des transformations et changements d'affectations de bâtiments indiqués en tant que « construction à conserver » en vertu de l'Art. 20 du présent règlement ; toutefois la moitié des emplacements calculés conformément aux prescriptions du présent article sont à aménager,
- » des nouvelles constructions et/ou transformations de bâtiments existants à l'intérieur de la zone de bâtiments et d'équipements publics en vertu de l'Art. 4 du présent règlement,
- » des logements réalisés par un promoteur public dans le sens de l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, et
- » des transformations de commerces de proximité ou de cafés et restaurants existants.

## **Art. 9 Règles applicables à toutes les zones urbanisées**

a) Les constructions, aménagements et affectations d'immeubles dûment autorisés et non conformes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficient d'un droit acquis. Des travaux de transformations mineures, de conservation et d'entretien sont autorisés.

b) Toute construction existante et ne répondant pas aux exigences du présent règlement, détruite suite à un incendie ou dont la démolition est due à un cas de force majeure ou toute autre destruction involontaire, peut être reconstruite à l'identique dans les dimensions de la construction détruite ou démolie.



## Chapitre 2 La zone verte

### Art. 10 Zone agricole [AGR]

Dans les parties du territoire de la commune définies en zone agricole, seules peuvent être érigées des constructions servant à l'exploitation agricole, jardinière, viticole, maraîchère, sylvicole, piscicole, apicole ou cynégétique ou à un but d'utilité publique, sans préjudice aux dispositions de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Une seule construction servant à l'habitation est autorisée par exploitation agricole sur un même site. Cette construction servant à l'habitation peut comprendre un logement intégré faisant partie de la construction appartenant au même propriétaire, à condition de n'être destiné qu'au logement en faveur d'un membre de la famille participant à l'exploitation ou du personnel de l'exploitation.

La profondeur maximale de la construction principale d'habitation est de 12,00 mètres et de 15,00 mètres au rez-de-chaussée, y inclus véranda et similaire. La hauteur de la construction principale est de 7,00 mètres à la corniche et de 11,50 mètres au total. Elles sont mesurées à partir du terrain naturel.

Pour les maisons d'habitation et pour les constructions agricoles le recul minimal, mesuré à partir de la limite de la voirie, est de 5,00 mètres et pour les autres limites le recul minimal est de 4,00 mètres.

Les fermes avicoles, les porcheries, les installations servant à l'élevage ou à l'hébergement de chiens et autres animaux domestiques, ainsi que toutes les autres installations nouvelles sources de nuisances importantes doivent être implantées à l'extérieur du périmètre à 500 mètres minimum de l'habitation la plus proche.

L'aspect extérieur des constructions doit s'intégrer le plus possible dans le site naturel. Afin d'assurer l'intégration dans le site naturel, toute construction nouvelle et existante peut être soumise à l'obligation d'aménager un rideau de verdure composé d'arbres et/ou de haies.

Les autorisations de bâtir des maisons d'habitation ne peuvent être accordées que si le raccordement au réseau d'eau potable et au réseau de canalisations est réalisable.

Un maximum de deux accès carrossables à partir de la voirie publique est autorisable.

Les frais d'une extension des infrastructures publiques sont à charge exclusive du maître d'ouvrage.

### Art. 11 Zone forestière [FOR]

La zone forestière comprend les terrains boisés ou à boiser du territoire communal. Elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation forestière ou à un but d'utilité publique, sans préjudice des dispositions de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

### Art. 12 Zone de verdure [VERD]

La zone de verdure a pour but la création et la sauvegarde d'îlots de verdure entre les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées. Seuls sont autorisés des aménagements et constructions légères de petite envergure tels que des installations de jeux, des abris, des chemins et parkings publics non scellés, des ponts sans préjudice des dispositions de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Les infrastructures, installations et équipements hors-sol sont à réaliser de préférence en matériaux naturels (p.ex. bois, pierres naturelles, ...) et doivent s'intégrer du mieux que possible dans le paysage environnant. Une végétation constituée d'arbres et d'arbustes d'espèces indigènes est à prévoir.

### **Art. 13 Zone viticole [VIT]**

La zone viticole comprend les terrains du territoire communal réservés à l'exploitation viticole. Y sont interdites toutes constructions.

