



Plan d'aménagement général

Partie écrite -version coordonnée

Décembre 2025



La partie écrite PAG version initiale a été approuvée définitivement par le ministre de l'Intérieur en date du 22 juin 2022.

Les modifications suivantes sont apportées aux articles :

- | | |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| MoPo 1- PAG, parties écrite et graphique : | - Art. 5 - zone mixte villageoise ; |
| | - Art 12.2 - dérogation (emplacements de stationnement) ; |
| Réf. TR : E236104 - DS24e001 / DS24e002 | - Section 4 - art. 22, art. 23 et art. 24.1 ; |
| | - Annexe 1 - définition surface construite brute. |
- En cours de procédure

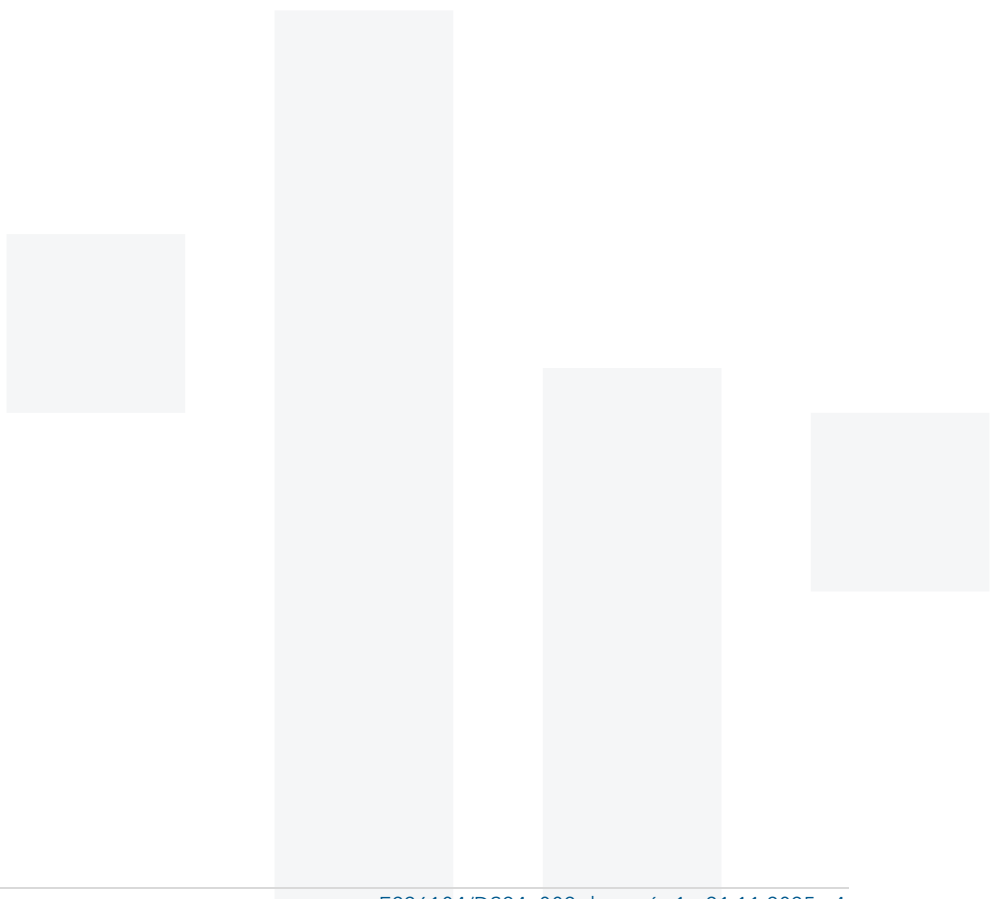


TABLE DES MATIERES

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
Art 1. Représentation graphique du plan d'aménagement général	8
Art 2. Division du territoire en zones.....	8
Art 3. Disposition transitoire	9
B. RÈGLES D'URBANISME	11
SECTION 1 - LES ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES	13
Art 4. Zone d'habitation (Hab-1).....	13
Art 5. Zone mixte villageoise (MIX-v).....	13
Art 6. Zone mixte rurale (MIX-r)	14
Art 7. Zone de batiments et d'équipements publics (BEP)	14
Art 8. Zone d'activités économiques communale type 1 (ECO-c1)	14
Art 9. Zones de gares ferroviaires et routières (GARE).....	15
Art 10. Zones de sports et de loisirs (REC).....	15
Art 11. Zones de jardins familiaux (JAR).....	16
Art 12. Emplacements de stationnement.....	17
SECTION 2 - LA ZONE VERTE	19
Art 13. Zone agricole (AGR).....	19
Art 14. Zone forestière (FOR).....	19
Art 15. Zone de verdure (VERD)	20
SECTION 3 - LES ZONES SUPERPOSÉES	21
Art 16. Zone délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».....	21
Art 17. Zones d'aménagement différé (ZAD).....	22
Art 18. Zones de servitude « urbanisation ».....	22
Art 19. Servitudes « couloirs et espaces réservés »	26
Art 20. Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal « environnement construit »	26
SECTION 4 - LES ZONES OU ESPACES DÉFINIS EN EXÉCUTION DE DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES SPÉCIFIQUES	31
Art 21. Dispositions relatives à l'aménagement du territoire	31
Art 22. Dispositions relatives à la protection de la nature et des ressources naturelles	31
Art 23. Dispositions relatives à la protection du patrimoine culturel	31
Art 24. Dispositions relatives à la gestion de l'eau	32



C. ANNEXES 33



A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Préambule

Le **plan d'aménagement général (PAG)** de la commune de Bourscheid est élaboré conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et en application du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG d'une commune. Il organise le territoire communal et régit le développement urbain et l'évolution des localités.

Le PAG comprend une partie écrite et une partie graphique à caractère réglementaire qui se complètent réciproquement et couvrent l'ensemble du territoire en le divisant en différentes zones :

- les zones de base représentées par les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées et la zone verte ;
- les zones superposées qui peuvent couvrir les zones de base ;
- les zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques.

Par ailleurs, les règles relatives aux zones urbanisées ou destinées à être urbanisées sont définies dans les **plans d'aménagement particulier (PAP)**, soit les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP-NQ), soit les plans d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP-QE).

En complément, le **règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (RBVS)** fixe les règles relatives à la solidité, la sécurité et la salubrité des constructions applicables sur tout le territoire communal et détermine les procédures en matière d'autorisation de bâtir notamment.

