



Aerenzdallgemeng

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

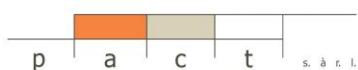


Novembre 2015

Version coordonnée

Dezember 2022

Partie écrite PAG



58, rue de Machtum L-6753 GREVENMACHER G.-D. de Luxembourg
tél.: +352 26 45 80 90 fax: +352 26 25 84 86 mail@pact.lu www.pact.lu

Conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain*

Conformément au *règlement grand-ducal (RGD) modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune*

Etape de la procédure d'approbation	Date
Délibération du Conseil Communal sur le projet d'aménagement général	13.11.2015
Avis de la Commission d 'Aménagement	14.03.2016
Avis du Ministre du Développement durable et des Infrastructures	18.02.2016
Vote du Conseil Communal	07.06.2016
Approbation du Ministre de l'Intérieur	10.01.2017
Approbation du Ministre du Développement durable et des Infrastructures	08.08.2016

Etape de la procédure d'approbation de la modification ponctuelle 2019	Date
Délibération du Conseil Communal sur le projet d'aménagement général	04.09.2019
Avis de la Commission d 'Aménagement	15.11.2019
Avis du Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable	N.A.
Vote du Conseil Communal	13.03.2020
Approbation du Ministre de l'Intérieur	27.08.2020
Approbation du Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable	N.A.

Etape de la procédure d'approbation de la modification ponctuelle 2021	Date
Délibération du Conseil Communal sur le projet d'aménagement général	29.06.2021
Avis de la Commission d 'Aménagement	02.12.2021
Avis du Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable	20.09.2021
Vote du Conseil Communal	11.05.2022
Approbation du Ministre de l'Intérieur	01.12.2022
Avis du Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable	09.09.2022

Le projet du plan d'aménagement général de la commune de la Vallée de l'Ernz organise le zonage du territoire communal comme suit:

Chapitre 1 - Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	4
Art. 1 Zones d'habitation	4
Zone d'habitation 1 – [HAB-1]	4
Art. 2 Zones mixtes	4
Art. 2.1 Zone mixte villageoise – [MIX-v]	4
Art. 2.2 Zone mixte rurale – [MIX-r].....	4
Art. 3 Zones de bâtiments et d'équipements publics – [BEP]	4
Art. 4 Zones d'activités économiques communales type 1 – [ECO-c1].....	5
Art. 5 Zones d'activités économiques communales type 2 – [ECO-c2].....	5
Art. 6 Zones de sports et de loisirs – [REC].....	5
Art. 7 Zones de jardins familiaux – [JAR].....	5
Art. 8 Zones de circulation et de stationnement.....	6
Art. 8.1 Zones de circulation et de stationnement publics.....	6
Art. 8.2 Zone de stationnement privé – [STAT]	6
Art. 9 Généralités	6
Chapitre 2 – Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	6
Art. 10 Prescriptions générales	6
Art. 11 Emplacements de stationnement	6
Art. 12 Maxima à respecter	7
Chapitre 3 – Les zones destinées à rester libres	8
Art. 13 Catégories	8
Art. 14 Les zones agricoles – [AGR]	8
Art. 15 Les zones forestières – [FOR]	8
Art. 16 Les zones horticoles – [HOR].....	9
Art. 17 Les zones de parc public – [PARC]	9
Art. 18 Les zones de verdure – [VERD].....	9
Chapitre 4 – Les zones superposées	10
Art. 19 Zones d'aménagement différé.....	10
Art. 20 Zones de servitude «urbanisation».....	10
Art. 21 Les servitudes «couloirs et espaces réservés»	12
Art. 22 Secteurs protégés d'intérêt communal «C»	13
Art. 23 Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»	14
Art. 24 Les zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés	14
Chapitre 5 – Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques	16
Art. 25 Dispositions générales.....	16
Annexe: Terminologie du degré d'utilisation du sol¹	21

Chapitre 1 - Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art. 1 Zones d'habitation

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions. De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Zone d'habitation 1 – [HAB-1]

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux maisons d'habitation unifamiliale, isolées, jumelées ou groupées en bande et aux maisons bifamiliales et plurifamiliales avec 4 logements au maximum (seulement dans les PAP « nouveau quartier »).

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» exécutant une zone d'habitation 1, au moins 70% des logements sont de type maisons d'habitation unifamiliale, isolées, jumelées ou groupées en bande. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.

Art. 2 Zones mixtes

On distingue:

- la zone mixte villageoise – [MIX-v]
- la zone mixte rurale – [MIX-r].

Art. 2.1 Zone mixte villageoise – [MIX-v]

La zone mixte villageoise couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de sa localisation et de sa vocation, des habitations en forme de maisons unifamiliales, bifamiliales et plurifamiliales avec 6 logements au maximum, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée dans les localités de Medernach et Stegen à 1.500 m² et dans les localités d'Ermsdorf et Eppeldorf à 500 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels limités à 250 m² par immeuble, 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. Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 50%.

Art. 2.2 Zone mixte rurale – [MIX-r]

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

Y sont également admis des habitations de type unifamilial, 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, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Art. 3 Zones de bâtiments et d'équipements publics – [BEP]

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

Y sont admis des logements de service.