### **Art. 14 Zone horticole [HOR]**

La zone horticole comprend les terrains du territoire communal réservés à l'exploitation horticole. Y sont autorisées les constructions indispensables à cette fin ou à un but d'utilité publique, sans préjudice des dispositions de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

## Chapitre 3 Les zones superposées

### **Art. 15 Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » [PAP NQ]**

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ).

Des travaux de transformations mineurs, de conservation et d'entretien sont autorisés pour les constructions et les aménagements existants.

Des abris de jardin, dépendances, hangars agricoles ou constructions similaires peuvent être maintenus, entretenus, et autorisés temporairement.

La terminologie du degré d'utilisation du sol de la zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est définie dans l'Annexe du règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

### **Art. 16 Zone d'aménagement différé [ZAD]**

Les zones d'aménagement différé constituent des zones superposées, frappées d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement.

Seuls peuvent y être autorisés des dépendances et aménagements de faible envergure ainsi que des équipements publics et collectifs relatifs à la télécommunication, l'approvisionnement en eau potable et en énergie et à l'évacuation des eaux résiduaires et pluviales.

Les exploitations agricoles existantes peuvent être maintenues, des travaux de maintenance et des transformations y sont autorisés, sous condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.

Elles constituent en principe des réserves foncières destinées à être urbanisées à moyen ou long terme. La décision de lever le statut de la zone d'aménagement différé fait l'objet d'une procédure de modification du plan d'aménagement général.

La terminologie du degré d'utilisation du sol de la zone d'aménagement différé est définie dans l'Annexe du règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

### **Art. 17 Zone délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés**

Les plans d'aménagement particulier (PAP) dûment approuvés par le Ministre perdent leur validité, à l'exception des plans d'aménagement particulier (PAP) énumérés dans le tableau ci-après et indiqués sur le plan de repérage des plans d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE). Les PAP maintenus énumérés dans le tableau ci-après peuvent être modifiés conformément à la loi.

Pour tout ce qui n'est pas règlementé dans les parties graphiques et écrites du PAP, les prescriptions du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) correspondant à la zone du PAP sont d'application. En cas de contradiction entre les dispositions des PAP et les dispositions du PAP QE, les dispositions de la partie graphique et/ou de la partie écrite des PAP priment.

Les PAP NQ pour lequel la procédure d'adoption est entamée avant et pendant la procédure d'adoption du présent PAG sont maintenus pour autant qu'ils soient dûment approuvés par le Ministre.

**Plans d'aménagement particulier (PAP) approuvés à maintenir**

Numéro sur le plan	Localité	Nom du PAP / lieu-dit	No de référence Ministère de l'Intérieur	Approbation Ministre de l'Intérieur
1	Oberdonven	In der Acht	8297	30.11.1988
2	Gostingen	Unter dem Biltgen	11177/97C	24.09.1996
3	Niederdonven	Rue des Romains	11215/97C	18.09.1997
4	Gostingen	Im Müllenstieden	11406/97C	29.04.1998
5	Gostingen	Am Riedgen	11945/97C	03.06.1999
6	Flaxweiler	Rue Berg	18451/97C	17.09.2019

**Art. 18 Zone de servitude « urbanisation »**

Les zones de servitude « urbanisation » constituent des zones superposées qui comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques sont définies ci-après aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

Les prescriptions y relatives, spécifiées dans le schéma directeur respectif, sont détaillées ci-après par type de servitude, dont la ou les lettres sont indiquées également dans la partie graphique.

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », le concept d'aménagement et/ou le lotissement respectivement le projet de construction doivent préciser les servitudes.

Les zones de servitude « urbanisation » sont définies comme suit :

**IP Zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère »**

La zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère » vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert, la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents. Le bord de l'agglomération est à végétaliser avec des aménagements paysagers composés majoritairement par des espèces indigènes.

Y sont interdits toute construction ainsi que tout remblai et déblai, à l'exception des :

- » infrastructures techniques,
- » infrastructures de viabilisation – tels que les chemins piétons, les aires de jeux et les rétentions d'eau – aménagées selon les principes d'un aménagement écologique,
- » aménagements ayant pour but la collecte, la rétention et l'évacuation des eaux de surface.

