

COMMUNE DE RAMROUCH

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

PARTIE ÉCRITE

JUIN 2017



Réf.n° 79C

Saisine du Conseil Communal

Avis de la Commission d'Aménagement

Avis du Ministère du Développement Durable et des Infrastructures

Vote du Conseil Communal

Approbation du Ministre de l'Intérieur

Approbation du Ministre du Développement Durable et des Infrastructures



TABLE DES MATIERES

TITRE I	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	1
Art. 1	Contenu du plan d'aménagement général (PAG)	1
Art. 2	Division du territoire en zones d'affectation	1
TITRE II	RÈGLES D'URBANISME	3
Chapitre 1	Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	3
Chapitre 1.1	Mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	3
Art. 3	Zones d'habitation	3
Art. 3.1	Zone d'habitation 1 (HAB-1)	3
Art. 4	Zones mixtes	3
Art. 4.1	Zone mixte villageoise (MIX-v)	3
Art. 4.2	Zone mixte villageoise « auf der Follmühle » (MIX-v « auf der Follmühle »)	4
Art. 4.3	Zone mixte rurale (MIX-r)	4
Art. 5	Zones de bâtiments et d'équipements publics	4
Art. 5.1	Les zones de bâtiments et d'équipements publics (BEP)	4
Art. 5.2	Les zones de bâtiments et d'équipements publics – équipements techniques alimentation en eaux potables, assainissement et rétention des eaux (BEP-et)	4
Art. 5.3	Les zones de bâtiments et d'équipements publics – stationnement (BEP-st)	4
Art. 6	Zones d'activités économiques communales type 1 (ECO-c1)	5
Art. 7	Zones d'activités économiques régionales (ECO-r)	5
Art. 8	Zones de sports et de loisirs (REC)	6
Art. 8.1	La zone de sports et de loisirs REC-1	6
Art. 8.2	La zone de sports et de loisirs REC-2	6
Art. 8.3	La zone de sports et de loisirs REC-3	6
Art. 9	Zones spéciales (SPEC)	6
Art. 9.1	Zone spéciale « garage et station-service » (SPEC gss)	6
Art. 9.2	Zone spéciale « N4 Rombach-Martelange » (SPEC N4)	6
Art. 9.3	Zone spéciale « auf der Follmühle » (SPEC « auf der Follmühle »)	7
Art. 9.4	Zone spéciale « Haut-Martelange » (SPEC « Haut-Martelange »)	7
Art. 9.5	Zone spéciale « rue du Nord », Rambrouch (SPEC « rue du Nord »)	7
Art. 9.6	Zone spéciale « rue des Alliés », Koetschette (SPEC « rue des Alliés »)	7
Art. 9.7	Zone spéciale « transport de personnes » (SPEC TP)	7
Art. 10	Zones de jardins familiaux (JAR)	7
Chapitre 1.2	Degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	8
Art. 11	Prescriptions générales	8
Art. 12	Minima et maxima à respecter	8
Art. 13	Emplacements de stationnement	8
Art. 13.1	Définition du nombre d'emplacements de stationnement pour voitures	8
Chapitre 2	Les zones destinées à rester libre	10
Art. 14	Catégories	10
Art. 15	Zones agricoles (AGR)	10

Art. 16	Zones forestières (FOR) _____	11
Art. 17	Zones de parc public (PARC) _____	11
Art. 18	Zones de verdure (VERD) _____	12
Chapitre 3	Zones superposées	13
Art. 19	Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » _____	13
Art. 20	Zones délimitant les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » approuvés _____	13
Art. 21	Zones d'aménagement différé « nouveau quartier » _____	14
Art. 22	Zones de servitude « urbanisation » _____	14
Art. 22.1	Servitude « urbanisation – milieu naturel » (N)	14
Art. 22.2	Servitude « urbanisation – paysage » (P)	14
Art. 22.3	Servitude « urbanisation – cours d'eau » (E)	15
Art. 22.4	Servitude « urbanisation – corridor chat sauvage » (C)	15
Art. 23	Zones de servitude « couloirs et espaces réservés » _____	15
Art. 24	Secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » _____	16
Art. 24.1	Définition	16
Art. 24.2	Prescriptions générales relatives aux secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »	16
Art. 24.3	Immeubles et éléments ponctuels identifiés comme « patrimoine bâti »	16
Art. 24.4	Monuments nationaux	16
Art. 24.5	Constructions à conserver	17
Art. 24.6	Petit patrimoine à conserver	17
Art. 24.7	Gabarits à préserver	18
Art. 25	Zones de risques naturels prévisibles (zones de risques d'éboulement minier) _____	18
Art. 26	Zones d'extraction _____	19
Chapitre 4	Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales réglementaires et administratives spécifiques	20
Art. 27	Dispositions générales _____	20
Art. 27.1	Aménagement du territoire	20
Art. 27.2	Protection de la nature et des ressources naturelles	20
Art. 27.3	Protection des sites et monuments nationaux	20
Art. 27.4	Gestion de l'eau	20
ANNEXE 1	DEFINITIONS	21

Le conseil communal

Vu la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain telle que modifiée ;

Vu la loi du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire ;

Vu la loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, telle que modifiée ;

Vu la loi communale du 13 décembre 1988, telle que modifiée ;

Vu l'avis de la commission d'aménagement en date du ;

Vu le plan d'aménagement établi par les soins du collège des bourgmestre et échevins,

Arrête le règlement qui suit :

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 1 Contenu du plan d'aménagement général (PAG)

Le PAG comprend :

- une partie graphique,
- une partie écrite.

