

# COMMUNE DE KIISCHPELT

## PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

### PARTIE ÉCRITE VERSION COORDONNÉE – VC 1

Réf. 86C/003/2019

|   |            |
|---|------------|
| Approbation du Ministre de l'Intérieur  | 15.12.2021 |
| Approbation du Ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable | 18.10.2021 |



### Modification ponctuelle Kautenbach « Duerfstrooss »

Réf. 86C/004/2022

|   |            |
|---|------------|
| Saisine du Conseil Communal   | 17.12.2021 |
| Avis de la Commission d'Aménagement   | 15.07.2022 |
| Avis du Ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions                               | -          |
| Vote du Conseil Communal  |            |
| Approbation du Ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions |            |
| Approbation du Ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions                        | -          |





## TABLE DES MATIÈRES

|                     |  |           |
|---------------------|--|-----------|
| <b>TITRE I</b>      | <b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>  | <b>1</b>  |
| <b>Art. 1</b>       | Contenu du plan d'aménagement général (PAG)  | 1         |
| <b>Art. 2</b>       | Division du territoire en zones d'affectation  | 1         |
| <b>TITRE II</b>     | <b>RÈGLES D'URBANISME</b>  | <b>3</b>  |
| <b>Chapitre 1</b>   | <b>Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées</b>   | <b>3</b>  |
| <b>Chapitre 1.1</b> | <b>Mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées</b>  | <b>3</b>  |
| <b>Art. 3</b>       | Zones d'habitation   | 3         |
| <b>Art. 3.1</b>     | Zone d'habitation 1 (HAB-1)  | 3         |
| <b>Art. 4</b>       | Zones mixtes   | 3         |
| <b>Art. 4.1</b>     | Zone mixte villageoise (MIX-v)   | 3         |
| <b>Art. 4.2</b>     | Zone mixte rurale (MIX-r)  | 4         |
| <b>Art. 5</b>       | Zones de bâtiments et d'équipements publics (BEP)  | 4         |
| <b>Art. 6</b>       | Zones de gares ferroviaires et routières (GARE)  | 4         |
| <b>Art. 7</b>       | Zones de sports et de loisirs (REC)  | 4         |
| <b>Art. 7.1</b>     | La zone de sports et de loisirs REC-1  | 4         |
| <b>Art. 7.2</b>     | La zone de sports et de loisirs REC-2  | 5         |
| <b>Art. 8</b>       | Zone spéciale – « Duerfstrooss » (SPEC « Duerfstrooss »)   | 5         |
| <b>Art. 9</b>       | Zones de jardins familiaux (JAR)   | 5         |
| <b>Art. 10</b>      | Emplacements de stationnement  | 6         |
| <b>Art. 10.1</b>    | Définition du nombre d'emplacements de stationnement pour voitures   | 6         |
| <b>Art. 10.2</b>    | Définition du nombre d'emplacements de stationnement pour deux-roues légers  | 7         |
| <b>Chapitre 2</b>   | <b>La zone verte</b>   | <b>8</b>  |
| <b>Art. 11</b>      | Catégories   | 8         |
| <b>Art. 12</b>      | Zones agricoles (AGR)  | 8         |
| <b>Art. 13</b>      | Zones forestières (FOR)  | 9         |
| <b>Chapitre 3</b>   | <b>Zones superposées</b>   | <b>10</b> |
| <b>Art. 14</b>      | Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (ci-après « PAP NQ ») | 10        |
| <b>Art. 14.1</b>    | Zones soumises à un PAP NQ   | 10        |
| <b>Art. 14.2</b>    | Minima et maxima à respecter par PAP NQ  | 10        |
| <b>Art. 14.3</b>    | Zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés   | 11        |
| <b>Art. 15</b>      | Zones d'aménagement différé  | 11        |
| <b>Art. 16</b>      | Zones de servitude « urbanisation »  | 11        |
| <b>Art. 16.1</b>    | Servitude « urbanisation – milieu naturel » (N)  | 12        |
| <b>Art. 16.2</b>    | Servitude « urbanisation – paysage » (P)   | 12        |
| <b>Art. 16.3</b>    | Servitude « urbanisation – cours d'eau » (E)   | 12        |
| <b>Art. 16.4</b>    | Servitude « urbanisation – zone tampon » (ZT)  | 13        |
| <b>Art. 17</b>      | Zones de servitude « couloirs et espaces réservés »  | 13        |