Le stockage de matériaux ou le stationnement de véhicules à ciel ouvert y est prohibé.

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » doit préciser les plantations et aménagements paysagers à réaliser. Pour toutes les plantations, le choix des essences est à faire parmi des espèces indigènes adaptées aux conditions stationnelles.

**IP-j Zone de servitude « urbanisation – intégration jardin »**

La zone de servitude « urbanisation – intégration jardin » vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert, la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents, par des aménagements de jardin, sur une profondeur de 5,00 mètres, indiquées sur la partie graphique. Y sont autorisés uniquement des aménagements en relation avec la destination de la zone.

**EN Zone de servitude « urbanisation – élément naturel »**

La zone de servitude « urbanisation – élément naturel » vise à maintenir et à mettre en valeur les éléments naturels existants. La destruction ou la réduction de ces éléments naturels est interdite. Y sont interdits toute construction ainsi que tout remblai et déblai qui peuvent nuire à l'intégrité de l'élément naturel concerné.

Si la zone de servitude « urbanisation – élément naturel » concerne une zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) en vertu de l'Art. 15, les éléments naturels concernés doivent y être intégrés et indiqués sur la partie graphique du PAP NQ.

Sans préjudice des dispositions de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, une dérogation aux dispositions définies ci-dessus peut être accordée à titre exceptionnel et pour des raisons dûment motivées.

**CE Zone de servitude « urbanisation – cours d'eau »**

La zone de servitude « urbanisation – cours d'eau » vise à favoriser l'écoulement des eaux, à réserver les surfaces nécessaires à la réalisation d'un maillage écologique et à un aménagement paysager de manière écologique. En vue de protéger, de mettre en valeur et de renaturer le cours d'eau (avec le but du développement de la végétation caractéristique), toute construction, toute modification du terrain naturel, tout dépôt ainsi que tout changement de l'état naturel dans un rayon de 5,00 mètres de part et d'autre du cours d'eau mesurés à partir de la crête de la berge du cours d'eau sont prohibés.

**T Zone de servitude « urbanisation – zone tampon »**

La zone de servitude « urbanisation – zone tampon » vise à maintenir ou à développer des espaces tampon entre différentes affectations non compatibles.

Y sont interdits toute construction ainsi que tout remblai et déblai, à l'exception des :

- » infrastructures techniques,
- » infrastructures de viabilisation – tels que les chemins piétons, les aires de jeux et les rétentions d'eau – aménagées selon les principes d'un aménagement écologique,
- » aménagements ayant pour but la collecte, la rétention et l'évacuation des eaux de surface.

**EL Zone de servitude « urbanisation – entrée de localité »**

La zone de servitude « urbanisation – entrée de localité » vise à réserver les surfaces nécessaires à la réalisation d'aménagements destinés à l'apaisement du trafic.

**Pé Zone de servitude « urbanisation – parking écologique »**

La zone de servitude « urbanisation - parking écologique » vise à réserver les surfaces nécessaires à l'aménagement d'aire de stationnement, ainsi qu'aux infrastructures techniques propres à cette aire. Toutes autres constructions sont interdites.

Cette zone doit être aménagée selon des critères écologiques réduisant au minimum les surfaces scellées et prévoyant des plantations d'arbres. Des prescriptions spéciales concernant l'illumination, garantissant la réduction de l'impact de la pollution lumineuse, surtout vers le ciel, sont définies dans le règlement sur les bâtisses, les voies et les sites.

## **Art. 19 Les servitudes « couloirs et espaces réservés »**

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

L'emprise définitive des infrastructures est définie dans le cadre du plan d'aménagement particulier ou dans un projet d'exécution ou plan d'exécution des projets d'infrastructures.

Les couloirs et espaces réservés doivent être gardés libres de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux visés à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

Dès que les travaux visés à l'alinéa premier ont été entamés de manière significative, les prescriptions fixées à l'alinéa 2 ne produisent plus d'effets.

On distingue le couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales.

## **Art. 20 Secteur et éléments protégés d'intérêt communal - « environnement construit – C »**

### **20.1 Définition**

Les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit – C » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles à protéger, répondant à un ou plusieurs des critères suivants : authenticité de la substance bâtie, de son aménagement, rareté, exemplarité du type de bâtiment, importance architecturale, témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle.