La partie graphique du PAG comprend les documents suivants :

- un **plan d'ensemble à l'échelle 1/10.000** (plan n° 0618_pag_pe) représentant l'ensemble du territoire communal et situant la délimitation des plans détaillés à l'échelle 1/2.500;
- un **plan par localité / lieu-dit dressé à l'échelle 1/2.500**
 - localité d'Arsdorf et lieu-dit « Riesenhaff » plan n° 0618_pag_ArRi
 - localité de Bigonville, lieux-dits « Flatzbour » et « Kimm » plan n° 0618_pag_BigFIKi
 - localité de Bilsdorf plan n° 0618_pag_Bil
 - Carrières Feidt plan n° 0618_pag_CaFe
 - localité d'Eschette plan n° 0618_pag_Es
 - localité de Folschette plan n° 0618_pag_Fol
 - localité de Holtz plan n° 0618_pag_Hol
 - localité de Hostert plan n° 0618_pag_Hos
 - localité de Koetschette plan n° 0618_pag_Ko
 - Rommelerhaff, Bungerefermillen, Misärshaff et Ueschdröfermillen plan n° 0618_MiHa
 - localité de Perlé plan n° 0618_pag_Per
 - localité de Rambrouch plan n° 0618_pag_Ra
 - localité de Rombach-Martelange et Haut-Martelange plan n° 0618_pag_Ro_Hau
 - localité de Wolwelange plan n° 0618_pag_Wol

Art. 2 Division du territoire en zones d'affectation

Le territoire de la commune est divisé en plusieurs zones d'affectation dont les limites sont reprises dans la partie graphique du plan d'aménagement général.

TITRE II REGLES D'URBANISME

Chapitre 1 Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Chapitre 1.1 Mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art. 3 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.

Les activités de commerce, les activités artisanales et les services administratifs ou professionnels sont seulement autorisés s'ils sont en relation directe avec la fonction principale qui est l'habitation.

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

Art. 3.1 Zone d'habitation 1 (HAB-1)

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone d'habitation 1 » :

- la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum ;
- 100% des logements sont de type « maison d'habitation unifamiliale », les maisons sont de type isolé, jumelé ou groupé en bande, le nombre maximum d'unités en bande est de 4 ;
- les maisons plurifamiliales sont proscrites.

Art. 4 Zones mixtes

Art. 4.1 Zone mixte villageoise (MIX-v)

La zone mixte villageoise couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée à accueillir des habitations, des exploitations agricoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2000m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels dont la surface construite brute est limitée à 2000m² par immeuble bâti, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

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 50% au minimum ; la commune peut déroger au principe des 50% si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent ;
- les maisons plurifamiliales comptant plus de 6 logements sont proscrites.

Art. 4.2 Zone mixte villageoise « auf der Follmühle » (MIX-v « auf der Follmühle »)

La zone mixte villageoise « auf der Follmühle » couvre des parties de la localité de Martelange-Rombach. Elle est destinée à accueillir des habitations, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2000m² par immeuble bâti, des activités de loisirs ainsi que des services administratifs ou professionnels dont la surface exploitable est limitée à 2000m² par immeuble bâti.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant la zone mixte villageoise « auf der Follmühle » :

- la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 20% au minimum et de 60% au maximum ;
- les maisons plurifamiliales comptant plus de 6 logements sont proscrites.

Art. 4.3 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 et horticoles, maraîchères, viticoles, piscicoles, 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.

Art. 5 Zones de bâtiments et d'équipements publics

Art. 5.1 Les 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.

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, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale y sont admis.

Art. 5.2 Les zones de bâtiments et d'équipements publics – équipements techniques alimentation en eaux potables, assainissement et rétention des eaux (BEP-et)

Les zones de bâtiments et d'équipements publics – équipements techniques alimentation en eaux potables, assainissement et rétention des eaux - sont exclusivement réservées aux infrastructures et équipements nécessaires pour l'alimentation en eaux potables, l'assainissement et la rétention des eaux y compris les constructions afférentes.

Y sont admis des emplacements de stationnement à ciel ouvert.

Art. 5.3 Les zones de bâtiments et d'équipements publics – stationnement (BEP-st)

Les zones de bâtiments et d'équipements publics – stationnement englobent des fonds destinés exclusivement au stationnement de véhicules y compris les parkings couverts.

Art. 6 Zones d'activités économiques communales type 1 (ECO-c1)

Les zones d'activités économiques communales type 1 sont réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique ainsi qu'aux équipements collectifs techniques.

Est également autorisé :

- le commerce de détail limité à 2.000m² de surface construite brute par immeuble bâti ;
- le stockage de marchandises ou de matériaux ;
- les établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

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

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone d'activités économiques communales type 1 » :

- 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 d'activités économiques régionales (ECO-r)

Les zones d'activités économiques régionales sont gérées, au nom des communes concernées, par des syndicats intercommunaux.

Les zones d'activités économiques régionales sont principalement réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique.

A titre accessoire sont admis, le commerce de détail, limité à 2.000m² de surface construite brute par immeuble bâti, s'il est directement lié aux activités artisanales exercées sur place, ainsi que les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux, limitées à 3.500m² de surface construite brute par immeuble bâti, si elles sont liées aux activités de la zone concernée. Ces activités doivent être accessoires à l'activité principale telle que définie à l'alinéa 2.

Y sont admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

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

Si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent, les communes peuvent y autoriser des activités de commerce de détail, limitées à 2000m² de surface construite brute par immeuble bâti ainsi que des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux, limitées à 3.500m² de surface construite brute par immeuble bâti, non liées aux activités principales telles que définies à l'alinéa 2.