Art. 4 Zones d'activités économiques communales type 1 – [ECO-c1]

Les zones d'activités économiques communales type 1 sont réservées aux établissements à caractère artisanal de petite ou moyenne envergure, aux équipements collectifs techniques, aux activités de transport et de logistique de petite ou moyenne envergure, ainsi qu'à la restauration. Le commerce de détail est limité à 1.500 m² de surface de vente par immeuble bâti.

Y sont admises les prestations de services liées aux activités de la zone.

Les services administratifs ou professionnels sont limités à 1.500 m² de surface construite brute par immeuble bâti.

Le stockage de marchandises ou de matériaux n'est autorisé que complémentirement à l'activité principale.

Y sont admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

Art. 5 Zones d'activités économiques communales type 2 – [ECO-c2]

Les zones d'activités économiques communales type 2 sont destinées aux établissements industriels et aux activités de production, d'assemblage et de transformation qui de par leurs dimensions ou leur caractère, ne sont pas compatibles avec les zones d'activités économiques définies à l'article 4.

Y sont admises les prestations de services liées aux activités de la zone.

L'installation de logements y est prohibée, à l'exception de logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

Art. 6 Zones de sports et de loisirs – [REC]

Les zones de sports et de loisirs sont destinées aux bâtiments, infrastructures et installations de sports, de loisirs et touristiques.

Dans les zones de sports et de loisirs relatives au camping et caravanning ne sont admis que des équipements de séjours exclusivement et strictement destinés à l'habitation temporaire, aux fins de loisirs et de détente.

Les zones de sports et de loisirs – a – [REC-a] sont destinées aux infrastructures centrales, comme l'implantation d'un bâtiment de réception, pavillon de services, restaurant, salle de séjour, piscines, chauffage, installations sanitaires et techniques, ainsi qu'aux chalets saisonniers, tentes, roulottes, campingcars ou similaires non fixés au sol de façon permanente. Y sont admis des logements de service directement liés aux activités y autorisées.

Les zones de sports et de loisirs – b – [REC-b] sont destinées aux installations sanitaires ou similaires ainsi qu'aux chalets saisonniers, tentes, roulottes, campingcars ou similaires non fixés au sol de façon permanente.

Art. 7 Zones de jardins familiaux – [JAR]

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

Y sont admises des constructions légères en relation directe avec la destination de la zone, ainsi qu'un seul abri de jardin par lot ou parcelle individuelle.

Art. 8 Zones de circulation et de stationnement

Art. 8.1 Zones de circulation et de stationnement publics

Les zones de circulation et de stationnement englobent certains des fonds faisant partie du domaine public et destinés aux différentes formes de circulation ainsi qu'au stationnement de véhicules.

Art. 8.2 Zone de stationnement privé – [STAT]

Cette zone est uniquement destinée à l'aménagement de stationnements pour véhicules motorisés et non-motorisés.

Art. 9 Généralités

Dans les zones définies aux articles 1, 2 et 7 sont interdites la construction et l'exploitation de toutes nouvelles installations et entreprises qui sont énumérées dans la classe 1 de la nomenclature et classification des établissements classés actuellement en vigueur, voire des dispositions légales ou réglementaires qui les compléteront ou remplaceront dans la suite.

Sont exclus de cette disposition les forages géothermiques.

Chapitre 2 – Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art. 10 Prescriptions générales

Pour les zones définies aux articles 1 à 5 du présent règlement et soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», la détermination du degré d'utilisation du sol est exigée.

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS) et par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logements (DL) doit être fixée pour les zones ou partie de zones telles que définies aux articles 1 et 2 du présent règlement.

Les définitions de la terminologie utilisée à l'alinéa qui précède sont reprises à l'annexe qui fait partie intégrante du présent règlement.

Art. 11 Emplacements de stationnement

- a) Les places privées de stationnement et de garage pour voitures doivent être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés, en cas de construction nouvelle, de reconstruction ou de toute transformation augmentant la surface exploitée de plus de 25 m². Le nombre des places est fixé proportionnellement à l'importance et à la destination de la nouvelle construction. Cette disposition est également applicable en cas de changement d'affectation ou de destination d'un immeuble existant.
- pour les maisons unifamiliales
 - le minimum est de 2 (deux) emplacements par logement.
 - est à aménager 1 (un) emplacement supplémentaire par tranche de 200 m² surface construite brute (arrondi vers le haut) pour les visiteurs, ces stationnements peuvent être aménagés à l'extérieur de la construction, dans les reculs avant et latéraux uniquement.
 - pour les maisons bi- et plurifamiliales
 - le minimum est de 2 (deux) emplacements par logement.
 - est à aménager 1 (un) emplacement supplémentaire par tranche de 150 m² surface construite brute (arrondi vers le haut) pour les visiteurs, ces stationnements peuvent être aménagés à l'extérieur de la construction, dans les reculs avant et latéraux uniquement.

- au moins la moitié (50%) du nombre d'emplacements requis sont à aménager à l'intérieur de la construction principale (gabarit admis), ou à l'intérieur d'une dépendance dans le secteur protégé « environnement construit » dont les prescriptions sont précisées dans la partie écrite du PAP « quartier existant ».

- 1 (un) emplacement de stationnement pour chaque logement intégré est à aménager sur la propriété même.