---

|                   |  |           |
|-------------------|--|-----------|
| <b>Art. 18</b>    | Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » _____   | 13        |
| <b>Art. 18.1</b>  | Définition   | 13        |
| <b>Art. 18.2</b>  | Prescriptions générales relatives aux secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »   | 13        |
| <b>Art. 18.3</b>  | Constructions à conserver  | 14        |
| <b>Art. 18.4</b>  | Petit patrimoine à conserver   | 14        |
| <b>Art. 18.5</b>  | Gabarits à préserver   | 15        |
| <b>Chapitre 4</b> | <b>Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales réglementaires et administratives spécifiques</b>   | <b>16</b> |
| <b>Art. 19</b>    | Dispositions générales _____   | 16        |
| <b>Art. 19.1</b>  | Aménagement du territoire  | 16        |
| <b>Art. 19.2</b>  | Protection de la nature et des ressources naturelles   | 16        |
| <b>Art. 19.3</b>  | Protection des sites et monuments nationaux  | 16        |
| <b>Art. 19.4</b>  | Gestion de l'eau   | 17        |
| <b>Chapitre 5</b> | <b>Informations complémentaires à titre indicatif</b>  | <b>18</b> |
| <b>Art. 20</b>    | Biotopes, habitats ou habitats d'espèces et arbres tombant sous le régime des articles 14, 17 et/ou 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles | 18        |
| <b>ANNEXE 1</b>   | <b>DÉFINITIONS</b>   | <b>19</b> |

---

## 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 est dressée sur base des documents suivants :

- un **plan d'ensemble à l'échelle 1 :10.000** (plan n° 0616\_pag-pe) représentant l'ensemble du territoire communal ainsi que la délimitation des plans détaillés à l'échelle 1:2.500;
- des **plans à l'échelle 1:2.500** représentant :
  - localité d'Alscheid : plan n° 0616\_pag\_Al
  - localité d'Enscherange : plan n° 0616\_pag\_En
  - localité de Kautenbach : plan n° 0616\_pag\_Ka
  - localité de Lellingen : plan n° 0616\_pag\_Le
  - localité de Merkholtz : plan n° 0616\_pag\_Me
  - localité de Pintsch : plan n° 0616\_pag\_Pi
  - localité de Wilwerwiltz : plan n° 0616\_pag\_Wi

### Art. 2 Division du territoire en zones d'affectation

---

Le territoire de la commune est divisé en plusieurs zones dont les limites sont fixées dans la partie graphique du PAG.



## TITRE II RÈGLES 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 constructions, des établissements, des équipements ou des aménagements d'intérêt général, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble des fonctions admises dans la zone.

De manière générale, y sont interdits les constructions, établissements et activités qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou 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 pour cent au minimum ;
- au moins la moitié des logements est de type « maison unifamiliale » ; les maisons sont de type isolé ou jumelé ;
- les maisons plurifamiliales comptant plus de 4 logements sont proscrites ;
- il peut être dérogé au nombre maximal de logements par construction pour les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales et les maisons de retraite.

##### 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, des activités de loisirs, des activités de récréation, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements ou des aménagements d'intérêt général, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Pour les activités de commerce la surface de vente est limitée à 250 mètres carrés par immeuble bâti.

Pour les services administratifs ou professionnels la surface construite brute est limitée à 250 mètres carrés par immeuble bâti.

**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 pour cent au minimum ;
- les maisons plurifamiliales comptant plus de 6 logements sont proscrites ;

- il peut être dérogé au nombre maximal de logements par construction pour les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite et les logements locatifs sociaux.

#### **Art. 4.2 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 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 (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. 6 Zones de gares ferroviaires et routières (GARE)**

Les zones de gares ferroviaires et routières englobent des bâtiments, infrastructures et installations en relation avec les activités ferroviaires et routières, des emplacements de stationnement du type « park and ride » ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Les bâtiments, équipements, infrastructures et installations comprennent entre autres :

- les bâtiments affectés au service des gares ferroviaires, routières ainsi qu'au service des infrastructures, installations et équipements ferroviaires et routiers,
- les voies ferroviaires et routières avec leurs quais,
- les installations de sécurité, de signalisation, de télécommunication, d'éclairage,
- les installations de production, de transformation et de transport de courant électrique.

Sont également admis les équipements ou les aménagements d'intérêt général, les services administratifs et professionnels ainsi que les activités compatibles avec la destination de la zone.

Seuls des logements de service ainsi que les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale y sont admis.

#### **Art. 7 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. Y sont également admis les équipements ou les aménagements de service public ou d'intérêt général, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble des fonctions admises dans ces zones.

##### **Art. 7.1 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.

Seuls sont autorisés les aménagements, y compris les équipements légers, propres aux activités de la zone.



### **Art. 7.2 La zone de sports et de loisirs REC-2**

La zone REC-2 est destinée aux activités de camping, ainsi qu'aux activités de plein air, sport, promenade, pique-nique et jeux.

La zone de sports et de loisirs REC-2 est subdivisée en zone REC-2.1 et en zone REC-2.2.

En zone REC-2.1, sont autorisés :

- les logements mobiles ou fixes pouvant servir au séjour temporaire, occasionnel ou saisonnier de personnes ;
- les installations sanitaires nécessaires à l'exploitation d'un camping ;
- les structures d'accueil en relation directe avec les activités définies au premier alinéa ;
- la restauration et le commerce de proximité en relation directe avec les activités définies au premier alinéa ;
- un seul logement de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance du camping.

En zone REC-2.2, seules sont autorisés les logements mobiles.

### **Art. 8 Zone spéciale – « Duerfstrooss » (SPEC « Duerfstrooss »)**

La zone spéciale « Duerfstrooss » est principalement destinée à l'habitat participatif pour personnes âgées. On entend par habitat participatif à la fois une démarche qui permet de concevoir, créer et gérer un habitat collectivement ainsi qu'un lieu de vie composé d'appartements privés et d'espaces communs.

Complémentairement à l'activité principale sont également admis des équipements de séjours exclusivement et strictement destinés à l'habitation temporaire (type gîte rural), à fin touristiques et exploités en tant que tels.

### **Art. 9 Zones de jardins familiaux (JAR)**

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

Y sont admis des aménagements ainsi que des dépendances de faible envergure en relation directe avec la destination de la zone, des équipements ou des aménagements d'intérêt général, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble des fonctions admises dans ces zones.

## **Art. 10 Emplacements de stationnement**

---

### **Art. 10.1 Définition du nombre d'emplacements de stationnement pour voitures**

Les emplacements de stationnement requis ci-après sont à réaliser sur la parcelle privée et aux frais du propriétaire ou du maître d'ouvrage.

Les emplacements de stationnement qui se situent dans des parkings collectifs seront liés par acte notarié aux activités ou aux logements concernés. Ces emplacements de stationnement ne peuvent être cédés qu'ensemble avec la construction ou le logement.

En cas de construction nouvelle, de reconstruction, de transformation augmentant la surface exploitable de plus de 25 mètres carrés, ou de changement d'affectation, le nombre minimum d'emplacements de stationnement requis est défini comme suit (pour le calcul du nombre d'emplacements de stationnement, les chiffres sont arrondis à l'unité supérieure) :

- pour les maisons d'habitation unifamiliale (un logement), bi-familiale (deux logements) et plurifamiliale (trois logements ou plus) : deux (2) emplacements par logement ;
- pour un (1) logement intégré dans une maison d'habitation unifamiliale : un (1) emplacement pour le logement intégré ;
- pour les logements locatifs sociaux, un (1) emplacement de stationnement par logement ;
- pour les bureaux, administrations et commerces, un (1) emplacement par tranche de 30 mètres carrés de surface exploitable ;
- pour les restaurants et cafés, un (1) emplacement par tranche de 15 mètres carrés de surface exploitable ;
- pour les cabinets médicaux, paramédicaux ou autres professions libérales, deux (2) emplacements par cabinet réservés aux clients ;
- pour les crèches ou établissements similaires d'accueil un (1) emplacement par tranche de 60 mètres carrés de surface construite brute plus deux (2) emplacements en dépôt minute ;
- pour les établissements artisanaux, un (1) emplacement par tranche de 50 mètres carrés de surface exploitable ;
- pour les garages de réparation, un (1) emplacement par tranche de 50 mètres carrés 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, les emplacements de stationnement sont à fixer en fonction du besoin spécifique de l'activité visée. Une étude y relative pourra être exigée par la commune.