Les secteurs protégés de type « environnement construit » sont marqués de la surimpression « C ». Ces secteurs sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection définies dans le présent article ainsi que dans la partie écrite des parties des PAP « quartiers existants ».

En complément des secteurs protégés d'intérêt communal, des immeubles classés monument national ou inscrits à l'inventaire supplémentaire, soumis aux dispositions de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux, sont implantés sur le territoire de la commune. Ces immeubles et objets sont repris au chapitre 5 de la présente partie écrite. La protection nationale, ainsi instituée et qui exige des autorisations spécifiques, est complémentaire à la protection communale définie par les présentes dispositions.

Les secteurs protégés de type « environnement construit » englobe les :

- construction à conserver ; surface violette dans la partie graphique du PAG
- gabarit d'une construction existante à préserver ; contour violet dans la partie graphique du PAG
- alignement d'une construction existante à préserver ; trait bleu dans la partie graphique du PAG
- petit patrimoine à conserver ; triangle violet dans la partie graphique du PAG
- mur à conserver ; trait discontinu bleu dans la partie graphique du PAG

## **20.2 Généralités**

Tous travaux de réparation, de restauration, de rénovation, d'amélioration énergétique, d'agrandissement, d'extension ou de transformation quelconque de ces immeubles (ci-après appelés « travaux ») sont en principe autorisés, dans le respect des règles et procédures définies ci-après.

Les constructions nouvelles et les transformations de constructions doivent s'intégrer dans la structure caractéristique du bâti existant. Les éléments à respecter sont le parcellaire, l'implantation des volumes, la volumétrie, le rythme des façades, ainsi que les matériaux et teintes traditionnelles et typiques de la région. Ces éléments caractéristiques à respecter sont à transposer dans les constructions nouvelles ou transformations en ayant recours à une architecture contemporaine de qualité. Les nouvelles constructions ou transformations qui sont susceptibles de porter préjudice au site peuvent être interdites.

L'implantation de nouvelles constructions est déterminée en s'inspirant du contexte et notamment des constructions existantes voisines et du site.

## **20.3 Autorisations et avis**

Tout projet de travaux ainsi que toute autre intervention architecturale et/ou urbanistique dans les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit – C » sont soumis à l'autorité compétente, qui peut, avant toute décision, soumettre le projet pour avis au Service des sites et monuments nationaux.

La démolition de bâtiments situés dans le secteur protégé n'est autorisée que pour autant que le propriétaire soit détenteur d'une autorisation de construire et sans porter préjudice aux prescriptions de la présente partie écrite.

Toute demande d'autorisation de construire concernant un « gabarit et/ou alignement d'une construction existante à préserver » doit être accompagnée d'un levé topographique et cadastral, réalisé par un géomètre agréé, qui définit de manière précise les limites cadastrales ainsi que l'implantation du bâti existant par rapport à ces limites.

## **20.4 Construction à conserver**

Les constructions désignées « construction à conserver » dans la partie graphique du PAG ne peuvent subir aucune démolition, transformation, changement d'affectation, modification ou agrandissement qui puissent nuire à leur valeur historique, artistique ou esthétique ou altérer leur gabarit ou leur aspect architectural ; sauf si des faits inhérents à la sécurité et à la salubrité, dûment justifiés et établis, justifient un tel projet.

Au cas où un bâtiment ou une partie d'un bâtiment risque de s'écrouler une démolition peut être autorisée après avis positif d'un expert en statique. Le bâtiment est à reconstruire dans son volume initial avec des matériaux d'origine et dans un délai à fixer dans un règlement communal.

La construction d'annexes et d'extensions peut être autorisée sur les côtés postérieur et latéraux, sous condition qu'elles restent visibles comme ajouts tardifs, adoptent un langage architectural contemporain et soient en harmonie avec la construction à conserver.

Toute intervention sur une construction à conserver doit veiller à la conservation et la mise en valeur des composantes architecturales existantes à l'extérieur de la construction.

Ces composantes sont :

- » le rythme entre surfaces pleines et vides,
- » les formes et éléments de toiture,
- » les dimensions, formes et position des baies,
- » les modénatures,
- » les éléments de décoration qui caractérisent ledit bâtiment,
- » les matériaux utilisés traditionnellement,
- » les revêtements et teintes traditionnels.