Le minimum est de :

- 1 (un) emplacement par tranche de 60 m² de surface de niveau pour les bureaux, administrations, commerces, cafés et restaurants.
 - 1 (un) emplacement par tranche de 40 m² de surface de niveau ou un emplacement par tranche de 4 salariés pour les établissements industriels et artisanaux.
 - 5 (cinq) emplacements pour une crèche jusqu'à 20 enfants, dont 2 (deux) réservés pour les employés et 3 (trois) réservés pour les parents et 10 (dix) emplacements pour une crèche avec plus de 20 enfants dont 5 (cinq) réservés pour les employés et 5 (cinq) réservés pour les parents
 - 1 (un) emplacement par 10 m² de surface de vente relative aux grands ensembles commerciaux.
 - 1 (un) emplacement par tranche de 15 sièges pour les salles de réunions, cinémas, théâtres, églises.
 - 1 (un) emplacement par tranche de 50 m² de surface de niveau pour les stations d'essence et les garages de réparation avec un minimum de 3 places par installation
 - 1 (un) emplacement par tranche de 2 lits pour les constructions hospitalières et hôtelières.
 - les établissements commerciaux, artisanaux, de service et industriels doivent en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements pour leurs véhicules utilitaires respectivement leurs employés.
- b) Sauf exception autorisée par le bourgmestre, notamment pour des parkings et garages collectifs, les places de stationnement sont aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent. Les parkings ou garages publics ne dispensent en aucun cas des aménagements privés.
- c) S'il s'avère impossible de réaliser ces emplacements de stationnement sur la parcelle même, ils peuvent être aménagés sur des terrains situés dans un rayon de 20 m, appartenant au même propriétaire. Ces terrains perdent leur droit d'être construits dans la mesure où ils sont affectés à de pareils emplacements de stationnement qui ne peuvent être aliénés quant à leur destination ni à leur affectation. Les mêmes emplacements ne peuvent être mis en compte que pour un seul immeuble.

Art. 12 Maxima à respecter

Pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), pour le coefficient d'occupation du sol (COS), pour le coefficient de scellement du sol (CSS) et pour la densité de logements (DL) des valeurs maxima sont définies.

Les prescriptions y relatives sont spécifiées sur la base du schéma directeur respectif et définies dans le schéma « degré d'utilisation » par quartier sur la partie graphique du PAG.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds sis à l'intérieur de la zone.

Chapitre 3 – Les zones destinées à rester libres

Art. 13 Catégories

Les zones destinées à rester libres comprennent:

- les zones agricoles;
- les zones forestières;
- les zones horticoles;
- les zones de parc public;
- les zones de verdure.

Seules sont autorisées des constructions telles que définies à l'article 5 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. Les communes peuvent toutefois fixer des règles d'urbanisme pour les aménagements et les constructions à y prévoir.

Art. 14 Les zones agricoles – [AGR]

Dans les zones agricoles, seules peuvent être érigées des constructions servant à l'exploitation agricole, jardinière, maraîchère, sylvicole, piscicole, apicole ou cynégétique ou à un but d'utilité publique, sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Par exploitation, énumérée ci-dessus, une maison d'habitation avec un maximum de 3 (trois) logements, uniquement en relation directe avec l'exploitation du site, est autorisée. La profondeur maximale de la construction principale d'habitation est de 15 m avec un sous-sol de 20 m au maximum.

Pour toutes les constructions principales servant à l'habitation, les prescriptions définies dans le plan d'aménagement particulier « quartier existant – Zones mixtes rurales », sont applicables, à l'exception que la hauteur des constructions doit être mesurée à partir du terrain naturel et que les prescriptions sur les marges de reculement des bâtiments principaux ne doivent pas être respectées.

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 d'espèces indigènes.

Toutefois, les autorisations de bâtir dans cette zone ne pourront être accordées que si le raccordement au réseau d'eau potable et au réseau de canalisation est réalisable (obligation pour toutes les constructions dans un rayon de 200m des zones urbanisées sous condition que ce soit techniquement réalisable par gravité naturelle) ou s'il peut être satisfait aux exigences de l'hygiène par d'autres installations, en particulier par l'aménagement d'une micro-station d'épuration aux dimensions suffisantes.

En aucun cas, la commune ne peut être obligée à réaliser à ses frais une extension des infrastructures publiques.

Art. 15 Les zones forestières – [FOR]

Les zones forestières comprennent les terrains boisés ou à boiser du territoire communal. Elles ne peuvent comporter que les constructions indispensables à l'exploitation forestière ou à un but d'utilité publique, sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 16 Les zones horticoles – [HOR]

Les zones horticoles englobent les terrains destinés à l'horticulture et au jardinage. Elles ne peuvent comporter que les constructions indispensables à l'exploitation horticole ou à un but d'utilité publique, sans préjudice des dispositions de la loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 17 Les zones de parc public – [PARC]

Les zones de parc public ont pour but la sauvegarde et la protection des sites, ainsi que la création d'îlots de verdure, de parcs publics et de surfaces de jeux ou à un but d'utilité publique, sans préjudice aux dispositions de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Elles sont caractérisées par l'interdiction de bâtir. Seules sont autorisées des constructions en rapport direct avec la destination de la zone ou d'utilité publique, sans préjudice aux dispositions de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 18 Les zones de verdure – [VERD]

Les zones de verdure ont 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 scellées, des ponts sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 19 janvier 2004 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 indigènes est à prévoir.