Les **schémas directeurs** et le plan des **dispositions complémentaires à la planification communale** ont une valeur informative non exhaustive et viennent compléter les documents réglementaires ci-avant. Ils sont à considérer le moment venu pour tout projet d'aménagement et/ou de construction :

- les schémas directeurs sont repris en section 3 de l'étude préparatoire et servent à orienter le concept d'aménagement des PAP-NQ
- le plan des dispositions complémentaires à la planification communale est repris en section 2 de l'étude préparatoire et informe sur les biotopes protégés et les habitats d'espèces protégées, les zones archéologiques, les établissements classés, les sites potentiellement contaminés, etc.



ART 1. REPRÉSENTATION GRAPHIQUE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

La partie graphique du plan d'aménagement général de la commune de Bourscheid est composée de 5 plans.

Le **plan d'ensemble** à l'échelle 1/10.000^{ème} représente l'ensemble du territoire communal et délimite les plans détaillés.

Le **plan d'aménagement général** est représenté par des plans détaillés à l'échelle 1/2500^{ème} :

Plan n°1	- localités de Bourscheid, Féischterbiérg et Goebelsmühle
Plan n°2	- localités de Dirbach, Friedboesch, Schlindermanderscheid, Lipperscheid, Bourscheid-Moulin et Bourscheid-plage
Plan n°3	- localités de Michelau, Wilspull et Flebour
Plan n°4	- localités de Kehmen, Scheidel et Welscheid

ART 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

La partie écrite définit les règles qui s'appliquent dans ces zones.

Section 1 Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées (Art 4 à Art 11) :

- Zone d'habitation 1 (HAB-1)
- Zone mixte villageoise (MIX-v)
- Zone mixte rurale (MIX-r)
- Zone de bâtiments et d'équipements publics (BEP)
- Zone d'activités économiques communale type 1 (ECO-c1)
- Zone spéciale (SPEC)
- Zone de gares ferroviaires et routières (GARE)
- Zones de sports et de loisirs (REC)
- Zone de jardins familiaux (JAR)

Section 2 Zones destinées à rester libres (Art 13 à Art 15) :

- Zone agricole (AGR)
- Zone forestière (FOR)
- Zone de verdure (VERD)

Section 3 Zones superposées (Art 16 à Art 20) :

- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »
- Zone délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés et maintenus d'application
- Zone d'aménagement différé



- Zones de servitude « urbanisation »
- Servitudes « couloirs et espaces réservés »
- Secteur et éléments protégés d'intérêt communal

Section 4 Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques relatives (Art 21 à Art 24) :

- à l'aménagement du territoire
- à la protection de la nature et des ressources naturelles
- à la protection des sites et monuments nationaux
- à la gestion de l'eau

ART 3. DISPOSITION TRANSITOIRE

Les constructions et affectations légalement existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général, et qui sont non conformes aux présentes dispositions réglementaires, bénéficient d'un droit acquis leur permettant la reconstruction dans leur volumétrie préexistante en cas de destruction involontaire suite à un incendie ou due à un cas de force majeure.

B. RÈGLES D'URBANISME

SECTION 1 - LES ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées sont définies par leur mode d'utilisation comme suit :

ART 4. ZONE D'HABITATION (HAB-1)

La zone d'habitation englobe les terrains réservés à titre principal aux habitations.

Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

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

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux maisons d'habitation unifamiliales isolées, jumelées.

Les fonctions autres que l'habitat sont à limiter à **200 m²** maximum de la surface construite brute de l'immeuble concerné.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, il est précisé ce qui suit :

- Dans les localités de Bourscheid, Michelau et Lipperscheid ; **au moins 60%** des logements sont de type maisons d'habitation unifamiliales, isolées, jumelées ou groupées en bande ;
- Dans les localités de Schlindermanderscheid, Kehmen, Scheidel, Welscheid, **au moins 90%** des logements sont de type maisons d'habitation unifamiliales, isolées, jumelées ou groupées en bande ;
- La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de **90% au minimum**.
- Le nombre d'unités de logement est limité à **6 par maison plurifamiliale dont au maximum un logement de type studio**.

ART 5. 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 services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation et les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

La surface de vente des activités de commerce est limitée à **100 m²** par immeuble bâti.

Les maisons plurifamiliales comptant plus de **quatre (4)** logements sont proscrites en cas de nouvelle construction ou de reconstruction totale de bâtiments à l'exception des localités de Bourscheid et de Michelau où les maisons plurifamiliales pourront compter jusqu'à **six (6)** logements dont 1 logement de type studio maximum.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone mixte villageoise », la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne peut être inférieure :

- à **70%** dans les localités de Bourscheid, Michelau et Lipperscheid
- à **90%** dans les localités de Schlindermanderscheid, Kehmen, Scheidel, Goebelsmühle et Welscheid
- à **35%** à Bourscheid-Moulin sur le site de l'hôtel-restaurant
- Pour les nouveaux quartiers Mió et Mióa à Michelau, au minimum 10% de la surface construite brute totale doivent être dédiés à d'autres fonctions urbaines compatibles avec l'habitat.

ART 6. ZONE MIXTE RURALE (MIX-R)

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

Y sont également admis des 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 7. ZONE DE BATIMENTS 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 y sont admis des logements de service ainsi que les logements situés dans des 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.

ART 8. ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES COMMUNALE TYPE 1 (ECO-C1)

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

Y sont tolérées, si elles sont accessoires à l'activité principale :

- des activités de commerce de détail limitées à **2.000 m²** de surface construite brute par immeuble bâti,
- des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à **3.500 m²** de surface construite brute par immeuble bâti,
- le stockage de marchandises ou de matériaux.

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

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 d'une entreprise particulière.



ART 9. 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 P+R, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Les constructions, équipements, installations et infrastructures 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.

Y sont également admis les services administratifs et professionnels, ainsi que les activités compatibles avec la destination de la zone.

L'habitat y est également admis.

ART 10. 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 admis des logements de service directement liés aux activités y autorisées.

On distingue **6 zones** de sports et de loisirs :

- Zone REC-r : résidences secondaires
- Zone REC-c : camping-caravaning
- Zone REC-l : activités de plein air
- Zone REC-a : auberge de jeunesse
- Zones REC-h1 / h2 : infrastructures touristiques

10.1 PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE REC-R

La zone **REC-r - « résidences secondaires »** est destinée à accueillir des bâtiments ne servant pas de résidence permanente.

Aucune nouvelle construction ou extension des constructions existantes n'y est admise, à l'exception des zones délimitant des nouveaux quartiers sises « In der Bourenwies / in der Quert » à Bourscheid et à Dirbach.