Une « construction à conserver » de type maison unifamiliale ne peut être subdivisée en plusieurs unités (logements ou autres) qu'à partir d'une surface habitable de 200 m<sup>2</sup>, tout en en garantissant une bonne qualité de vie. Un avis du Corps Grand-Ducal d'Incendie et de Secours (CGDIS) est indispensable.

Préalablement à la délivrance d'une autorisation de construire, le bourgmestre peut demander au Service des Sites et Monuments Nationaux de faire réaliser un inventaire portant sur les composantes architecturales identitaires à l'extérieur et à l'intérieur d'une construction à conserver.

## **20.5 Gabarits d'une construction existante à préserver**

Les « gabarits d'une construction existante à préserver » veillent au maintien du caractère rural, voire du tissu urbain des localités par la structuration des rues et la formation d'espaces-rues. Pour les bâtiments désignés « gabarits d'une construction existante à préserver » dans la partie graphique, le gabarit et leur implantation sont à conserver lors de travaux de transformation ou lors d'une reconstruction.

En cas de reconstruction, les gabarits mentionnés ci-dessus sont à respecter et priment sur toutes les autres prescriptions relatives aux marges de reculement définies dans les parties écrites des plans d'aménagement particuliers « quartiers existants ».

Le gabarit d'une construction existante à préserver est constitué par le ou les bâtiments traditionnels, à savoir la maison d'habitation et/ou les communs. Les volumes secondaires atypiques ainsi que toutes les excroissances atypiques ne sont pas considérés comme gabarit d'une construction existante à préserver.

Par le terme « gabarit » il faut entendre l'ensemble des dimensions propres à l'édifice, à savoir :

- » l'implantation,
- » la profondeur,
- » la longueur,
- » la hauteur à la corniche,
- » la hauteur au faîte,
- » la pente et la forme de la toiture.

La construction d'annexes et d'extensions peut être autorisée sur les côtés postérieur et latéraux, sous condition qu'elles restent visibles comme ajouts tardifs, adoptent un langage architectural contemporain et soient en harmonie avec la construction à conserver.

Des saillies et des retraits par rapport au gabarit existant sont interdits.

En cas d'impossibilité d'observer la hauteur à la corniche et au faîte lors de la reconstruction d'un gabarit d'une construction existante à préserver, le bourgmestre peut accorder une dérogation jusqu'à 0,50 mètre, de manière exceptionnelle ; sans changer la forme et la pente de la toiture. De même, une dérogation jusqu'à 0,50 mètre de l'implantation du gabarit par rapport à la voie publique, peut être accordée de manière exceptionnelle.

En cas de divergence entre l'inscription de la construction sur le fond de plan, c.à.d. le plan cadastral, et l'implantation réelle, l'alignement des façades et/ou le volume des constructions existantes fait foi. Un mesurage cadastral peut être demandé.

## **20.6 Alignements d'une construction existante à préserver**

L'alignement d'une construction existante à préserver doit être conservé lors de tout projet de transformation ou de reconstruction. La façade en question doit respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface.



L'alignement d'une construction existante à préserver prime sur toutes autres prescriptions relatives aux marges de reculement, notamment celles définies dans les PAP « quartiers existants » et/ou toutes autres prescriptions émises par des administrations étatiques y relatives. En cas d'impossibilité d'observation ou dans le but de l'amélioration du domaine public, exceptionnellement, une dérogation peut être approuvée ou imposée.

Des saillies et des retraits par rapport à cet alignement sont interdits. En cas d'impossibilité d'observation de l'alignement défini en partie écrite, le bourgmestre peut accorder une dérogation jusqu'à 0,50 mètre de manière exceptionnelle.

En cas de divergence entre l'inscription de la construction sur le fond de plan, c.à.d. le plan cadastral, et l'implantation réelle, l'alignement des façades et/ou le volume des constructions existantes fait foi. Un mesurage cadastral peut être demandé.

#### **20.7 Petit patrimoine et mur à conserver**

Les éléments protégés, représentant le « petit patrimoine à conserver » et les « murs à conserver », ne peuvent subir aucune démolition, transformation, modification ou agrandissement qui puissent nuire à leur valeur historique, artistique ou esthétique et altérer leur volume ou leur aspect architectural.