Aux parties extérieures des infrastructures, installations et équipements ne pourront être appliquées que des couleurs non reluisantes adaptées au paysage.

Chapitre 4 – Les zones superposées

Art. 19 Zones d'aménagement différé

Les zones d'aménagement différé constituent des zones superposées, frappées d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement. Elles constituent en principe des réserves foncières destinées à être urbanisées à long terme. Des constructions légères sous forme de dépendances, peuvent être autorisées avec une surface d'emprise au sol maximale de 30m². Elles seront soumises aux règles applicables aux dépendances tels que définies dans la partie écrite du PAP « quartier existant ».

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.

Art. 20 Zones de servitude «urbanisation»

Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, dans les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques doivent 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 sont détaillées ci-après par type de servitude, applicable dans les zones telles que indiquées par une ou plusieurs servitudes dans la partie graphique du PAG.

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

IP servitude « urbanisation – intégration paysagère »

En vue d'assurer l'intégration des constructions dans le paysage, un espace vert de transition entre l'agglomération et le paysage, adapté aux caractéristiques du site, est à aménager. Y sont interdits les remblais et déblais de terre, ainsi que les constructions. Des aménagements ayant pour but la rétention des eaux de surface ainsi que des chemins piétonniers y sont autorisés.

Des essences indigènes à feuilles caduques exclusivement devront être utilisées pour les plantations prévues.

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », le concept d'aménagement et/ou le lotissement doivent préciser les plantations à réaliser ainsi que les aménagements respectifs.

B servitude « urbanisation – biotopes »

La servitude « urbanisation » – biotopes – B vise à protéger et à mettre en valeur des biotopes existants.

La destruction ou la réduction des biotopes greffes d'une servitude «urbanisation »-biotopes-B sont interdites. Sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, une dérogation à cette interdiction pourra être accordée à titre exceptionnel et pour des raisons dûment motivées.

CV servitude « urbanisation – coulée verte »

En vue d'assurer un corridor ouvert favorisant le maillage écologique, toute construction y est prohibée. Seules des aires de jeux et de repos, des bassins de rétention, ainsi que des chemins dédiés à la mobilité douce y sont autorisés. Des rues de type « zone résidentielle » peuvent couper la coulée verte sur une largeur maximale de 6 mètres.

Au moins 75% de la zone concernée par ladite servitude sont à aménager sous forme d'espace vert public. On distingue deux types de coulées vertes :

- **CV-1** : maintien et mise en valeur des structures existantes avec plantations indigènes complémentaires adaptées aux caractéristiques du site;
- **CV-2** : plantations indigènes adaptées aux caractéristiques du site;

CE servitude « urbanisation – cours d'eau »

La zone de servitude « urbanisation - cours d'eau » contribue à l'atteinte du bon état écologique des cours d'eau en vertu de la directive cadre sur l'eau (2000/60/CE) conformément à l'article 5 de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

Cette servitude « urbanisation - cours d'eau », située de part et d'autre du cours d'eau, dont la largeur est adaptée au cours d'eau est de minimum 5 mètres et est mesurée à partir de la crête de la berge du cours d'eau si le cours d'eau est à ciel ouvert sinon à partir de l'axe du cours d'eau canalisé et elle comprend une bande enherbée ou boisée ou de manière exceptionnelle des constructions existantes.

Dans cette servitude, toute nouvelle construction, toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel sont prohibés. Cependant, des exceptions concernant des infrastructures techniques spécifiques (ouvrage de franchissement, réseaux, bassin d'orage, rétention d'eau) ou des aménagements et des travaux d'utilité publique après prise en considération de l'état actuel et projeté de la situation, mais aussi des mesures de renaturation pourront être autorisés si aucun impact négatif sur le cours d'eau et sa berge est démontré.

Les constructions existantes ne peuvent subir des transformations ou changements d'affectation qu'à condition que ces travaux ne compromettent pas l'objet et la destinée de la servitude.

CE-EB servitude « urbanisation – cours d'eau Ernzt blanche »

La zone de servitude « urbanisation - cours d'eau Ernzt blanche » située de part et d'autre du cours d'eau, dont la largeur est adaptée au cours d'eau est mesurée à partir de la crête de la berge du cours d'eau et elle comprend une bande enherbée ou boisée ou de manière exceptionnelle des constructions existantes.

Dans cette servitude, toute nouvelle construction, toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel sont prohibés. Cependant, des exceptions concernant des infrastructures techniques spécifiques (ouvrage de franchissement, réseaux, bassin d'orage, rétention d'eau) ou des aménagements et des travaux d'utilité publique après prise en considération de l'état actuel et projeté de la situation, mais aussi des mesures de renaturation pourront être autorisés si aucun impact négatif sur le cours d'eau et sa berge est démontré.

Les constructions existantes ne peuvent subir des transformations ou changements d'affectation qu'à condition que ces travaux ne compromettent pas l'objet et la destinée de la servitude.

ES servitude « urbanisation – étude du sol »

Dans le cadre de l'élaboration du PAP "nouveau quartier", une étude de sol doit être effectuée par le lotisseur en vue d'identifier les éventuelles mesures à prendre pour garantir la stabilité des constructions et du sol.