10.2 PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE REC-C

La zone **REC-c - « camping »** est destinée aux activités de camping, caravanning et à 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 nécessaires à son exploitation.

Un commerce de détail, répondant aux besoins stricts des campeurs, d'une surface de vente de 150m² maximum y est autorisé.

10.3 PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE REC-L

La zone **REC-l - « activités de plein air »** est destinée à des activités extensives de plein air, sport, promenade, pique-nique et jeux.

Seuls sont autorisés des petits aménagements et installations légères propres aux activités de la zone, y compris locaux techniques et équipements.

Tout séjour, même temporaire, en résidence mobile ou autres installations mobiles est interdit sur cette zone.

Exception, concernant la zone au lieu-dit « in der Ae » à Michelau, où des constructions, infrastructures et installations en relation avec l'activité sportive en présence sont autorisées.

10.4 PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE REC-A

La zone **REC-a - « auberge de jeunesse »** est réservée à la construction de gîtes d'étape et/ou d'une auberge de jeunesse ainsi qu'aux constructions, infrastructures, aménagements et espaces libres qui leurs sont complémentaires.

Y est admis la construction d'un logement de service dont la présence permanente est requise pour assurer le fonctionnement du site.

10.5 PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE REC-H1

La zone **REC-h1 « infrastructures touristiques de type 1 »** est destinée aux activités d'hébergement et d'accueil à finalité économique, touristique ou pédagogique, de type hôtellerie, restauration, conférence, manifestation culturelle ou événementielle, y inclus l'aménagement des espaces libres correspondant à ces fonctions.

Tout logement permanent en dehors de celui destiné aux gérants et salariés de l'entreprise y est interdit. L'aménagement de stationnement pour les besoins de l'activité y est admis.

10.6 PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE REC-H2

La zone **REC-h2 « infrastructures touristiques de type 2 »** est destinée exclusivement aux logements temporaires à finalité touristique, ainsi qu'à l'aménagement des espaces libres correspondant à cette fonction, incluant les cheminements, emplacements de stationnement et espaces verts.

Tout logement permanent, y compris celui destiné aux gérants et salariés de l'entreprise, y est interdit.

ART 11. 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.

ART 12. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Les places privées de stationnement doivent être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés, en cas de construction nouvelle ou de transformation augmentant la surface construite brute d'au moins **25m²** et le cas échéant en fonction de la nouvelle destination projetée. Cette disposition vaut également en cas de changement d'affectation d'une construction existante.

En cas d'augmentation du nombre d'unités de logements, seules les unités nouvellement créées sont à prendre en considération pour le calcul du nombre d'emplacements de stationnement supplémentaires à prévoir.

En cas de transformation augmentant la surface exploitable de plus de 25 m², le nombre d'emplacements requis est à reconsidérer pour l'ensemble.

Dans les PAP « nouveaux quartiers » exécutant une « zone mixte villageoise » une exception relative à la localisation des emplacements de stationnement à aménager est faite afin qu'ils puissent être regroupés en un même lieu pour les besoins de différentes constructions. Ils devront obligatoirement se situer dans un rayon de moins de 300m et être aménagés sous forme de carports ou garages.

12.1 STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Le nombre minimum d'emplacements à considérer pour le stationnement automobile est le suivant :

- Par unité de logement : **2 emplacements** ;
Il est requis **1 emplacement supplémentaire** pour visiteurs par tranche entamée de 2 unités de logement dans le cas des maisons plurifamiliales ;
Il est requis **1 emplacement supplémentaire** par logement intégré d'une surface habitable supérieure à **60m²** ;
- Commerces, cafés et restaurants : **1 emplacement** par tranche entamée de **50 m²** de surface de surface construite brute ;
- Bureaux, administrations : **1 emplacement** par tranche entamée de **30 m²** de surface de surface construite brute ;
- Cabinets médicaux, paramédicaux ou autres professions libérales, **3 emplacements** par cabinet réservés aux clients ;
- Crèches, garderies, jardins d'enfants : **5 emplacements** jusqu'à **30** enfants et **1 emplacement supplémentaire** par tranche entamée de **10** enfants supplémentaires au-delà de **30** enfants ;
- Établissements hôteliers et similaires : **1 emplacement** par tranche entamée de **3 lits** ;
- Salles de réunions et autres lieux de concentration de population (cinémas, théâtres, églises, centre culturel) : **1 emplacement** par tranche entamée de **15** sièges ;
- Établissements commerciaux, artisanaux et garages de réparation : **1 emplacement** par tranche entamée de **60 m²** de surface construite brute avec un minimum de **3** places par



établissement; ils devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements pour leurs véhicules utilitaires.

Le nombre d'emplacements issu du calcul est à arrondir à l'unité supérieure.

Pour les fonctions ne figurant pas sur la présente liste, le nombre d'emplacements de stationnement est défini par le conseil communal dans le cadre du projet en fonction de ses besoins propres ainsi que de la réglementation en vigueur, sous réserve que les emplacements soient réalisés sur le site d'accueil du projet. Dans le cas d'un regroupement de plusieurs équipements sur un même site, l'estimation des besoins en emplacements de stationnement tiendra compte des heures de fréquentation de chaque équipement afin de mutualiser les emplacements.

12.2 DÉROGATION

Par dérogation aux dispositions énoncées dans l'article 12.1, le nombre minimal d'emplacements de stationnement peut être diminué sur décision du bourgmestre pour les seuls projets à caractère social et/ou d'utilité publique, notamment pour la construction de logement à coût modéré / logement abordable par un promoteur public ou un établissement public uniquement.

12.3 STATIONNEMENT POUR VÉLOS

Le nombre minimal d'emplacements pour vélos à considérer est le suivant :

- Maison plurifamiliale de plus de **4** unités de logement : **1 emplacement** par logement ;
- Service administratif, professionnel ou commercial : **1 emplacement** par tranche de surface de vente de **100m²**.

SECTION 2 - LA ZONE VERTE

Dans toutes les zones faisant partie de la zone verte au sens de l'article 5 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles et énumérées ci-après, toute construction reste soumise à une autorisation du ministre ayant la protection de la nature dans ces attributions.

ART 13. ZONE AGRICOLE (AGR)

La zone agricole comprend les parties du territoire communal qui sont principalement destinées à l'exploitation agricole.

Seules sont autorisées les nouvelles constructions ayant un lien certain et durable avec des activités d'exploitation agricole, mais aussi horticole, maraîchère, sylvicole, viticole, piscicole, apicole, cynégétique, ou qui comportent la gestion des surfaces proches de leur état naturel, sous réserve de respecter les dispositions de l'article 6 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. Sont également autorisés, des constructions et aménagements d'utilité publique pour autant que le lieu d'emplacement s'impose par la finalité de la construction.

Les constructions existantes, avec ou sans lien avec les types d'exploitation autorisés, doivent respecter les dispositions de l'article 7 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Sous réserve des dispositions de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles :

- Toute construction réalisée en zone agricole est caractérisée par des volumes simples, des matériaux de structure sobre et de teinte naturelle. Toute nouvelle construction et tous travaux d'entretien portant sur une construction existante, ainsi que les aménagements extérieurs doivent s'intégrer au contexte paysager ;
- La réalisation d'un accès carrossable et du raccordement aux réseaux de télécommunication, aux réseaux d'approvisionnement en eau potable et énergie, aux réseaux d'évacuation des eaux usées et eaux pluviales, est à charge du propriétaire des fonds.

ART 14. ZONE FORESTIÈRE (FOR)

La zone forestière comprend les parties du territoire de la commune qui sont principalement destinées à l'exploitation forestière.

Seules sont autorisées, les nouvelles constructions ayant un lien certain et durable avec des activités d'exploitation sylvicoles, mais aussi agricoles, horticoles, maraîchères, viticoles, piscicoles, apicoles, cynégétiques, ou qui comportent la gestion des surfaces proches de leur état naturel, sous réserve de respecter les dispositions de l'article 6 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Des constructions et aménagements d'utilité publique peuvent y être érigés pour autant que le lieu d'emplacement s'impose par la finalité de la construction.



Les constructions existantes, avec ou sans lien avec les types d'exploitation autorisés, doivent respecter les dispositions de l'article 7 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

ART 15. ZONE DE VERDURE (VERD)

La zone de verdure a pour but de garantir la sauvegarde et la création d'îlots de verdure aux fins d'assurer une interface de qualité entre zones distinctes. Elle est destinée à assurer les fonctions écologique et/ou d'intégration paysagère de certaines parties du territoire communal.

Dans les zones de verdure sont autorisées des constructions selon les dispositions de l'article 6.3 de la loi du 18 juillet 2018 précitée.

Sont ainsi considérés,

- les constructions et aménagements d'utilité publique pour autant que le lieu d'emplacement s'impose par la finalité de la construction ;
- les aménagements ponctuels et de petite envergure en rapport direct avec la destination de la zone, y compris les accès ;
- le passage d'infrastructures techniques, notamment pour la gestion des eaux superficielles, dans le respect de leurs contraintes ou servitudes éventuelles.

De tels aménagements ou infrastructures techniques devront être compatibles avec les dispositions de l'article 6.3 de la loi du 18 juillet 2018 précitée et ne peuvent uniquement être réalisés dans la zone de verdure qu'en tant que projets d'utilité publique.

Les modifications du terrain naturel sont limitées au strict minimum et ne doivent nuire en aucun cas à la fonction première de la zone ni à sa qualité environnementale.

Les aménagements et techniques de gestion doivent viser une amélioration des fonctions écologiques et paysagères de la zone concernée et de son environnement.

Pour les plantations, l'utilisation d'essences indigènes et adaptées au site est requise.

SECTION 3 - LES ZONES SUPERPOSÉES

ART 16. ZONE DÉLIMITANT LES FONDS SOUMIS À L'ÉLABORATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »

Les zones soumises à un PAP comprennent les deux catégories suivantes :

- Les zones soumises à un PAP « nouveau quartier » (PAPNQ)
- Les zones délimitant les PAP approuvés et maintenus en application

16.1 ZONES SOUMISES À UN PAP « NOUVEAU QUARTIER » (PAPNQ)

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 plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

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**)
- le coefficient d'occupation du sol (**COS**)
- le coefficient de scellement du sol (**CSS**)
- la densité de logement (**DL**)

Des valeurs maxima sont définies et, le cas échéant, également des valeurs minima pour le CUS et la DL.

Les définitions de la terminologie utilisée ci-avant sont reprises à l'annexe 1 de la présente partie écrite du plan d'aménagement général.

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.

Ces valeurs figurent sur la partie graphique du plan d'aménagement général pour chaque zone délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ». Elles peuvent aussi concerner certains des PAP-NQ approuvés et maintenus en application.

16.2 ZONES DÉLIMITANT LES PAP APPROUVÉS ET MAINTENUS EN APPLICATION

Les zones délimitant des plans d'aménagement particulier dûment approuvés par le ministre de l'Intérieur avant l'entrée en procédure du présent plan d'aménagement général et maintenus en vigueur sont représentées en partie graphique du plan d'aménagement général.

Pour ces zones les prescriptions particulières des PAP restent d'application pour les terrains concernés. Toutes les dispositions desdits PAP renvoyant complémentirement aux dispositions du plan d'aménagement général en vigueur au moment de l'établissement du PAP sont abrogées. Elles sont remplacées par les PAP QE correspondant à la zone de base PAG sous-jacente ainsi qu'aux règles communes aux quartiers existants en vigueur lors de la demande d'autorisation de bâtir.



Les PAP approuvés et maintenus en vigueur sont les suivants :

Dénomination du PAP	Référence ministérielle	Approbation ministre de l'Intérieur	Zonage PAG
Localité Bourscheid			
Burewee	18161	05/11/2019	Hab-1
Localité Michelau			
Griffelslee	16049	21/04/2010	Hab-1
Im Brill / Sauerstross	15329	11/12/2018	Mix-v
In der Ae	18160	18/07/2019	Hab-1
Localité Schlindermanderscheid			
An der Dricht	16631	18/07/2012	Hab-1
Localité de Lipperscheid			
In der Schirbich	10410	10/12/1997	Hab-1
Lëpschter - Dellt	19305	22.05.2021	REC-h1

Tous les plans d'aménagement particulier pour lesquels la procédure d'adoption a été entamée avant ou après la saisine du conseil communal du projet PAG peuvent être continués et gardent leur validité s'ils sont dûment approuvés.

ART 17. ZONES D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ (ZAD)

Les zones d'aménagement différé sont frappées d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement. Seules 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.

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

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

ART 18. 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 pour chacune de ces zones, aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal, sous réserve de ne pas être contraires à d'autres prescriptions réglementaires ou administratives.

Les différentes catégories de servitudes « urbanisation » reprises en partie graphique et détaillées ci-après sont les suivantes :

- « Biotopes » - B
- « Paysage et écologie » - P
- « Cours d'eau » - Ce
- « Canalisation » - Ca
- « Parking écologique » - Pa
- « Droit acquis » - D
- « Garage » - G
- « Droit de passage » - Dp
- « Tampon » - T

18.1 SERVITUDE « URBANISATION - BIOTOPES ET ÉLÉMENTS NATURELS À PRÉSERVER » (B)

La servitude urbanisation « Biotopes » vise à protéger et mettre en valeur des biotopes existants pour leur intérêt particulier à l'échelle du site concerné (paysage et écologie) tout autant que pour leur valeur intrinsèque.

N° Plan / N° servitude	Localisation	Type	Structure
Plan n°1			
B1 et B2	Féischterbieg	surfactive	peuplement d'arbres
B3	Bourscheid	ponctuel	arbre isolé
B4	Bourscheid	linéaire, surfactive	Haie, peuplement d'arbres feuillus
B5	Bourscheid	surfactive	groupe d'arbres
Plan n° 2			
B1	Lipperscheid (site hôtel Leweck)	linéaire	haie
B2	Lipperscheid / an de Gruecht	surfactive	peuplement d'arbres feuillus
B5	Bourscheid-plage	surfactive	groupe d'arbres / chênes
B6	Bourscheid-plage	linéaire	rangée d'arbres / chênes
B7	Bourscheid-plage	surfactive	groupe d'arbres / chênes
B8	Schlindermanderscheid	linéaire	haie
B9	Schlindermanderscheid	surfactive	groupe d'arbres

B10	Schlindermanderscheid	ponctuel	arbre isolé / chêne
B11	Schlindermanderscheid	linéaire	haie
B12	Schlindermanderscheid	ponctuel	arbre isolé / chêne
B13	Lipperscheid	ponctuel	arbre isolé / chêne
B14	Lipperscheid	linéaire	haie
B15	Lipperscheid	surfactive	peuplement d'arbres feuillus
B16	Lipperscheid	ponctuel	arbre isolé / Aesculus
B17	Schlindermanderscheid	surfactive	rangée / groupe d'arbres
B18	Dirbach	linéaire	rangée d'arbres
B19	Schlindermanderscheid	surfactive	verger, arbres fruitiers
Plan n°3			
B1	Michelau/ Leienckelsberg	surfactive	friche humide
B2	Michelau / NQ Mi14	ponctuel , linéaire	rangée d'arbres, 2 arbres isolés : fruitier et noyer
B3	Michelau / NQ Mi18	surfactive	groupe d'arbres
Plan n°4			
B1	Kehmen / Asselborn	surfactive	rangée d'arbres, peuplement d'arbres feuillus
B2	Welscheid	ponctuel	arbre isolé : noyer
B3	Scheidel /	ponctuel	2 arbres isolés : cerisier et frêne
B4	Scheidel /unter dem Dott	ponctuel	arbre isolé : noyer
B5	Scheidel /unter dem Dott	linéaire	haie
B6	Kehmen	surfactive	verger, arbres fruitiers
B7	Welscheid	linéaire	rangée d'arbres

L'aménagement de chemins piétonniers et pistes cyclables de même que des aménagements ayant pour but la rétention des eaux de surface y sont autorisés, sous réserve que soit préservée la fonctionnalité écologique de la zone concernée. Leur destruction pourra être autorisée dès lors que des arguments relevant de l'urbanisme seront invoqués.

18.2 SERVITUDE « URBANISATION « PAYSAGE ET ÉCOLOGIE » (P)

La servitude « Paysage et écologie » vise à garantir une transition harmonieuse entre la zone verte et la zone urbanisée ou destinée à être urbanisée. Ainsi elle doit favoriser un maillage vert, renforcer la biodiversité et atténuer les impacts écologiques du développement urbain. Les plantations doivent obligatoirement être d'essences indigènes et adaptées au site.

En partie graphique du plan d'aménagement général, les terrains couverts par une zone de servitude « paysage et écologie » d'une largeur :

- de 5,00m, doivent être occupés par des plantations (arbustives ou arborées) sur au moins 70% de leur surface ;
- de 10,00m, doivent être occupés par des plantations (arbustives ou arborées) sur au moins 40% de leur surface.

Les infrastructures pour mobilité douce et les aménagements d'agrément respectant des principes écologiques, ainsi que les infrastructures techniques nécessaires à la viabilisation ou à la collecte, la rétention ou l'évacuation des eaux de surface, sont par ailleurs autorisées.

Tout PAP Nouveau quartier concerné par une servitude « Paysage et écologie » doit préciser le type d'essences à planter.

18.3 SERVITUDE « COURS D'EAU » (CE)

La servitude « Cours d'eau » vise à garantir la continuité écologique des cours d'eau et la protection des milieux naturels qui les bordent, en assurant sur une largeur significative de part et d'autre de l'axe du cours d'eau :

- Le maintien et la protection de la végétation indigène existante sur les berges, notamment arbustive et arborée,
- La protection de la topographie naturelle du sol, notamment par l'interdiction de canaliser, modifier et rectifier le cours naturel. Les travaux de renaturation du cours d'eau y seront ainsi favorisés.

Toute construction y est proscrite, excepté à Michelau, au lieu-dit « im Brill ».

Toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel y est interdit.

De plus, tout aménagement ainsi que tout usage susceptibles d'altérer la qualité écologique et biologique du cours d'eau sont interdits.

18.4 SERVITUDE « URBANISATION - CANALISATION » (CA)

La servitude d'urbanisation « Canalisation » vise à maintenir libre de constructions le tracé des conduites d'assainissement et d'eau potable existantes.

18.5 SERVITUDE « URBANISATION - PARKING ÉCOLOGIQUE » (PA)

La servitude d'urbanisation « Parking écologique » concerne des terrains réservés à l'aménagement d'aires de stationnement et impose ce qui suit :

- tout aménagement et toute construction autres que l'aire de stationnement elle-même et ses infrastructures techniques le cas échéant y sont interdits ;
- le projet doit préciser la délimitation exacte des emplacements de stationnement.

18.6 SERVITUDE « URBANISATION « DROIT ACQUIS » (D)

La servitude d'urbanisation « Droit acquis » vise à régulariser des habitations légalement existantes jusqu'alors classées en zone verte mais érigées avant l'entrée en vigueur de la loi de 1965 concernant la conservation de la nature et des ressources naturelles. Seule la fonction d'habitation y est autorisée ainsi que toute fonction compatible avec la loi sur la protection de la nature. Aucune extension de la construction existante n'y est autorisée, ni même aucun morcellement. Toute demande de transformation devra être introduite parallèlement auprès du bourgmestre et auprès du ministre en charge de l'environnement, et requiert la délivrance d'une double autorisation.