Dans ce cas, pour **tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »** les surfaces construites brutes totales de la zone concernée réservées aux activités de commerce de détail et aux activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux non liées aux activités principales telles que définies à l'alinéa 2 ne peuvent pas dépasser 35% de la surface construite brute totale de la zone.

La commune peut déroger au principe des 35% si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent.

Art. 8 **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.

Les emplacements de stationnement sont autorisés en zone de sports et de loisirs.

Art. 8.1 **La zone de sports et de loisirs REC-1**

La zone REC-1 est une zone accessible au public, destinée à des activités de plein air, sport, promenade, pique-nique et jeux, y compris les bâtiments, infrastructures et installations de sports et de loisirs.

Art. 8.2 **La zone de sports et de loisirs REC-2**

Outre les activités autorisées en zone REC-1, la zone REC-2 peut accueillir des activités de camping, caravanning et toute autre forme de logement mobile pouvant servir au séjour temporaire, occasionnel ou saisonnier de personnes.

En dehors du logement de service directement lié à l'activité de camping, seule est autorisée dans cette zone la construction de bâtiments et d'infrastructures liés à l'exploitation d'un camping. N'est autorisé qu'un seul logement de service.

Art. 8.3 **La zone de sports et de loisirs REC-3**

La zone REC-3 est destinée spécifiquement aux activités du secteur HORESCA incluant l'hôtellerie, la restauration et les débits de boisson.

Dans les espaces classés au plan d'aménagement général en REC-3, seule est autorisée la rénovation, la réaffectation ou la reconstruction de bâtiments existants.

L'installation d'un seul logement de service est autorisée. Il est exclusivement destiné à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement de l'exploitation de cette même zone.

Art. 9 **Zones spéciales (SPEC)**

Art. 9.1 **Zone spéciale « garage et station-service » (SPEC gss)**

La zone spéciale « garage et station-service » est réservée à l'exploitation de garages et/ou stations-service, y compris les prestations de services et espaces de vente liées à ces activités.

A titre exceptionnel, les activités commerciales non liées à la destination principale de la zone peuvent être autorisées.

Les activités existantes non conformes aux prescriptions ci-haut pourront être poursuivies. Des extensions, voire relocalisations de ces activités ne sont pas autorisées.

Art. 9.2 **Zone spéciale « N4 Rombach-Martelange » (SPEC N4)**

La zone spéciale « N4 Rombach-Martelange » couvre des fonds situés le long de la Nationale 4 à Rombach-Martelange.

Y sont admis, les stations de service, les activités artisanales et de commerce dont la surface de vente est limitée à 500m² par immeuble bâti, les services administratifs ou professionnels dont la surface exploitable est limitée à 500m² par immeuble bâti, les restaurants et les débits à boissons, les équipements de service public et les établissements de petite et moyenne envergure ainsi que les activités de récréation.

Les activités existantes non conformes aux prescriptions ci-haut pourront être poursuivies. Des extensions, voire relocalisations de ces activités ne sont pas autorisées.

Art. 9.3 Zone spéciale « auf der Follmühle » (SPEC « auf der Follmühle »)

La zone spéciale « auf der Follmühle » couvre des parties de la localité de Martelange-Rombach. Elle est destinée à accueillir des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2000m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels dont la surface exploitable est limitée à 2000m² par immeuble bâti, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public ainsi que des établissements de petite et moyenne envergure.

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 des entreprises. N'est autorisé qu'un seul logement par entreprise. Ce logement est à intégrer dans le corps même des constructions.

Art. 9.4 Zone spéciale « Haut-Martelange » (SPEC « Haut-Martelange »)

La zone spéciale « Haut-Martelange » couvre le site des anciennes ardoisières de Haut-Martelange.

Y sont admis, outre les activités du « Musée de l'Ardoise de Haut-Martelange », les activités d'artisanat d'art, les activités de commerce en relation directe avec les activités du site et dont la surface de vente est limitée à 200m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des structures d'hébergement, des restaurants et des débits à boissons, ainsi que des activités de récréation.

Y est également admis l'habitation, ceci exclusivement dans les maisons existantes destinées à l'habitat.

Art. 9.5 Zone spéciale « rue du Nord », Rambrouch (SPEC « rue du Nord »)

La zone spéciale « rue du Nord » à Rambrouch est réservée aux structures d'hébergement et de vie de personnes handicapées. Y sont admis les ateliers et activités liés aux structures d'hébergement.

Y sont également admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance du site.

Art. 9.6 Zone spéciale « rue des Alliés », Koetschette (SPEC « rue des Alliés »)

La zone spéciale « rue des Alliés » à Koetschette est réservée aux activités d'une maison de soins y compris les prestations de services liées à ses activités.

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 du site.

Art. 9.7 Zone spéciale « transport de personnes » (SPEC TP)

La zone spéciale « transport de personnes » est réservée aux activités d'entreprises de transport de personnes y compris les prestations de services liées à ses activités.

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 des entreprises. N'est autorisé qu'un seul logement par entreprise. Ce logement est à intégrer dans le corps même des constructions.

Art. 10 Zones de jardins familiaux (JAR)

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

Y sont admises des aménagements ainsi que des dépendances de faible envergure en relation directe avec la destination de la zone. La surface au sol des dépendances ne pourra pas dépasser 16m².

Chapitre 1.2 Degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art. 11 Prescriptions générales

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) est fixée pour les zones d'habitation et les zones mixtes.

Les définitions relatives au degré d'utilisation du sol sont celles des règlements grand-ducaux concernant l'aménagement communal et le développement urbain (cf annexe 1).

Art. 12 Minima et maxima à respecter

Pour chaque zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », sont définies des valeurs maxima pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), le coefficient d'occupation du sol (COS) et le coefficient de scellement du sol (CSS).