SP Servitude « urbanisation – spécifique »

SP1 – « Auf dem Denn » : Vue les contraintes topographiques en relation avec l'impact paysager et l'impact sur les sols, tout remblais et déblais de terre de grande envergure y sont interdits. Des aménagements liés à l'aménagement d'un espace vert public, ainsi que des constructions légères compatibles avec les objectifs de protection et adapté aux caractéristiques du site y sont autorisés.

SP2 – « entrée de village » : en vue de créer une entrée de village, une attention particulière doit être portée à l'aménagement de l'espace rue ainsi qu'à l'implantation et l'architecture de toute construction marquant l'entrée de village.

SP3 - « couloir accès » : réservation d'un couloir d'une largeur de min. 7m pour l'accès à la zone d'activités économiques communale.

SP4b - « Natura 2000 » : Sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 18 juillet 2018 et en vue de l'atteinte des objectifs de conservation de la zone Natura 2000 sur ces surfaces toute construction et tout remblai et déblai du terrain naturel sont interdits

SP5 – « Savelborn » Pour l'ensemble du hameau de Savelborn, toute nouvelle construction destinée au séjour prolongé de personnes est interdite, jusqu'à ce que l'assainissement des eaux usées soit réalisé conformément aux dispositions légales en vigueur. Cette servitude s'abrogera automatiquement au moment où l'état décrit ci-avant sera réalisé.

SP6 – « Ermsdorf BEP » Seuls y sont autorisés des aménagements tels que des installations de jeux, des abris, des chemins et parkings publics et des constructions de petite envergure en relation directe avec le site. Des bâtiments n'y sont pas autorisés.

SP7 – « Poscheid » Pour le PAP NQ « Poscheid » (PAP NQ-ST4), toute nouvelle construction destinée au séjour prolongé de personnes est interdite, jusqu'à ce que l'assainissement des eaux usées soit réalisé conformément aux dispositions légales en vigueur. Cette servitude s'abrogera automatiquement au moment où l'état décrit ci-avant sera réalisé.

Art. 21 Les servitudes «couloirs et espaces réservés»

Les servitudes «couloirs et espaces réservés», définies dans le plan d'aménagement général à titre indicatif, 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.

Art. 22 Secteurs protégés d'intérêt communal «C»

On distingue les secteurs protégés de type «environnement construit» et les secteurs protégés de type «environnement naturel et paysage» d'importance communale.

1. Secteurs protégés d'intérêt communal «C»

Les secteurs protégés de type «environnement construit» constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles dignes de protection et qui répondent à un ou plusieurs des critères suivants: authenticité de la substance bâtie, de son aménagement, rareté, exemplarité du type de bâtiment, importance architecturale, témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle qui sont soumises à des servitudes spéciales comprises dans le présent règlement.

Les secteurs protégés de type «environnement construit» sont marqués de la surimpression «C».

Les secteurs protégés de type «environnement construit» englobent :

- les sites et monuments nationaux,
- les constructions à conserver,
- les volumes et alignements à respecter,
- le petit patrimoine.

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 traditionnels 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 pourraient porter préjudice au site peuvent être interdites.

Pour les bâtiments désignés comme « construction à conserver », « volumes et alignements à respecter » ou « alignement à respecter », la démolition de bâtiments n'est autorisée que pour autant que le propriétaire soit détenteur d'une autorisation de bâtir. Les bâtiments existants qui de par leur état représentent un risque pour la sécurité publique sont exclus de cette obligation.

Constructions à conserver

Les constructions à conserver tels que représentées dans la partie graphique du PAG (marquées d'une ligne bleu continue avec une hachure bleue) ne pourront subir aucune démolition, transformation, changement d'affectation, modification ou agrandissement qui pourrait nuire à la valeur historique, artistique ou esthétique et altérer leur volume ou leur aspect architectural.

Pour les façades et toitures à l'arrière des constructions, non directement visibles du domaine public, une certaine flexibilité peut être accordée pour la taille et la forme des ouvertures.

Les prescriptions du présent règlement et celles des PAP QE sont à respecter.

Volumes et alignements à respecter

Les volumes et alignements des constructions existantes marquées comme telles sont à respecter et priment sur toutes les autres prescriptions relatives aux marges de reculement, notamment celles définies dans les PAP QE. En cas d'impossibilité d'observation ou dans le but de l'amélioration du domaine public, exceptionnellement, une dérogation peut être approuvée ou imposée.

Une construction nouvelle érigée en remplacement d'une construction ancienne désignée comme « volume et alignement à respecter » - tel que représenté dans la partie graphique du PAG (marquée d'une ligne bleu continue) - doit respecter les gabarits et volumes de la construction à laquelle elle se substitue et doit s'intégrer dans la structure caractéristique du bâti existant en ayant recours à une architecture contemporaine de qualité. Le volume principal doit être maintenu. Des agrandissements du volume à l'arrière des constructions telles que véranda ou similaire au rez-de-chaussée sont possibles en respectant les prescriptions y relatives du PAP « quartier existant ».

Pour les façades et toitures à l'arrière des constructions, non directement visibles du domaine public, une certaine flexibilité peut être accordée pour la taille et la forme des ouvertures.

En l'occurrence, pour des raisons de salubrité et qualité de vie, le bourgmestre peut, en cas de transformation, d'extension ou de reconstruction d'un bâtiment désigné comme « volume et alignement à respecter », autoriser des hauteurs à la corniche et au faîte qui dépassent celles de la construction existante.