18.7 SERVITUDE « URBANISATION « GARAGE » (G)

La servitude d'urbanisation « Garage » vise à garantir la construction de garages uniquement. Toute autre construction ayant une autre destination n'y est pas permise.

18.8 SERVITUDE « URBANISATION - DROIT DE PASSAGE » (DP)

La servitude d'urbanisation « Droit de passage » vise à maintenir libre de constructions la zone afin de garantir l'accessibilité de terrains à la voirie publique. Le revêtement du chemin doit rester perméable.

18.9 SERVITUDE « URBANISATION - TAMPON » (T)

La servitude « urbanisation - zone Tampon » vise à améliorer l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage naturel et à renforcer la protection des zones relevant de la restauration, de la protection et de la gestion de la biodiversité ; elle peut constituer une zone de connexion biologique pour les espèces animales protégées en reliant plusieurs biotopes ou espaces protégés dont elle contribuera à augmenter la dynamique et la productivité.

Le maintien des structures végétales existantes est requis.

Cette zone doit rester libre. Toute construction, tout aménagement, toute installation, tout remblais et déblais ainsi que tout aménagement autre que celui visant à renforcer la fonction de zone tampon y sont interdits.

ART 19. SERVITUDES « 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 1^{er}.

Dès que les travaux visés à l'alinéa 1^{er} ont été entamés de manière significative, les prescriptions fixées à l'alinéa 2 ne produisent plus d'effets.

ART 20. SECTEURS ET ÉLÉMENTS PROTÉGÉS D'INTÉRÊT COMMUNAL « ENVIRONNEMENT CONSTRUIT »

20.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES SECTEURS PROTÉGÉS D'INTÉRÊT COMMUNAL « ENVIRONNEMENT CONSTRUIT »

Les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » sont marqués de la surimpression « C » dans la partie graphique du plan d'aménagement général.

Ils couvrent les secteurs du territoire représentatifs du caractère villageois des localités qui répondent à un ou plusieurs des critères suivants : l'authenticité de la substance bâtie, de son aménagement, la rareté, l'exemplarité du type de bâtiment, l'importance architecturale, le témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle, et sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection.

Les présentes dispositions s'appliquent à tout projet de construction, démolition, reconstruction, transformation ou aménagement prévu dans ces secteurs.

Les éléments protégés d'intérêt communal comprennent des immeubles relevant des catégories suivantes :

- Les « **constructions à conserver** » comprennent des immeubles qui occupent dans le tissu villageois une fonction représentative ou stratégique ; elles constituent un témoignage pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse.
Elles sont principalement représentées par des bâtiments d'intérêt public ;
- Le « **petit patrimoine à conserver** » englobe les éléments à caractère religieux ou non, de type calvaire ou chapelle, mais aussi tout autre témoignage historique bâti ;
- Les « **gabarits à préserver** » correspondent aux immeubles dont la morphologie ou l'implantation participent au caractère villageois des localités, par l'impact de leur silhouette dans l'espace rue et le tissu bâti, même si certains éléments peuvent ne plus être en accord avec le caractère d'origine du bâtiment.
- L'« **alignement d'une construction existante à préserver** » comprend les fronts de bâtisse qui contribuent à la qualité de l'espace-rue, et ce, parfois indépendamment de l'intérêt patrimonial des bâtiments concernés.

Les éléments protégés d'intérêt communal peuvent comprendre des immeubles entiers ou des parties d'immeubles, et peuvent être situés ou non dans un secteur protégé de type « environnement construit », en zone urbanisée ou en zone verte.

Les secteurs protégés comprennent également des fonds et des éléments qui ne sont pas repris comme bâtiments et objets identifiés comme « construction à conserver », « petit patrimoine à conserver » ou encore comme « gabarit à préserver ».

L'aménagement et/ou la construction de l'ensemble de ces fonds doit respecter le caractère villageois du secteur et garantir une intégration harmonieuse dans la structure bâtie existante de l'espace rue où est situé le projet.

20.2 SERVITUDES CONCERNANT LES « CONSTRUCTIONS À CONSERVER »

Les servitudes suivantes s'appliquent aux immeubles inscrits comme « constructions à conserver » :

- Les « constructions à conserver » ne peuvent subir aucune démolition ou transformation qui pourrait nuire à leur valeur historique ou esthétique, altérer leur gabarit ou leur aspect architectural.
- Sont autorisés pour ces bâtiments les travaux de restauration, de rénovation, de réhabilitation, de réaffectation.
- Tout projet doit veiller à la conservation et la mise en valeur des éléments caractéristiques concernant l'extérieur du bâtiment et ainsi garantir la conservation et la mise en valeur des caractéristiques originelles typiques du bâtiment, à savoir l'implantation, le gabarit, les formes de toitures, les structures portantes, l'ordonnement des façades et les proportions des baies, les modénatures et les châssis. Le cas échéant, leur restauration

et/ou leur adaptation doit être réalisée dans le respect de la valeur historique, artistique ou esthétique de la construction.

- Sans préjudice d'autres dispositions légales, la préservation du caractère originel typique n'exclut pas l'intégration d'éléments contemporains pour autant que ces éléments s'intègrent et mettent en valeur l'ensemble bâti. Toute intervention contemporaine ne peut cependant compromettre la cohérence ni dénaturer le caractère originel typique des bâtiments ; en ce sens elle ne peut être ni majeure, ni dominante. Ainsi, le percement de baies pour les façades dont le rythme et l'ordonnancement sont particulièrement représentatifs du caractère originel du bâtiment peuvent être interdits. La construction d'extensions peut être autorisée sous conditions qu'elle reste visible comme ajout tardif et adopte un langage architectural contemporain.
- Les murs et murets appartenant à de tels ensembles bâtis doivent être protégés s'il s'agit d'éléments typiques formant une séparation entre domaine public et domaine privé.
- La démolition d'une « construction à conserver » est proscrite, à l'exception des cas d'urgence avérés suivants et sous réserve que le propriétaire soit détenteur d'une autorisation de construire :
 - pour des raisons d'insalubrité irrécupérable,
 - pour des raisons de sécurité,
 - lorsque l'état de vétusté d'une construction est tel qu'il représente un danger avéré pour ses occupants ou la sécurité publique.L'état de vétusté, d'insalubrité irrécupérable et les cas d'urgence doivent être attestés par le service technique communal ou par un expert mandaté par toute autorité compétente.
- Lorsqu'une « construction à conserver » doit être partiellement ou entièrement démolie pour les raisons précitées, la partie à démolir doit respecter les prescriptions spécifiques aux « gabarits à préserver ».