Pour les zones d'habitation et les zones mixtes soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », sont définies des valeurs maxima pour la densité de logements (DL).

Ces valeurs sont reprises pour chaque nouveau quartier ou partie de nouveau quartier dans la partie graphique du PAG.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol. Ces coefficients peuvent par conséquent être dépassés pour certains lots ou parcelles.

Les valeurs COS, CUS, CSS et DL peuvent, en outre, être restreintes par d'autres prescriptions réglementaires à définir par les plans d'aménagement particuliers « nouveau quartier ».

Les valeurs COS, CUS, CSS et DL définies au niveau du présent plan d'aménagement général ne représentent pas un droit acquis, l'intégration des constructions dans le contexte urbain prime sur les valeurs maximales autorisées.

Art. 13 Emplacements de stationnement

Art. 13.1 Définition du nombre d'emplacements de stationnement pour voitures

Dans le cas de construction nouvelle, de reconstruction, de transformation augmentant la surface exploitable de plus de 25m², ou de changement d'affectation ou de destination, le nombre minimum d'emplacements requis est défini comme suit :

- pour les maisons d'habitation unifamiliale (un logement), deux (2) emplacements;
- pour un (1) logement intégré dans une maison d'habitation unifamiliale un (1) emplacement ;
- pour les immeubles plurifamiliaux, deux (2) emplacements par logement ;
- pour les bureaux, administrations, commerces, restaurants et cafés, un (1) emplacement par tranche de trente (30) m² de surface exploitable ;
- pour les cabinets médicaux, paramédicaux ou autres professions libérales, deux (2) emplacements par cabinet réservés aux clients ;
- pour les crèches (jusqu'à 30 enfants), six (6) emplacements, à partir de 30 enfants un (1) emplacement supplémentaire est à prévoir par tranche de 10 enfants ;

- pour les établissements artisanaux, un (1) emplacement par tranche de cinquante (50) m² de surface exploitable ;
- pour les garages de réparation, un (1) emplacement par tranche de cinquante (50) m² de surface exploitable, avec un minimum de trois (3) emplacements par établissement ;
- pour les établissements hôteliers et gîtes ruraux, un (1) emplacement par unité de location ;
- pour les établissements de séjour pour personnes âgées, un (1) emplacement par tranche de six (6) lits;
- pour les affectations ne figurant pas sur la présente liste, le bourgmestre fixe le nombre des emplacements de stationnement en fonction des besoins spécifiques de l'affectation.

Les emplacements de stationnement sont, à l'exception de ce qui suit, aménagés sur le même bien-fonds que la construction à laquelle ils se rapportent.

Pour des travaux de transformation, rénovation, reconstruction et réaffectation de bâtiments existants et lorsqu'il est démontré l'impossibilité d'aménager en tout ou partie, le nombre d'emplacements requis, le conseil communal fixera une taxe compensatoire ayant pour objet l'aménagement à proximité des emplacements de stationnement manquants moyennant un règlement-taxe déterminant les conditions à observer ainsi que les montants et modalités de paiement.

Chapitre 2 Les zones destinées à rester libre

Art. 14 Catégories

Les zones destinées à rester libres comprennent :

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

Ces zones constituent des zones vertes au sens de la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Outre le bourgmestre, le Ministre ayant la protection de l'Environnement dans ses attributions est compétent pour les autorisations de bâtir, de démolition, d'agrandissement ou de transformation, conformément aux dispositions de la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Les dispositions des Art. 15, Art. 16, Art. 17 et Art. 18 sont applicables sans porter préjudice à la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 15 Zones agricoles (AGR)

Les zones agricoles sont destinées à l'agriculture au sens général du terme.

Seuls sont autorisés des constructions et aménagements servant à l'exploitation agricole, jardinière, maraîchère, sylvicole, viticole, piscicole, apicole ou cynégétique, à un but d'utilité publique, aux installations de transport, de communication et de télécommunication ainsi qu'aux installations de production d'énergie renouvelable, aux conduites d'énergie, de liquide ou de gaz.

Les constructions existantes à usage d'habitation peuvent être maintenues sous réserve que leur destination reste inchangée ou soit compatible avec la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Toutes les constructions existantes peuvent subir des travaux d'entretien.

Une autorisation de bâtir ne pourra être délivrée par le bourgmestre que si les conditions suivantes sont remplies :

- La parcelle devant accueillir la construction doit être desservie par des voies publiques, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions implantées, notamment en ce qui concerne la commodité des circulations et accès. Exceptionnellement, la desserte pourra se faire moyennant une voie privée, sous condition que la voie de desserte et la parcelle devant accueillir la construction appartiennent au même propriétaire.
- Les constructions d'habitation doivent être desservies par le réseau d'eau potable, le réseau de canalisation et le réseau d'électricité par le biais d'un raccordement, étant entendu que les frais de raccordement sont à la charge du demandeur de l'autorisation. Si les raccordements s'avèrent techniquement impossibles à réaliser, une solution de rechange doit être proposée par le maître d'ouvrage et approuvée par les autorités compétentes.

Toutes les constructions réalisées en « zone agricole » sont caractérisées par des volumes simples et des matériaux de structure et de teinte sobre. Les aménagements extérieurs sont à concevoir dans un esprit d'intégration au paysage.

Constructions d'habitation

Le nombre de niveaux pleins des constructions d'habitation est de 2 (deux), l'aménagement d'un (1) étage dans les combles est autorisé.

Les hauteurs maximales admissibles sont fixées comme suit :

- la hauteur maximale à la corniche est fixée à 7,00m ;
- la hauteur maximale au faîte est fixée à 11 m ;

Pour les volumes secondaires et/ou de raccordement avec toitures plates ou à un versant, la hauteur maximale hors tout est fixée à 7,00m.

La profondeur des constructions principales hors sol et en sous-sol est limitée à 15m.

Les constructions principales sont à couvrir de toitures à deux versants, avec ou sans croupes ou demi-croupes. Les pentes de toiture seront comprises entre 30° minimum et 42° maximum.

Les toitures plates ou à un seul versant (pentes de toiture limitées à 15°) sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les volumes secondaires;
- pour les volumes de raccordement.

Les toitures en pente seront recouvertes de matériaux de texture mate de teinte gris / gris anthracite.

Constructions à usage agricole

La hauteur au faîte des constructions à usage agricole exclusif est limitée à 12m.

Les constructions à usage agricole exclusif sont à couvrir de toitures à un ou à deux versants. Les pentes des toitures à deux versants seront comprises entre 15° minimum et 25° maximum. Les pentes des toitures à un versant seront de 15° maximum. Les toitures seront recouvertes de matériaux de texture mate de teinte gris / gris anthracite.

Les constructions à usage agricole exclusif dont la largeur excède 15m et/ou dont la longueur excède 25m sont à habiller de bardages de bois à l'état naturel sur au moins 65% de leurs façades.

Eoliennes

Les éoliennes sont à implanter dans un esprit d'intégration au paysage. Une attention particulière sera à porter à la minimisation de l'impact pour les habitations voisines.

Art. 16 Zones forestières (FOR)

Les zones forestières sont destinées à la sylviculture et à la conservation de l'équilibre écologique.

Seuls sont autorisés des constructions et aménagements servant à l'exploitation sylvicole, piscicole, apicole ou cynégétique ou à un but d'utilité publique aux installations de transport, de communication et de télécommunication ainsi qu'aux installations de production d'énergie renouvelable, aux conduites d'énergie, de liquide ou de gaz.

Art. 17 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 lieux de détente et de loisirs.

N'y sont autorisés que les activités et travaux nécessaires à leur création, leur entretien ou leur embellissement.

Y sont admises des constructions de petite envergure telles que blocs sanitaires, kiosques ou abris de jardin. Les constructions et aménagements ainsi que leur niveau d'équipement, doivent être adaptés au site.

Art. 18 **Zones de verdure (VERD)**

Dans les zones de verdure, la construction de bâtiments est interdite.

Dans les zones de verdure, seuls sont admis :

- les aménagements ponctuels et de petites envergures en rapport direct avec la destination de la zone ou d'utilité publique, y compris les accès et le passage d'infrastructures techniques, dans le respect de leurs contraintes ou servitudes éventuelles,
- les modifications du terrain naturel sous réserve que celles-ci ne nuisent en aucun cas à la fonction première de la zone ni à sa qualité environnementale.

Chapitre 3 Zones superposées

Art. 19 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 couvrant les fonds concernés. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs PAP.

Art. 20 Zones délimitant les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » approuvés

Les plans d'aménagement particulier dûment approuvés par le Ministre de l'Intérieur avant l'entrée en procédure du présent plan d'aménagement général sont abrogés à la date d'entrée en vigueur du présent règlement à l'exception des plans d'aménagement particulier suivants qui restent en vigueur en tant que plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Pour tout ce qui n'est pas réglé dans la partie graphique et/ou la partie écrite des PAP maintenus en vigueur, les dispositions générales du PAP QE sont d'application.

Localité	Dénomination	Référence ministérielle	Approbation Ministre de l'Intérieur
Arsdorf	„rue du Lac“	12894/79C	30.05.2006
Arsdorf	„auf dem Rommeschberg“	15479/79C	12.02.2008
Arsdorf	„rue du Cimetière“	15776/79C	17.12.2008
Bigonville	„Bigonville“	14548/79C	20.02.2006
Bilsdorf	„bei Hanzenkraiz“	12255/79C	16.01.2007
Folschette	„an der Gewan, Folschette, rue de la Chapelle, rue Principale“	16193/79C	13.04.2011
Folschette	„rue du Moulin“	16401/79C	06.03.2012
Folschette	„rue des Champs“	17805/79C	22.03.2017
Holtz	„auf der Langert“	16034/79C	08.07.2010
Hostert	„op der Miecher“	15920/79C	07.10.2009
Koetschette	„rue des Alliés“	17692/79C	29.11.2016
Wolwelange	„im Hiérchen“	17393/79C	27.01.2016

Les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » approuvés par le Ministre de l'Intérieur entre l'entrée en procédure et l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général restent d'application.

Art. 21 **Zones d'aménagement différé « nouveau quartier »**

Les zones d'aménagement différé constituent des zones superposées, frappées d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement. Seules peuvent y être autorisées 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.

Elles constituent en principe des réserves foncières destinées à être urbanisées à moyen ou long terme.

La décision du conseil communal de lever le statut de « zone d'aménagement différé » doit faire l'objet d'une procédure de modification du plan d'aménagement général.

Art. 22 **Zones de servitude « urbanisation »**

Les zones de servitude « urbanisation » 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 pour ces zones, aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique et du cadre de vie ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

Les prescriptions afférentes sont détaillées ci-dessous par type de servitude, tel que repris dans la partie graphique du PAG.

Art. 22.1 **Servitude « urbanisation – milieu naturel » (N)**

La servitude « urbanisation – milieu naturel » vise à protéger des milieux et/ou éléments naturels qui jouent un rôle important dans le paysage villageois.

La destruction ou la réduction des milieux et/ou éléments naturels greffés d'une servitude urbanisation – milieu naturel est en principe interdite.

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 pour des raisons dûment motivées.