Alignement à respecter

Une construction nouvelle érigée en remplacement d'une construction ancienne désignée comme « alignement à respecter » - tel que représenté dans la partie graphique du PAG (marquée d'une ligne bleu interrompue) - doit respecter l'alignement de la construction à laquelle elle se substitue. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Pour des raisons urbanistiques, techniques ou de sécurité, l'alignement de la nouvelle construction peut varier de 1 m vers l'avant respectivement vers l'arrière par rapport à l'alignement existant.

Petit patrimoine

Les éléments à conserver, représentant le « petit patrimoine » marqués d'un triangle bleu, ne pourront subir aucune démolition, transformation, modification ou agrandissement qui pourrait nuire à la valeur historique, artistique ou esthétique et altérer leur volume ou leur aspect architectural.

Autorisations et avis

Tous travaux de construction, modification, agrandissement, transformation ou de rénovation ainsi que tout ajout d'élément nouveau, contribuant d'une façon notable à modifier l'aspect extérieur d'une construction à conserver, peuvent être soumis pour avis au Service des Sites et Monuments Nationaux (SSMN).

Toute demande d'autorisation de construire concernant la reconstruction ou transformation d'un immeuble défini comme « volume et alignement à respecter » doit être accompagnée d'un levé topographique, 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.

Assainissement énergétique

Pour les constructions à conserver et ceux dont le volume et l'alignement sont protégés, des dérogations au niveau du respect des exigences minimales peuvent être accordées par l'autorité compétente, ceci afin que le caractère et la valeur historique de ces bâtiments puissent être sauvegardés. Ces dérogations ne s'appliquent pas aux autres constructions existantes et nouvelles. Ces dérogations sont expressément prévues par les textes suivants:

- article 10 du règlement grand-ducal du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels
- article 20, point 22, du règlement grand-ducal du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels modifiant le règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation.

Art. 23 Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»

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».

Art. 24 Les zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés

Les plans d'aménagement particulier (PAP), dûment approuvés définitivement par le Ministre de l'Intérieur, avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite, perdent leur validité, à l'exception des PAP, énumérés dans le tableau suivant et indiqués sur la partie graphique à titre indicatif. Pour tout ce qui n'est pas réglementé dans la partie graphique et/ou la partie écrite du PAP, les prescriptions du plan

d'aménagement particulier «quartier existant» (PAP QE) sont d'application. En cas de contradiction entre les dispositions des PAP et de la partie écrite PAP QE, les dispositions de la partie graphique et/ou de la partie écrite des PAP priment.

N° sur plan	Lieu-dit et localité	N° du dossier Ministère de l'Intérieur	Approbation définitive Ministre de l'Intérieur
Ep-1	Eppeldorf/ Kriibsebaach	17115/103c	11 novembre 2014
Ep-2	Eppeldorf/ In der Geich	18850/103c	6 octobre 2020
Ep-3	Eppeldorf/ Op Baach	18696/103c	16 avril 2020
Er-3	Ermsdorf/ Auf der Konn	18593/103c	12 novembre 2019
Me-1	Medernach/ Hinter dem Gehr	15939/103c	29 septembre 2009
Me-2	Medernach/ Phase 2	17551/103c	29 mai 2017
Me-3	Medernach/ Rue de Larochette	18452/103c	11 juin 2019
St-1	Stegen/ Im Thiergart	9609	12 mai 1992
St-2	Stegen / Gerelwee	11265/94c	22 avril 1997
St-3	Stegen / Bartholswies	10559/94c	07 mai 1998
St-5	Stegen/ Haaptstross (cimetièrre, aire de jeux, stationnement)	14165/94c	21 mai 2004
St-6	Stegen/ Schmitzpesch	14716/94c	26 avril 2005
St-8	Stegen / „Donar“, Am Brill	17217/94C 17840/103c (Mopo)	19 mai 2015 14 mars 2017
St-9	Stegen/ Thiergaart	18582/103c	12 novembre 2019

Chapitre 5 – Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques

Art. 25 Dispositions générales

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

L'aménagement général du territoire:

- décharge: site de Folkendange aux lieux-dits *Brücherhaff-Drauwefeld*: Règlement grand-ducal du 9 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel «décharges pour déchets inertes»

La protection de la nature et des ressources naturelles :

- **Zones protégées d'intérêt communautaire du réseau NATURA 2000**
 - «Vallée de l'Ernz blanche» inscrite en zone spéciale de conservation d'habitats naturels (Directive "Habitats" 92/43/CEE) LU0001015, septembre 2014
 - «Vallée de l'Ernz noire / Beaufort / Berdorf» inscrite en zone spéciale de conservation d'habitats naturels (Directive "Habitats" 92/43/CEE) LU0001011, septembre 2014
- **Zones protégées d'intérêt national - non réglementées**

Sites prioritaires à être déclarés en tant que zones protégées d'intérêt national

 - Sites prioritaires figurant sur la liste de la déclaration d'intention générale DIG 1981
 - PS 01 Eppeldorf-Hossebiërg, janvier 2014
 - ZH 21 Eppeldorf-Elteschmuer, janvier 2014
 - RF 04 Beaufort-Saueruecht, Birkbaach, Hallerbaach, Haupeschaach, janvier 2014
 - Sites prioritaires en vue d'être déclarés zones prot. en RFI - suivant le plan national protection nature PNP 2007
 - RFI 10 Gilsdorf – Gemegebësch, janvier 2014
 - RFI 13 Schrondeweiler Schrondeweilerbësch, janvier 2014.