Pour les activités commerciales, artisanales, industrielles, agricoles et viticoles, un nombre suffisant d'emplacements supplémentaires est à prévoir pour les véhicules utilitaires et pour les véhicules de livraison.

Si suite à des travaux de transformation, rénovation, reconstruction et réaffectation de bâtiments existants, il est démontré l'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements de stationnement requis, le nombre d'emplacements peut être réduit à un (1) emplacement, moyennant le versement d'une taxe compensatoire dont le montant et les modalités sont fixées par un règlement taxe. Cette dérogation est exclusivement applicable pour les maisons unifamiliales.

Pour les promoteurs publics, le nombre d'emplacements de stationnement requis peut être réduit à un (1) emplacement par logement situé sur la parcelle privée, le deuxième emplacement doit se situer dans un rayon de 100 mètres de la parcelle privée concernée.

**Art. 10.2 Définition du nombre d'emplacements de stationnement pour deux-roues légers**

Le nombre d'emplacements de stationnement pour deux-roues légers est à fixer en fonction du besoin spécifique de l'affectation visée.

## Chapitre 2 La zone verte

### Art. 11 Catégories

---

La zone verte comprend :

- les zones agricoles ;
- les zones forestières.

Ces zones constituent des zones vertes au sens de la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. Seuls sont admis dans la zone verte des constructions et aménagements conformes à l'affectation de la zone verte telle que prévue par la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Outre le bourgmestre, le Ministre ayant la protection de la nature et des ressources naturelles dans ses attributions est compétent pour la délivrance d'autorisations relatives à tout aménagement et à tout projet de construction, 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.

### Art. 12 Zones agricoles (AGR)

---

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

Dans les zones agricoles seules peuvent être érigées des constructions et installations autorisables en application de la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Les constructions existantes à usage d'habitation peuvent être maintenues sous réserve que leur affectation reste inchangée ou soit compatible avec la législation en vigueur 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 peut être délivrée par le bourgmestre, sans préjudice d'autres dispositions légales et réglementaires, que si les conditions suivantes sont remplies cumulativement :

- la parcelle devant accueillir la construction ou l'installation doit être desservie par un ou plusieurs chemins d'accès publics, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'installation ou de l'ensemble des constructions ou installations à réaliser, 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 ou l'installation appartiennent au même propriétaire ;
- les constructions d'habitation, dans les conditions prévues par la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, doivent être desservies par le réseau d'eau potable, le réseau de canalisation et le réseau d'électricité par le biais d'un ou de plusieurs raccordements, étant précisé que les frais de raccordement sont à la charge du maître d'ouvrage. 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 et installations à réaliser en « zone agricole » sont caractérisées par des volumes simples et doivent être revêtues de matériaux de texture et de teintes sobres. Les aménagements extérieurs sont à concevoir dans un esprit d'intégration au paysage.

### Constructions d'habitation

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

Le nombre de niveaux en sous-sol est limité à 1 (un).

Les hauteurs maximales admissibles sont fixées comme suit :

- la hauteur maximale à la corniche est fixée à 7,50 mètres ;
- la hauteur maximale au faîte est fixée à 12,00 mètres ;

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

La profondeur des constructions principales hors sol est limitée à 14 mètres. Pour les bâtiments auxquels sont accolés des verrières ou vérandas, sur un niveau hors sol uniquement, est admise une profondeur totale maximale de 16 mètres. La profondeur des constructions principales en sous-sol est limitée à 16 mètres.

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

Les toitures plates ou à un seul versant (pentes de toiture limitées à 15°) sont autorisées pour les volumes secondaires et les volumes de raccordement.

Pour la couverture des toitures à pente est autorisé : l'ardoise naturelle ou artificielle, les tuiles de teinte anthracite ou noire mate, le zinc prépatiné et les revêtements en tôles d'acier laqué imitant l'ardoise ou la tuile. Tout matériaux brillant ou réfléchissant est interdit.

### **Art. 13 Zones forestières (FOR)**

---

**Les zones forestières** sont principalement destinées à la sylviculture.

Dans les zones forestières seules peuvent être érigées des constructions et installations autorisables en application de la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

### **Chapitre 3 Zones superposées**

#### **Art. 14 Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (ci-après « PAP NQ »)**

---

##### **Art. 14.1 Zones soumises à un PAP NQ**

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur couvrant les fonds concernés. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs PAP NQ.