20.3 SERVITUDES CONCERNANT LE « PETIT PATRIMOINE À CONSERVER »

Les servitudes suivantes s'appliquent aux immeubles inscrits comme « petit patrimoine à conserver » :

- Les éléments du petit patrimoine à conserver ne peuvent subir aucune démolition, transformation, agrandissement qui pourraient nuire à leur valeur historique, artistique ou esthétique et altérer leur aspect architectural ;
- Les croix de chemin peuvent toutefois être déplacées au voisinage de leur lieu d'implantation d'origine pour des raisons d'aménagement des fonds limitrophes, de redressement de voirie ou toute autre intervention d'intérêt général.

20.4 SERVITUDES CONCERNANT LES « GABARITS À PRÉSERVER »

Les servitudes suivantes s'appliquent aux immeubles inscrits comme « gabarits à préserver » :

- Elles portent sur des bâtiments dont le gabarit - et en conséquence l'implantation générale, notamment l'alignement par rapport à la voie desservante, - sont à conserver lors de travaux de transformation ou de reconstruction ;
- Préalablement à tout projet, le gabarit de l'immeuble est à confirmer par un levé topographique réalisé par un géomètre officiel qui définit de manière précise les limites cadastrales ainsi que l'implantation du bâti existant par rapport à ces limites, ainsi qu'un

levé du bâti qui définit précisément la profondeur, les hauteurs à la corniche et au faitage. Ce mesurage accompagne obligatoirement la demande d'autorisation de construire ;

- Le gabarit à préserver est constitué par le ou les bâtiments traditionnels d'origine, non par les volumes secondaires atypiques ni par les modifications atypiques du volume principal. Par le terme « gabarit », il faut entendre l'ensemble des dimensions principales propres à l'édifice, à savoir :
 - o Largeur et profondeur ;
 - o Hauteurs à la corniche et au faitage ;
 - o Pente et forme de la toiture.
- La hiérarchie initiale entre constructions principales et annexes doit être respectée dans tout projet, aussi bien pour les volumes que pour les proportions des différents corps de bâtiment (largeur / longueur des façades) ;
- Pour des raisons dûment reconnues et justifiées, lorsque la situation existante ne convient pas à l'exécution des améliorations visées, et sous réserve de ne pas porter atteinte à la hiérarchie entre constructions définie à l'alinéa précédent, des adaptations du gabarit d'origine peuvent exceptionnellement être autorisées sans que cela ne dépasse 50cm. Il s'agit notamment de raisons de sécurité publique, résultant de l'implantation existante ou de la situation topographique, ou encore pour améliorer l'habitabilité de la construction, pour mettre en œuvre des mesures d'ordre technique (statique, performance énergétique, étanchéité ou sécurité des constructions).

20.5 SERVITUDES TOUCHANT LES NOUVEAUX IMMEUBLES ET IMMEUBLES NON-INSCRITS À L'INVENTAIRE COMMUNAL

Tout projet localisé dans les « secteurs protégés environnement construit » et portant soit sur une nouvelle construction, soit sur des immeubles existants mais non-inscrits à l'inventaire communal est soumis aux servitudes suivantes :

- Tout projet localisé dans un tel secteur doit s'intégrer harmonieusement dans la structure bâtie de l'espace rue où il est situé dans le respect du tracé des rues, de l'espace-rue et de la structure du parcellaire. Ainsi, il est requis de préserver la division parcellaire d'origine et les alignements sur rue des immeubles existants ;
- Tout projet situé dans un tel secteur ne doit nullement compromettre la qualité reconnue aux « gabarits à préserver » dès lors qu'ils sont situés dans un environnement proche voire immédiat ;
- Tout projet portant sur une construction mitoyenne à une « construction à conserver » ou à un « gabarit à préserver » doit assurer une parfaite harmonie avec celui-ci en termes de volumétrie et typologie architecturale le cas échéant ;
- Une parfaite harmonie en termes de morphologie, tonalités et revêtements extérieurs doit être garantie avec une « construction à conserver ».

20.6 SERVITUDES TOUCHANT L'ALIGNEMENT D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE À PRÉSERVER

Les éléments relevant de la catégorie « alignement d'une construction à préserver » bénéficient d'une protection communale. Ils constituent des fronts de bâtisse contribuant à la qualité de l'espace-rue, et ce, parfois indépendamment de l'intérêt patrimonial des bâtiments concernés. Les alignements à préserver doivent être conservés (façades existantes considérées), sans préjudice de toute autre disposition ou réglementation applicable.



Des adaptations mineures d'alignement sont tolérées, aux fins précisées ci-après, sous réserve de respecter les caractéristiques générales traditionnelles d'implantation (organisation du bâti, configuration de l'espace-rue), de ne pas affecter les caractéristiques architecturales originelles typiques du patrimoine bâti, de ne pas porter préjudice aux bâtiments existants sur les terrains voisins, de ne pas entraver la circulation sur le domaine public et sans préjudice de tout autre intérêt légitime, disposition ou réglementation applicable :

- pour des raisons d'ordre urbanistique, technique ou découlant de textes législatifs ou réglementaires en vigueur, ainsi que pour l'amélioration de la sécurité de la circulation automobile, cycliste et piétonne ;
- pour l'amélioration de la sécurité et de la salubrité de bâtiments existants, uniquement pour la mise en œuvre de mesures d'ordre technique (statique, performance énergétique, étanchéité ou sécurité des constructions) lorsque la situation existante ne convient pas à l'exécution des améliorations fixées.

Ainsi, sous réserve de ce qui précède, une marge maximale de 0m50 par rapport à l'alignement principal existant est tolérée, uniquement pour la mise en œuvre de mesures d'ordre technique (statique, performance énergétique, étanchéité ou sécurité) lorsque la situation existante ne convient pas à l'exécution des améliorations visées.

SECTION 4 - LES ZONES OU ESPACES DÉFINIS EN EXÉCUTION DE DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES SPÉCIFIQUES

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 du patrimoine culturel et la gestion de l'eau concernant le territoire de la commune de Bourscheid sont reprises à titre indicatif dans la partie graphique et la présente partie écrite du plan d'aménagement général.

ART 21. DISPOSITIONS RELATIVES À L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

21.1 PDS STATIONS DE BASE POUR RÉSEAUX PUBLICS DE COMMUNICATION MOBILE

Les 9 stations de base arrêtées sur le territoire communal par le plan directeur sectoriel « stations de base pour réseaux publics de communication mobile selon le règlement grand-ducal du 25 janvier 2006, sont localisées à titre informatif dans la partie graphique du PAG.