Sont représentées sur la partie graphique à titre indicatif et non exhaustif :

Les biotopes et habitats d'espèces suivant les articles 17 et 21 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

« H » : Les prescriptions relatives aux habitats définies avec une lettre « H » suivie d'un chiffre, marquées comme telles sur la partie graphique, sont à mettre en œuvre lors de l'élaboration des plans d'aménagement particulier (PAP NQ).

Ces prescriptions, sont précisées dans la liste, à titre indicative et non exhaustive, ci-dessous.

Pour les zones relevées dans la liste suivante, elles sont définies *sur la base de la SUP*, comme suit:

Massnahmen für Art. 17: Ausgleich für den Verlust an Grünlandflächen erforderlich, da es sich um Jagdgebiete von Arten des Anhangs 2 und 3 des Naturschutzgesetzes handelt.

Massnahmen für Art. 21: Im Zuge einer Erschließung der Planzone und hiermit verbundener potentiell notwendiger Rodungs- und Abrissarbeiten sind sowohl die Bäume als auch die betroffenen Gebäude der Planzone vor einer Flächeninanspruchnahme durch einen Artenkunde-Spezialisten auf etwaige Individuen oder Quartiere geschützter Arten (speziell Fledermäuse) zu untersuchen. Vorhandene Individuen müssen in geeignete, nahe gelegene Lebensräume umgesiedelt werden. Vorhandene Quartiere müssen vor einer Zerstörung andernorts kompensiert werden (CEF-Maßnahmen). Eine Abholzung darf lediglich innerhalb der Rodungsperiode erfolgen.

Pour les surfaces déjà identifiées comme habitat essentiel (par le moyen d'une étude détaillée de terrain), sont indiquées sur la partie graphique et dans la liste ci-après comme:

- « CEF » : La nécessité de procéder à des mesures compensatoires anticipées avant l'aménagement des surfaces destinées à être urbanisées
- « MC » : Les surfaces – qui en raison de leur situation foncière et leur localisation – pourraient accueillir les mesures compensatoires anticipées en prévision de l'urbanisation de ces surfaces destinées à être urbanisées.

Ortschaft	Flächenidentifikation	Mesures compensatoires anticipées
Medernach H-M2	Identifikation der Zone nach Art. 17 Art. 21	CEF-1 MC-1
Medernach H-M7	Identifikation der Zone nach Art. 17 Art. 21	
Medernach H-M8	Identifikation der Zone nach Art. 17	
Medernach H-M11	Identifikation der Zone nach Art. 17	
Medernach H-M12	Identifikation der Zone nach Art. 17 Art. 21	
Eppeldorf H-Ep1	Identifikation der Zone nach Art. 17 Art. 21	
Eppeldorf H-Ep4	Identifikation der Zone nach Art. 17 Art. 21	
Eppeldorf H-Ep5	Identifikation der Zone nach Art. 17	
Eppeldorf H-Ep6	Identifikation der Zone nach Art. 17 Art. 21	
Eppeldorf H-Ep7	Identifikation der Zone nach Art. 17	
Eppeldorf H-Ep8	Identifikation der Zone nach Art. 17 Art. 21	

<i>Eppeldorf H-BL22</i>	<i>Identifikation der Zone nach</i>	<i>Art. 17 Art. 21</i>	
<i>Ermsdorf H-Er1</i>	<i>Identifikation der Zone nach</i>	<i>Art. 17 Art. 21</i>	
<i>Ermsdorf H-Er2</i>	<i>Identifikation der Zone nach</i>	<i>Art. 17 Art. 21</i>	
<i>Ermsdorf H-Er3</i>	<i>Identifikation der Zone nach</i>	<i>Art. 17 Art. 21</i>	
<i>Ermsdorf H-Er4</i>	<i>Identifikation der Zone nach</i>	<i>Art. 17 Art. 21</i>	
<i>Ermsdorf H-Er5</i>	<i>Identifikation der Zone nach</i>	<i>Art. 17 Art. 21</i>	
<i>Ermsdorf H-Er7</i>	<i>Identifikation der Zone nach</i>	<i>Art. 21</i>	
<i>Ermsdorf H-Er8</i>	<i>Identifikation der Zone nach</i>	<i>Art. 17</i>	
<i>Stegen H-St1</i>	<i>Identifikation der Zone nach</i>	<i>Art. 17</i>	
<i>Stegen H-St2</i>	<i>Identifikation der Zone nach</i>	<i>Art. 17</i>	
<i>Stegen H-St3</i>	<i>Identifikation der Zone nach</i>	<i>Art. 17</i>	
<i>Stegen H-St4</i>	<i>Identifikation der Zone nach</i>	<i>Art. 17 Art. 21</i>	
<i>Stegen H-St5a</i>	<i>Identifikation der Zone nach</i>	<i>Art. 17 Art. 21</i>	
<i>Stegen H-St9a</i>	<i>Identifikation der Zone nach</i>	<i>Art. 17 Art. 21</i>	<i>CEF-2 MC-2</i>
<i>Stegen H-St11a</i>	<i>Identifikation der Zone nach</i>	<i>Art. 17</i>	
<i>Stegen H-St11b</i>	<i>Identifikation der Zone nach</i>	<i>Art. 17</i>	