Dans le cadre de l'élaboration d'un PAP NQ la prise en compte des milieux et/ou éléments naturels doit s'orienter aux schémas directeurs élaborés dans le cadre de l'étude préparatoire du présent plan d'aménagement général.

Art. 22.2 **Servitude « urbanisation – paysage » (P)**

La servitude « urbanisation – paysage » vise à garantir l'intégration des zones destinées à être urbanisées dans le paysage.

Les zones de servitude « urbanisation – paysage » superposées aux nouveaux quartiers (PAP NQ) ont pour but l'intégration paysagère du nouveau quartier. Le plan d'aménagement particulier NQ précisera les mesures à réaliser (implantation et gabarit des volumes, plantations) pour garantir l'intégration paysagère. Les plantations devront favoriser les essences indigènes et adaptées aux conditions stationnelles.

Les mesures à mettre en œuvre s'orienteront aux schémas directeurs élaborés dans le cadre de l'étude préparatoire du présent plan d'aménagement général.

Une servitude spécifique relative à l'intégration paysagère est applicable pour la zone suivante :

▪ P1 : Rambrouch « op Riseknäppchen »

La servitude urbanisation P1 vise à assurer l'intégration paysagère de la zone d'activités « op Riseknäppchen ». Aucune construction n'est autorisée en zone de servitude urbanisation P1. Seul est autorisé l'aménagement d'emplacements de stationnement à ciel ouvert et l'aménagement d'un accès carrossable.

Art. 22.3 Servitude « urbanisation – cours d'eau » (E)

La servitude « urbanisation – cours d'eau » vise à réserver une coulée verte le long de cours d'eau permanents ou temporaires.

Seuls sont autorisés les aménagements et constructions d'intérêt général et d'utilité publique ainsi que les infrastructures techniques liées à la gestion des eaux.

Pour les zones de servitude « urbanisation – cours d'eau » superposées aux nouveaux quartiers (PAP NQ), le plan d'aménagement particulier NQ précisera les mesures à réaliser (aménagement paysager, renaturation, etc.). Ces mesures s'orienteront aux schémas directeurs élaborés dans le cadre de l'étude préparatoire du présent plan d'aménagement général.

Art. 22.4 Servitude « urbanisation – corridor chat sauvage » (C)

La servitude « urbanisation – corridor chat sauvage » vise à protéger les corridors de déplacement du chat sauvage.

Pour les zones superposées de cette servitude, une construction et/ou un aménagement peut seulement être mis en œuvre s'il n'entrave pas la fonctionnalité écologique de corridor du chat sauvage.

Art. 23 Zones de servitude « couloirs et espaces réservés »

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

Les couloirs et espaces réservés doivent être gardés libres de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux visés à l'alinéa premier.

Dès que les travaux visés à l'alinéa premier sont réalisés, les prescriptions fixées à l'alinéa précédent ne produisent plus d'effets.

Art. 24 Secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »

Art. 24.1 Définition

Les secteurs et éléments protégés de type « environnement construit » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles dignes de protection qui répondent à un ou plusieurs des critères suivants :

- authenticité de la substance bâtie et de son aménagement ;
- rareté du type de bâtiment ;
- exemplarité du type de bâtiment ;
- importance architecturale ;
- témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle.

Chaque construction à conserver renseignée sur la partie graphique du PAG répondra à au moins un des critères susmentionnés.

Ces secteurs et éléments sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection définies ci-après. Elles s'appliquent à tout projet de construction, démolition, reconstruction, transformation ou aménagement prévu dans ces secteurs.

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

Art. 24.2 Prescriptions générales relatives aux secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »

Pour toute demande d'autorisation de construire concernant une construction à conserver ou un gabarit d'une construction existante à préserver, les autorités compétentes peuvent demander un levé des limites cadastrales ainsi qu'un levé de l'implantation du bâti existant.

Pour tout projet ou aménagement, les caractéristiques du bâti traditionnel doivent être considérées, notamment :

- le tracé des rues, l'espace-rue et la structure du bâti ;
- l'implantation des constructions (en cas de divergences entre le plan cadastral et l'implantation réelle des constructions, l'implantation réelle fait foi) ;
- les typologies architecturales incluant les formes et ouvertures de toiture, les baies de façade, les modénatures, les matériaux, revêtements et teintes traditionnels.

Les nouvelles constructions ou transformations qui risquent de porter préjudice au secteur protégé, peuvent être interdites.

Art. 24.3 Immeubles et éléments ponctuels identifiés comme « patrimoine bâti »

Les immeubles et éléments ponctuels (petit patrimoine) qui expriment un caractère typique à préserver sont identifiés comme « patrimoine bâti » et sont indiqués sur la partie graphique du plan d'aménagement général.

Les immeubles et éléments ponctuels identifiés comme « patrimoine bâti » relèvent des catégories suivantes :

- monuments nationaux ;
- constructions à conserver ;
- petit patrimoine à conserver ;
- gabarits de constructions existantes à préserver.

Art. 24.4 Monuments nationaux

Les « **monuments nationaux** » (immeubles et objets classés monuments nationaux, immeubles et objets classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire, énumérés à l'art. 27.3) bénéficient d'une protection nationale. Ils sont régis par les dispositions de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux.

Art. 24.5 Constructions à conserver

Les constructions à conserver bénéficient d'une protection communale applicable en fonction du ou des critères de protection énumérés à l'Art. 24.1. Chaque construction à conserver renseignée à titre indicatif sur la partie graphique du PAG répondra à au moins un des critères susmentionnés. La commune peut demander un levé de l'implantation du bâti existant afin de définir exactement la partie de construction à conserver.

Les mesures de protection et d'intégration des constructions à conserver se rapportent uniquement à l'aspect extérieur des bâtiments.

Le caractère et les éléments typiques de ces immeubles ou parties d'immeubles doivent être conservés et restaurés dans les règles de l'art. Toute intervention sur une construction à conserver doit veiller :

- au respect et à la mise en valeur des caractéristiques structurelles d'origine du bâtiment ;
- au respect et à la mise en valeur des caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment (formes et ouvertures de toiture, baies de façade, modénatures, matériaux, revêtements et teintes traditionnels).

La préservation des « constructions à conserver » n'exclut pas les interventions contemporaines pour autant que celles-ci ne compromettent pas la cohérence ni ne dénaturent le caractère originel typique tant des bâtiments que de l'espace-rue, mais, au contraire, contribuent à sa mise en valeur.

L'aménagement des abords des « constructions à conserver » ne doit compromettre ni la qualité ni le caractère originel typique des bâtiments et de l'espace-rue.

Afin de garantir l'**assainissement énergétique** des « constructions à conserver » des dérogations relatives aux alignements, aux reculs et aux profondeurs des constructions peuvent être accordées.

Pour les « constructions à conserver », l'article 10 du règlement grand-ducal du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels, prévoit des dérogations au niveau du respect des exigences minimales afin de conserver le caractère de ces bâtiments.

La démolition totale ou partielle d'une construction à conserver est en principe interdite.

Une dérogation à cette interdiction pourra être accordée à titre exceptionnel pour des raisons dûment motivées.

Dans ce cas, la reconstruction du volume initial et son implantation originelle peuvent être imposées pour préserver la qualité urbanistique de l'espace-rue ou du quartier.

En cas de **démolition** dûment motivée d'une ou de plusieurs parties d'une construction à conserver, les reconstructions doivent être effectuées dans un souci de préservation et/ou de mise en valeur de l'ensemble bâti.

Art. 24.6 Petit patrimoine à conserver

Le « petit patrimoine à conserver » (chapelles, croix de chemin, etc.) renseigné à titre indicatif sur la partie graphique du PAG bénéficie d'une protection communale et participe au caractère rural des localités.

Toute démolition est interdite. Sont également interdites les transformations ou rénovations susceptibles de nuire à la valeur historique ou artistique du petit patrimoine ou d'altérer leur aspect architectural.

Le déplacement du petit patrimoine peut être autorisé.

Art. 24.7 Gabarits à préserver

Les « gabarits à préserver » renseignés à titre indicatif sur la partie graphique du PAG bénéficient d'une protection communale et participent au caractère rural des localités. Ils portent sur des bâtiments dont seul le gabarit est représentatif. Le gabarit à préserver est constitué par le ou les bâtiments traditionnels d'origine, non par les volumes et éléments secondaires atypiques ni par les modifications atypiques du volume principal. La commune peut demander un levé de l'implantation du bâti existant afin de définir exactement le gabarit à préserver.

Est considéré par la protection l'ensemble des dimensions principales propres au bâtiment existant, à savoir :

- la largeur ;
- la profondeur ;
- la hauteur à la corniche ;
- la hauteur au faîtage ;
- la pente de la toiture.

Pour toute intervention sur un « gabarit à préserver » est prioritaire la rénovation et / ou la transformation plutôt que la reconstruction.

Pour toute intervention, y compris les travaux de reconstruction, l'ensemble des dimensions principales propres au bâtiment existant sont en principe à respecter. La préservation des « gabarits à préserver » n'exclut pas les interventions contemporaines pour autant que celles-ci ne compromettent pas la cohérence ni ne dénaturent le caractère originel typique tant des bâtiments que de l'espace-rue, mais, au contraire, contribuent à sa mise en valeur.

L'aménagement des abords des « gabarits à préserver » ne doit compromettre ni la qualité ni le caractère originel typique des bâtiments et de l'espace-rue.

Des adaptations de gabarit peuvent être autorisées :

- pour l'amélioration de la sécurité et de la salubrité de bâtiments existants ;
- pour l'amélioration de la circulation sur le domaine public ;
- pour l'amélioration de la commodité et de la durabilité des bâtiments ;
- pour garantir l'assainissement énergétique des bâtiments.

Art. 25 Zones de risques naturels prévisibles (zones de risques d'éboulement minier)

Les zones de risques d'éboulement minier sont marquées de la surimpression « M ». Il s'agit de zones qui du fait de travaux miniers (anciennes ardoisières) sont soumis à des risques d'éboulement minier.

Les zones de risques naturels prévisibles comprennent des fonds susceptibles d'être endommagés, aux risques et périls des propriétaires concernés, par l'effet d'éboulements miniers.

L'érection d'une construction en pareille zone implique et vaut acceptation des risques et dégâts tant matériels qu'humains se dégageant potentiellement des effets naturels dans cette zone.

Une construction ne peut être autorisée que sur base d'une étude technique établie par un bureau spécialisé ayant des compétences particulières en la matière. Cette étude technique, jointe à la demande en autorisation de bâtir, respectivement au projet d'aménagement particulier, devra indiquer quelles mesures doivent être prises pour sécuriser le ou les fonds sur lesquels il est envisagé d'ériger une construction.

Art. 26 **Zones d'extraction**

Les zones d'extraction sont destinées à l'exploitation de carrières et de leurs dépendances ainsi qu'au dépôt des résidus de l'activité d'extraction, dans le respect de la protection et de la gestion parcimonieuse du sol et du sous-sol.

Le logement de l'exploitant ou du personnel de gardiennage est admis en zone d'extraction pour autant que la sécurité ou la bonne marche de l'exploitation l'exige.

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

Art. 27 Dispositions générales

Les dispositions légales réglementaires et administratives 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 des eaux sont reprises dans la partie graphique et la présente partie écrite du plan d'aménagement général.

Art. 27.1 Aménagement du territoire

- « Décharges pour déchets inertes » : Règlement grand-ducal du 9 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel

Art. 27.2 Protection de la nature et des ressources naturelles

- NATURA 2000 : Zone « Habitats » LU0001037 „Perlé - Ancienne ardoisières“
- NATURA 2000 : Zone « Habitats » LU0001007 „Vallée supérieure de la Sûre / Lac du barrage“
- NATURA 2000 : Zone « Oiseaux » LU0002004 „Vallée supérieure de la Sûre et affluents de la frontière belge à Esch-sur-Sûre“
- RN ZH 16 « réserve naturelle en zone humide » : „Vallée de la Haut-Sûre – Bruch/ Pont Misère – Barrage de retenue“ (RGD du 19 mai 2014)

Art. 27.3 Protection des sites et monuments nationaux

Immeubles et objets classés monuments nationaux		
localité	localisation	objet ou partie d'objet considéré
Rambrouch	l'immeuble sis 1, rue du Château, sous le numéro 866/3394	Objet
Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire		
localité	localisation	objet ou partie d'objet considéré
Bigonville	l'église de Bigonville avec son mobilier et l'ancien cimetière y adossé, sous le numéro 54/6473	Objet
Perlé et Wolwelage	le site des ardoisières de Martelange-Haut	Objet
Rambrouch	l'immeuble sis 32, rue Principale, sous le numéro 899/3415	Objet
Rambrouch	la ferme sise 4, rue de Roodt, sous le numéro 949/3527	Objet
Schwiedelbrouch	le « belvédère » sis au lieu-dit Napoléonsgaart, sous le numéro 1/2339	Objet

Source: Liste des immeubles et objets bénéficiant d'une protection nationale/ SSMN/ état au 22 décembre 2016

Art. 27.4 Gestion de l'eau

- Zones inondables – HQ 10, 100, extrême (2013)

ANNEXE 1 DEFINITIONS

Terminologie relative au degré d'utilisation du sol

La terminologie relative au degré d'utilisation du sol reprise ci-après est celle de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

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.

$$\text{CUS} = \frac{\text{somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux}}{\text{surface du terrain à bâtir brut}}$$

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.

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.

$$\text{COS} = \frac{\text{surface d'emprise au sol de la ou des constructions}}{\text{surface du terrain à bâtir net}}$$

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.

$$\text{CSS} = \frac{\text{surface de sol scellée}}{\text{surface du terrain à bâtir net}}$$

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 exprimés en hectares.

$$\text{DL} = \frac{\text{nombre d'unités de logement}}{\text{surface du terrain à bâtir brut}}$$

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.

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.

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.

Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors d'œuvre 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.

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 mètre 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, tel 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 a, b et c ne sont pas cumulatifs.

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 telles que les acrotères, bandeaux, corniche 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.

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 sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du 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.

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 d'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 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 %.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 %.

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.

Autres définitions

Les autres définitions comprennent non seulement la terminologie propre à la partie écrite du PAG mais également des définitions 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.

Par la suite sont repris :

- * terminologie propre à la partie écrite du PAG de la Commune de Rambrouch ;
- *** terminologie 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 »
-

Construction***

Tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Construction légère*

Toute construction démontable et/ou transportable de type serre, gloriette, pergola.

Dépendance***

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

Ensemble bâti*

Ensemble de bâtiments, accolés intégralement ou partiellement, voire non accolés entre eux, situés sur une même parcelle ou sur plusieurs parcelles, et construits à l'origine pour constituer une unité fonctionnelle, un ensemble fonctionnel cohérent, indissociable.

Les différents volumes composant un ensemble bâti sont à considérer comme des parties d'un même ensemble bâti. Dès lors, la clause limitant le nombre de logements par bâtiment ne s'applique pas individuellement à chaque élément composant l'ensemble bâti, mais bien globalement à tout l'ensemble bâti.

Le cas le plus typique d'un ensemble bâti en milieu rural est l'ensemble bâti d'une ferme. L'unité fonctionnelle d'un ensemble bâti transparait notamment au travers d'une composition architecturale homogène d'implantation cohérente et fonctionnelle par rapport à l'espace-rue.

Logement***

Toute unité séparée servant au logement de personnes et comprenant au moins une salle de séjour avec niche de cuisine et salle d'eau.

Logement intégré***

Logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Maison jumelée***

Toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison bi-familiale***

Construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison plurifamiliale***

Construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale***

Construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Reconstruction*

Nouvelle construction, analogue et de même usage, après démolition partielle ou totale d'une construction existante.

Réaffectation / changement d'affectation ou de destination*

Changement d'usage ou de fonction de tout ou partie d'immeuble, y compris la transformation d'un immeuble d'habitation unifamilial en immeuble d'habitation de trois logements ou plus.

Rénovation*

Remise à neuf d'une construction ou partie de construction, restitution d'un aspect neuf. La rénovation peut comporter aussi le changement d'équipements vétustes, ainsi que la modification des cloisonnements (murs porteurs exceptés) et de la distribution intérieure des locaux. La rénovation sous-entend le maintien de l'affectation antérieure de la construction.

Salubrité*

Est considéré comme salubre, tout bâtiment ou logement dès lors qu'il ne porte pas atteinte à la santé des occupants, des utilisateurs ou du public.

Surface exploitable*

Surface de plancher construit après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines et ébrasements des portes et fenêtres et des surfaces réservées aux utilisations secondaires telles que sanitaires, réserves, archives.