21.2 PLAN DIRECTEUR SECTORIEL « TRANSPORTS »

- Sécurisation de la N7 entre le giratoire Fridhaff et le giratoire Wemperhaard : projet 5.2.

21.3 PLAN DIRECTEUR SECTORIEL « PAYSAGES »

- Zone de préservation des grands ensembles paysagers.

ART 22. DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DE LA NATURE ET DES RESSOURCES NATURELLES

Les dispositions applicables aux sites concernés renvoient à la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des réserves naturelles. Elles définissent :

- **ZONE PROTÉGÉE D'INTÉRÊT COMMUNAUTAIRE - NATURA 2000**
 - Zone « Habitats » LU0001006 « Vallées de la Sûre, de la Wiltz, de la Clerve et de la Lellgerbaach »
 - Zone « Habitats » LU0001051 « Wark, Niederfeulen, Warken »
 - Zone « Habitats » LU0001008 « Vallée de la Sûre moyenne de Esch/Sûre à Dirbach »
 - Zone « Oiseaux » LU0002013 « Région Kiischpelt »
- **ZONE PROTÉGÉE D'INTÉRÊT NATIONAL**
 - RN61 - zone « Schlënnerdall - Molberlay »

ART 23. DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU PATRIMOINE CULTUREL

Les immeubles et objets bénéficiant d'une protection nationale sont régis par les dispositions de la loi modifiée du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel et de la loi modifiée du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux.

• **IMMEUBLES ET OBJETS BÉNÉFICIAIRE DE CLASSEMENT COMME PATRIMOINE CULTUREL NATIONAL (ÉTAT AU 28 MAI 2024)**

Localité	Rue / Localisation	Objet ou partie d'objet considéré
Bourscheid	cad. n°722/2294	Ruines du château de Bourscheid
Lipperscheid	9, Hauptstrooss cad. n°1338/1936	Ancienne ferme
Michelau	2, Griffelslee cad. n° 81	Immeuble
Michelau	Cad. n°70/4450	Eglise
Michelau	Cad. n°70/4450	Mobilier de l'église
Oberschlinder	Cad. 38/2590 et 38/2591	Chapelle Saint Michel

• **IMMEUBLES ET OBJETS INSCRITS À L'INVENTAIRE SUPPLÉMENTAIRE (ÉTAT AU 28 MAI 2024)**

Localité	Rue / Localisation	Objet ou partie d'objet considéré
Bourscheid	cad. n° 50/3308	Eglise
Bourscheid	« Um Féischerhaff » cad. n° 606/3655	Ancien corps de logis de 1746
Kehmen	20, Uesperwee cad. n°30/3	Ancienne fermette
Lipperscheid	2, Hauptstrooss cad. n°1315/4373, 1315/4375 et 1315/4376	Ferme

ART 24. DISPOSITIONS RELATIVES À LA GESTION DE L'EAU

Les dispositions sont régies par la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

24.1 ZONES INONDABLES

Les cartes des zones inondables et les cartes des risques d'inondation pour le cours d'eau de la Sûre inférieure, de l'Ernz blanche et de l'Ernz noire et pour les cours d'eau de la Sûre supérieure, de la Wiltz, de la Clerve et de l'Our ont été déclarées obligatoires par règlement grand-ducal du 30 mars 2022.

Le territoire communal est en partie couvert par les zones de protection suivantes établies en 2021 en application de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau, en référence à la directive inondation 2007/60/CE :

- zone HQ10 : crue décennale (crue modélisée d'un retour de 10 ans)
- zone HQ100 : crue centennale (crue modélisée d'un retour de 100 ans)
- zone extrême : (crue avec une probabilité d'occurrence faible, soit statistiquement moins d'une fois en 100ans). Cette crue extrême est représentée en partie graphique du PAG

C. ANNEXES



ANNEXE 1 : TERMINOLOGIE RELATIVE AU DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

1. 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.

1 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.

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

2. 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.

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

3. 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.

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

Les logements intégrés ne sont pas pris en compte.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

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

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

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

7. Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux

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

b. affectation des locaux

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

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

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, 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.

8. Surface hors œuvre

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

9. 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.

10. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

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%.

11. Surface de vente

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve pour autant qu'ils sont nettement séparés moyennement un cloisonnement en dur, et, en ce qui concerne les dépôts de réserve et les ateliers de production, pour autant qu'ils ne sont pas accessibles au public. Toute autre construction ou tout édifice couvert, incorporé ou non au sol, construit ou non en dur est considéré comme surface bâtie.

Ne sont pas considérés comme surface de vente :

- les galeries marchandes d'un centre commercial pour autant qu'aucun commerce de détail ne puisse y être exercé
- les établissements d'hébergement, les établissements de restauration, les débits de boisson alcoolisées et non alcoolisées ;
- les salles d'exposition des garagistes ;
- les agence de voyage ;
- les agences de banque ;
- les agences de publicité ;
- les centres de remise en forme ;
- les salons de beauté ;
- les salons de coiffure ;
- les opticiens ;
- les salons de consommation.

ANNEXE 2 : AUTRES DÉFINITIONS

12. Construction légère

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

13. 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

14. 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.

Le cas le plus typique d'un ensemble bâti en milieu rural est l'ensemble bâti de 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.

15. 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.

16. Logement mobile

Tout logement pourvus d'éléments de mobilité (caravane ou « mobile home ») telles que roues, barre de traction

17. Maison unifamiliale

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

18. Maison plurifamiliale ou collective

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

19. Réaffectation / changement d'affectation ou de destination

Changement d'usage ou de fonction de tout ou partie de bâtiment (bâtiment d'habitation, bâtiment agricole, etc.)

20. Réhabilitation

Travaux de rénovation visant l'amélioration générale ou la mise en conformité d'un bâtiment avec les normes en vigueur : normes de confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation thermique et phonique, équipements de confort, etc.

21. 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 la fonction antérieure de la construction.



22. Restauration

Travaux de rénovation visant la sauvegarde et la mise en valeur d'une construction ancienne par la réfection, la remise à neuf ou le rétablissement de ladite construction dans son état primitif (ce qui peut impliquer la démolition de parties rapportées). Par définition, elle exclut tous travaux de transformation, démolition et / ou de reconstruction dès lors qu'ils portent sur la substance bâtie typique et originelle.

23. 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.

24. Surface habitable

Surface de plancher construit, après déduction de la surface occupée par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines et ébrasements des portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses et toitures terrasses, loggias, balcons, ni des surfaces des locaux d'une hauteur sous plafond inférieure à 1m80.