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

Pour les constructions existantes situées dans ces zones, des transformations mineures ainsi que des travaux de conservation et d'entretien peuvent être admis sans qu'un PAP NQ soit nécessaire, à condition que les travaux visés respectent les affectations permises pour les fonds concernés. Les extensions des constructions existantes sont limitées à 20m<sup>2</sup> par construction, toute surélévation est limitée 0,50m.

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un PAP NQ est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS) et par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logements (DL) est fixée pour les zones ou partie de zones d'habitation et les zones mixtes urbaines.

##### **Art. 14.2 Minima et maxima à respecter par PAP NQ**

Pour chaque zone soumise à un PAP NQ, des valeurs maxima sont définies pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), pour le coefficient d'occupation du sol (COS), pour le coefficient de scellement du sol (CSS).

Pour les zones d'habitation et les zones mixtes urbaines soumises à un PAP NQ, des valeurs maxima sont définies pour la densité de logements (DL).

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

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

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

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

### **Art. 14.3 Zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés**

Les plans d'aménagement particulier dûment approuvés par le Ministre de l'Intérieur avant la saisine du conseil communal portant mise 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 énumérés dans le tableau ci-après et indiqués dans la partie graphique du PAG.

| Localité  | Dénomination                | Référence ministérielle | Approbation<br>Ministre de l'Intérieur |
|-----------|-----------------------------|-------------------------|--|
| Lellingen | „Schraupegaass“             | 15525/86C               | 29.09.2008                             |
| Pintsch   | „In der hintersten Fohrzel“ | 18109/86C               | 13.11.2017                             |

Les plans d'aménagement particulier 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.

La procédure d'adoption d'un plan d'aménagement particulier entamée pendant la procédure d'adoption du présent PAG, peut être menée à son terme. Le plan d'aménagement particulier en question dûment approuvé par le Ministre de l'Intérieur gardera par la suite sa validité.

### **Art. 15 Zones d'aménagement différé**

Les zones d'aménagement différé constituent des zones superposées, frappées d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement. Seuls peuvent y être autorisés des dépendances et aménagements de faible envergure ainsi que des équipements publics et collectifs relatifs à la télécommunication, l'approvisionnement en eau potable et en énergie et à l'évacuation des eaux résiduaires et pluviales.

Pour les constructions existantes situées dans ces zones, des transformations mineures ainsi que des travaux de conservation et d'entretien peuvent être admis, à condition que les travaux visés respectent les affectations permises pour les fonds concernés. Aucune extension ni surélévation de constructions existantes n'est admise.

Les zones d'aménagement différé constituent en principe des réserves foncières destinées à être urbanisées à moyen ou long terme.

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

### **Art. 16 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 la zone verte.

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 et sont applicables dans les zones telles qu'indiquées dans la partie graphique du PAG.

**Art. 16.1 Servitude « urbanisation – milieu naturel » (N)**

La servitude « urbanisation – milieu naturel » a pour objet la protection des milieux et/ou éléments naturels qui jouent un rôle important dans le paysage.

La destruction des milieux et/ou éléments naturels grevés d'une servitude urbanisation – milieu naturel est interdite.

Toutefois, les terrains couverts par la servitude « urbanisation – milieu naturel N7b » peuvent recevoir des aires de jeux et de repos, des aménagements et équipements de service public ou d'intérêt général ainsi que des infrastructures liées à la gestion des eaux et à la mobilité douce.

Sans préjudice des dispositions en vigueur 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 est orientée par les schémas directeurs élaborés dans le cadre de l'étude préparatoire du présent plan d'aménagement général.

**Art. 16.2 Servitude « urbanisation – paysage » (P)**

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

Les zones de servitude « urbanisation – paysage » couvrant des zones ou parties de zones soumises à un PAP NQ ont pour but de garantir l'intégration paysagère du nouveau quartier à réaliser. Les zones de servitude « urbanisation – paysage » doivent être occupées par une couverture végétale, arbustive ou arborée sur au moins 40% de leur surface. Sur une largeur de 5 mètres longeant le périmètre d'agglomération toute construction est interdite. A cet effet, le PAP NQ précisera les mesures à exécuter (implantation et gabarit des volumes, dispositions architecturales, plantations, etc.). Les plantations devront favoriser les essences indigènes et adaptées aux conditions stationnelles.

Les mesures à mettre en œuvre sont orientées par les schémas directeurs élaborés dans le cadre de l'étude préparatoire du présent plan d'aménagement général.

En zone de servitude « urbanisation P1 », les infrastructures liées à la gestion des eaux sont autorisées, elles ne sont pas concernées par l'interdiction de modification du terrain naturel.

**Art. 16.3 Servitude « urbanisation – cours d'eau » (E)**

La servitude « urbanisation – cours d'eau » a pour objet de réserver une coulée verte le long de cours d'eau permanents ou temporaires. Elle comprend une bande non-scellée d'une certaine largeur dans laquelle toute construction, toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel est prohibé.

La servitude « urbanisation – cours d'eau » est identifiée dans la partie graphique du PAG. Sa délimitation est, quant à elle, renseignée à titre indicatif. En cas de divergences entre la partie graphique du PAG et la localisation réelle des cours d'eau, leur localisation réelle fait foi. La largeur de la coulée verte est à mesurer par rapport à la localisation réelle des cours d'eau.

Exceptionnellement, des constructions ou aménagements d'intérêt général ou d'utilité publique, des infrastructures techniques liées à la gestion des eaux, des cheminements piétons ou toute autre construction de type « ponctuel » peuvent être autorisés. Des mesures de renaturation peuvent être autorisées.

Pour les zones de servitude « urbanisation – cours d'eau » couvrant des zones ou parties de zones soumises à un PAP NQ, ledit PAP NQ précisera les mesures à exécuter (aménagement paysager, renaturation, etc.). Ces mesures sont orientées par les schémas directeurs élaborés dans le cadre de l'étude préparatoire du présent plan d'aménagement général.



#### **Art. 16.4 Servitude « urbanisation – zone tampon » (ZT)**

La servitude « urbanisation – zone tampon » vise à maintenir une zone tampon entre la lisière de forêt et les futures constructions. Les constructions sont interdites en zone de servitude « urbanisation – zone tampon ». Toutefois, des constructions légères, tels qu'abris de jardin, des aires de jeux et de repos, des équipements ou aménagements de service public ou d'intérêt général ainsi que des infrastructures liées à la gestion des eaux et à la mobilité douce peuvent être autorisées.

#### **Art. 17 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 à 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 ont été entamés de manière significative, les prescriptions fixées à l'alinéa précédent ne produisent plus d'effets.

#### **Art. 18 Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »**

##### **Art. 18.1 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 et qui répondent à un ou plusieurs des critères suivants :

- authenticité de la substance bâtie, 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.

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

##### **Art. 18.2 Prescriptions générales relatives aux secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »**

Pour tout projet ou aménagement, les caractéristiques du bâti traditionnel doivent être prises en considération, 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, voire qui risquent de dominer le quartier en raison de leur implantation, de leurs dimensions ou de leur apparence visuelle, peuvent être interdites.

### **Art. 18.3** Constructions à conserver

Les « constructions à conserver » sont identifiées dans la partie graphique du PAG. La délimitation des constructions est, quant à elle, renseignée à titre indicatif.

Les « constructions à conserver » bénéficient d'une protection communale applicable en fonction du ou des critères de protection énumérés à l'Art. 18.1.

La commune peut demander un levé complet du bâti existant afin de définir exactement la partie de construction à conserver.

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, et à la condition qu'elles contribuent à leur 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.

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

Toutefois, une dérogation à cette interdiction pourra être accordée à titre exceptionnel pour des raisons dûment motivées, comme par exemple des raisons impérieuses de sécurité, de stabilité ou de salubrité, dûment constatées par un homme de l'art.

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 de mise en valeur de l'ensemble bâti.

Des adaptations du gabarit d'une construction à conserver peuvent être autorisées, sans pour autant porter atteinte à la hiérarchie entre volumes :

- pour l'amélioration de l'habitabilité de la construction d'origine ;
- pour l'amélioration de la sécurité et de la salubrité de la construction d'origine ;
- pour l'amélioration de la circulation sur le domaine publique ;
- pour l'amélioration de la commodité et de la durabilité des constructions.

Toute modification doit être dûment justifiée, notamment toute surélévation de plus d'un demi-mètre de hauteur à la corniche qui doit apparaître comme indispensable pour répondre aux exigences réglementaires des pièces destinées au séjour prolongé de personnes.

### **Art. 18.4** Petit patrimoine à conserver

Le « petit patrimoine à conserver » (croix de chemin, cimetière etc...) est identifié dans la partie graphique du PAG. Le « petit patrimoine à conserver » bénéficie d'une protection communale et participe au caractère 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'en altérer l'aspect architectural.

Le déplacement du petit patrimoine peut être autorisé.

### **Art. 18.5 Gabarits à préserver**

Les « gabarits à préserver » sont identifiées dans la partie graphique du PAG. La délimitation des gabarits est, quant à elle, renseignée à titre indicatif.

Les « gabarits à préserver » bénéficient d'une protection communale et participent au caractère des localités. Ils portent sur des constructions 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 complet du bâti existant afin de définir exactement la partie de construction à conserver.

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 faitage ;
- 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 à la construction existante 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 constructions existantes ;
- pour l'amélioration de la circulation sur le domaine public ;
- pour l'amélioration de la commodité et de la durabilité des constructions ;
- pour garantir l'assainissement énergétique des constructions.

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

### Art. 19 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 des eaux, sont reprises dans la partie graphique et la présente partie écrite du plan d'aménagement général.

#### Art. 19.1 Aménagement du territoire

Loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire

- Coupure verte : « CV05 – Enscherange – Wilwerwiltz »
- Grand ensemble paysager : « Haute-Sûre – Kiischpelt »

#### Art. 19.2 Protection de la nature et des ressources naturelles

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

- NATURA 2000 : Zone « Habitats » LU0001006 « Vallées de la Sûre, de la Wiltz, de la Clerve et du Lellgerbaach »
- NATURA 2000 : Zone « Oiseaux » LU0002013 « Région Kiischpelt » (Zone de protection spéciale, telle que transmis aux services compétents de la Commission européenne – Direction générale Environnement – à titre indicatif)
- Réserve naturelle RF 13 « Lellingen Freng op Baerel »

#### Art. 19.3 Protection des sites et monuments nationaux

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

| Immeubles et objets classés monuments nationaux |  |                                   |
|---|--|-----------------------------------|
| localité  | localisation   | objet ou partie d'objet considéré |
| Kautenbach                                      | Immeuble dit « Schüttbourg », sis à Kautenbach au lieu-dit « bei dem Schiebourger Schloss », y compris les parcelles de terrains environnants afin de former périmètre de protection, inscrit au cadastre de l'ancienne commune de Kautenbach, section C de Kautenbach, sous les numéros 9/2, 9/3, 9/767, 10, 11 et 12 | objet                             |
| Lellingen                                       | Les immeubles sis 4, bei Hencksebreck, inscrits au cadastre de la commune de Kiischpelt, section WC de Lellingen, sous le numéro 204   | objet                             |
| Pintsch   | L'église et l'ancien cimetière, inscrits au cadastre de l'ancienne commune de Wilwerwiltz, section B de Pintsch, sous les numéros 48/437 et 49/438   | objet                             |
| Pintsch   | L'orgue installé dans l'église paroissiale de Pintsch  | objet                             |
| Wilwerwiltz                                     | L'immeuble sis 1, Burregaass, faisant partie de l'ancien château de Wilwerwiltz, inscrit au cadastre de la commune de Kiischpelt, section WD de Wilwerwiltz, sous le numéro 319/2393   | objet                             |
| Wilwerwiltz                                     | La tourelle de l'ancien château de Wilwerwiltz, sise Burregaass, inscrite au cadastre de la commune de Kiischpelt, section WD de Wilwerwiltz, sous le numéro 319/2659. - Arrêté du Conseil de Gouvernement du 23 mars 2012   | objet                             |

| Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire |  |       |
|--|--|-------|
| Kautenbach   | L'ancienne ferme sise 2, Konstemerstrooss, inscrite au cadastre de la commune de Kiischpelt, section KC de Kautenbach, sous le numéro 282/2085   | objet |
| Kautenbach   | La ferme sise 25, am Dellewee, inscrite au cadastre de la commune de Kiischpelt, section KB de Merkholtz, sous le numéro 248/1546  | objet |
| Lellingen  | Les parcelles inscrites au cadastre de l'ancienne commune de Wilwerwiltz, section C de Lellingen, sous les numéros 164/1359, 165/1361, 606/1387, 781/1200, 782/1201, 783/1395, 783/1396, 784/1397, 784/1398, 786/1399, 788, 789, 790/1400, 805/1408, 805/1409, 831/708, 831/709, 832/710, 835/1110 | objet |
| Lellingen  | Les immeubles inscrits au cadastre de la commune de Kiischpelt, section WC de Lellingen sous les numéros 185/1944, 185/1945, 185/2148, 185/2147, 185/1833, 185/1834, 185/1943, 248/2057, 247/2056, 250/2179, 250/2178, 250/2177, 255/1622, 258/2145, 258/2146, 238/2176 et 241/1903                | objet |
| Lellingen  | La chapelle sise « op der Tomm », inscrite au cadastre de la commune de Kiischpelt, section WC de Lellingen, sous le numéro 406/2154   | objet |
| Pintsch  | La tannerie avec 24 fosses, sise au lieu-dit « bei der Pintscher Bruck », inscrite au cadastre de l'ancienne commune de Wilwerwiltz, section B de Pintsch, sous le numéro 134/599  | objet |
| Wilwerwiltz  | Les autels latéraux de la nouvelle église de Wilwerwiltz   | objet |
| Wilwerwiltz  | L'immeuble sis 3, an Aasselbaach (maison Max Goergen), inscrit au cadastre de la commune de Kiischpelt, section WD de Wilwerwiltz, sous le numéro 421/2524   | objet |

Source: Liste des immeubles et objets bénéficiant d'une protection nationale/ SSMN/ état au 08 août 2019 .

#### Art. 19.4 Gestion de l'eau

Loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau

- Zones inondables HQ 10, HQ 100, HQ extrême (source AGE, février 2015), règlement grand-ducal du 5 février 2015 déclarant obligatoires les cartes des zones inondables et les cartes des risques d'inondation pour les cours d'eau de la Sûre supérieure, de la Wiltz, de la Clerve et de l'Our.

## Chapitre 5 Informations complémentaires à titre indicatif

### **Art. 20 Biotopes, habitats ou habitats d'espèces et arbres tombant sous le régime des articles 14, 17 et/ou 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles**

Sont repris dans la partie graphique du plan d'aménagement général à titre indicatif et non exhaustif :

- les habitats d'espèces tombant sous le régime des articles 17 et/ou 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles tels qu'identifiés dans l'évaluation des incidences environnementales relative au PAG Kiischpelt (source : Oekobureau, 2019), ne sont pas repris les habitat articles 21 qui concernent exclusivement des contrôles d'arbres ou de constructions – ceux-ci sont repris dans l'étude d'évaluation stratégique ;
- les biotopes tombant sous le régime de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (source : milieux ouverts, MDDI 2014 ; zones urbanisées ou destinées à être urbanisées, CO3 2012 - 2019) ;
- les arbres définis en fonction de l'article 14 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (source : CO3 2019).

## ANNEXE 1 DÉFINITIONS

### 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 exprimé 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/mètre carré 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 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.

### **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 cent pour 15 centimètres 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.

### **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**

### **Chambre meublée**

Les chambres meublées destinées à la location doivent répondre à la législation en vigueur déterminant les critères de location, de salubrité ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location, sans préjudice des dispositions de l'alinéa 2 qui suit.

Leur surface au sol ne peut être inférieure à 9 mètres carrés pour le premier occupant et 9 mètres carrés par occupant additionnel. Aucune chambre meublée ne peut être occupée par plus de deux (2) personnes.

### **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.

### **Deux-roues légers**

Bicyclette, cyclomoteur, motocycle léger ou motocycle à propulsion électrique ou thermique, ainsi que trottinette à propulsion électrique ou thermique.

**Logement**

Ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

**Logement 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 sans pour autant pouvoir dépasser une surface habitable de 80m<sup>2</sup>.

**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 ainsi que la modification du nombre de logements à l'intérieur d'un immeuble.

**Rénovation**

Remise à neuf d'une construction ou partie de construction, restitution d'un aspect neuf y compris le changement d'équipements vétustes. La rénovation sous-entend le maintien de l'affectation antérieure de la construction. La rénovation ne comprend aucune modification des cloisonnements ni modification de la distribution intérieure des locaux.

**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, cuisines, réserves, archives.

**Surface nette habitable**

Surface habitable calculée conformément à la norme luxembourgeoise relative à la surface des logements (ILNAS 101 : 2016).