#### **20.8 Assainissement énergétique**

Pour les constructions à conserver et ceux dont le gabarit et/ou l'alignement est à préserver, l'article 10 du règlement grand-ducal du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels et l'article 8bis bis du règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation prévoient des dérogations au niveau du respect des exigences minimales, afin de conserver le caractère de ces bâtiments.

### **Art. 21 Zone de bruit**

La zone de bruit comprend toutes les parties du territoire communal affectées par des nuisances phoniques importantes résultant du trafic routier et/ou ferroviaire.

Des servitudes spéciales sont définies dans le règlement sur les bâtisses, les voies et les sites de la commune.

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

### Art. 22 Dispositions générales

Les dispositions légales et réglementaires découlant de la législation concernant l'aménagement du territoire, la protection de la nature et des ressources naturelles, la protection des sites et monuments nationaux, les sites archéologiques et la gestion de l'eau sont repris dans la partie graphique et la partie écrite du plan d'aménagement général.

#### 22.1 Aménagement du territoire

*loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire*

Les Plans directeurs sectoriels « secondaires » :

- » « Stations de base pour réseaux publics de communications mobiles »  
Règlement grand-ducal du 25 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel.

#### 22.2 Protection de la nature et des ressources naturelles

*loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles*

**Zones protégées d'intérêt communautaire du réseau « NATURA 2000 » :**

- » Zone habitat « Machtum-Pellembierg / Froumbierg / Grévemaacherbiereg » (LU0001024)
- » Zone de protection oiseaux « Région de Schuttrange, Canach, Lenningen et Gostingen » (LU0002018)

**Zones protégées d'intérêt national déclarées :**

- » ZPIN « Hierden » (PS 08)
- » ZPIN « Kelsbaach » (PS 09)
- » ZPIN « Pëllembiereg » (PS 10)

**Zone protégée d'intérêt national en procédure réglementaire :**

- » ZPIN « Widdebiereg – Hierden » (76)

#### 22.3 Protection des sites et monuments nationaux

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

- » Immeubles et objets classés monuments nationaux :  
Les immeubles classés monument national implantés sur le territoire de la commune sont repris dans la partie graphique du PAG.
- » Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire  
Les immeubles et objets inscrits sur l'inventaire supplémentaire implantés sur le territoire de la commune sont repris dans la partie graphique du PAG.

#### 22.4 Gestion de l'eau

*loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau*

- » Zones de protection autour des captages d'eaux souterraines des sources „Lampbour“, „Giedgendall 1 et 2“, „Lampicht“, « Auf Setzen 1 et 2 » et « Doudboesch ».

## Chapitre 5 Indications complémentaires à titre indicatif

### Art. 23 Zones ou espaces repris à titre indicatif

Sont représentés à titre indicatif et non exhaustif :

- Protection de la nature et des ressources naturelles :

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

Sont représentés à titre indicatif et non exhaustif :

→ « Art. 17 » - « biotopes protégés » :

- Les biotopes protégés, en vertu de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, sont représentés à titre indicatif et non exhaustif sur la partie graphique du PAG
- Les structures et surfaces identifiées sur le plan ont été répertoriées sur base de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

→ « Art. 17 » - « habitats d'espèces protégées » :

- Les habitats d'espèces protégées, en vertu de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, sont représentés à titre indicatif et non exhaustif sur la partie graphique du PAG.

→ « Art. 21 » - « sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégées » :

- Les sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégées, en vertu de l'article 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, sont représentés à titre indicatif et non exhaustif sur la partie graphique du PAG.

- Sites archéologiques :

*loi modifiée du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux*

On distingue les sites archéologiques suivant, qui sont indiqués comme tels sur la partie graphique :

- » Terrains avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés monument national ou en cours de classement.
- » Terrains avec des vestiges archéologiques connus ;
- » Terrains avec potentialité archéologique (englobent l'ensemble du territoire communal) ;

- Gestion de l'eau :

→ Zone de protection d'eau potable - provisoire

## Chapitre 6 Annexe : Terminologie du degré d'utilisation du sol

Source : Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune - 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.

## **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/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

## **I. Surface hors œuvre**

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches 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 œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

## **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.