La protection des sites et monuments nationaux (état au 3 mars 2022)

Liste des immeubles et objets classés monuments nationaux

Eppeldorf

- L'église d'Eppeldorf avec son mobilier historique, inscrite au cadastre de la commune d'Ermsdorf, section D d'Eppeldorf, sous le numéro 67/2533. -Arrêté ministériel du 21 octobre 1968.
- L'immeuble sis 1, Rullewee, inscrit au cadastre de la commune de la Vallée de l'Ernz, section ED d'Eppeldorf, sous le numéro 69/2654. – Arrêté du Conseil de Gouvernement du 26 juin 2020.

Ermsdorf:

- L'église de l'Exaltation de la Sainte Croix d'Ermsdorf, inscrite au cadastre de la commune de la Vallée de l'Ernz, section EC de Ermsdorf, sous le numéro 88/817. – Arrêté ministériel du 18 juin 2020.

Folkendange:

- La chapelle Saint Mathias de Folkendange, inscrite au cadastre de la commune de la Vallée de l'Ernz, section EB de Folkendange, sous le numéro 301/306. – Arrêté du Conseil de Gouvernement du 5 février 2021.
- Les immeubles du « château de Folkendange » sis Maison 1, y inclus le mur d'enceinte, inscrits au cadastre de la Commune de la Vallée de l'Ernz, section EB de Folkendange, sous les numéros 316/280, 316/279, 316/278, 316/277, 316/267 et 316/281. – Arrêté du Conseil de Gouvernement du 25 février 2022.

Medernach

- Le bâtiment scolaire, sis 30, rue de Savelborn, inscrit au cadastre de la commune de Medernach, section A de Medernach, sous le numéro 151/3902. Le terrain faisant partie de la parcelle

cadastrale préqualifiée est classé en qualité de périmètre de protection. -Arrêté du Conseil de Gouvernement du 7 mai 2004.

- L'église paroissiale avec son mobilier historique, inscrite au cadastre de la commune de Medernach, section A de Medernach, sous le numéro 145/1488. Le terrain faisant partie de la parcelle cadastrale 144/1487 est classé en qualité de périmètre de protection. -Arrêté du Conseil de Gouvernement du 7 mai 2004.
- Les immeubles sis 1, Millewee, inscrits au cadastre de la commune de Medernach, section A de Medernach, sous le numéro 305/4306. -Arrêté du Conseil de Gouvernement du 12 février 2010.
- Le site archéologique au lieu-dit « Kengert », inscrit au cadastre de la Commune de la Vallée de l'Ernz, section MA de Medernach, sous le numéro 1467/0. -Arrêté du Conseil de Gouvernement du 11 février 2022.

Pletschette:

- La maison d'habitation et les dépendances agricoles de la « ferme Pletschette », inscrite au cadastre de la commune de Vallée de l'Ernz, section MD de Pletschette, sous le numéro 715/1035. – Arrêté du Conseil de Gouvernement du 14 septembre 2018.

Savelborn:

- La chapelle de Savelborn, inscrite au cadastre de la commune de la Vallée de l'Ernz, section MC de Savelborn, sous le numéro 566/1125. – Arrêté du Conseil de Gouvernement du 5 février 2021.

Stegen

- Le chêne pédonculé sis sur la parcelle cadastrale numéro 901/1554, inscrite au cadastre de la commune d'Ermsdorf, section A de Stegem, au lieu-dit «beim Stracksmoor». -Arrêté du Conseil de gouvernement du 5 octobre 2001.
- L'église Saint Barthélémy de Stegen, inscrite au cadastre de la commune de la Vallée de l'Ernz, section EA de Stegen, sous le numéro 581/2024. – Arrêté du Conseil de Gouvernement du 5 février 2021.

Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire :

Medernach

- La maison sise 8, rue de Savelborn, inscrite au cadastre de la commune de la Vallée de l'Ernz, section MA de Medernach, sous le numéro 121/2670. - Arrêté ministériel du 24 janvier 2014.

Les sites archéologiques

Sont représentées sur la partie graphique à titre indicatif et non exhaustif les sites archéologiques suivants :

- Terrains avec potentialité archéologique - englobent le territoire de la commune de la vallée de l'Ernz
- Terrains avec des vestiges archéologiques majeurs connus méritant une protection et une conservation durable.
- Terrains avec des vestiges archéologiques connus ou indices,

La gestion de l'eau

Conformément à la loi modifiée 19 décembre 2008 relative à l'eau sont représentées dans la partie graphique du PAG :

- les cours d'eau conformément aux dispositions de l'article 19,

- un inventaire des zones inondables dressé conformément aux dispositions de l'article 38 de la présente loi, zones inondables – Timis HQ 10, HQ 100 et HQ extrême – 2013 - partie graphique,
- un inventaire des zones protégées actuelles et de celles destinées à être déclarées zones protégées.

Annexe: Terminologie du degré d'utilisation du sol¹

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.

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, 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 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.

¹ Règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune