



Administration Communale de  
**Schiffflange**

# Plan d'aménagement général

## (PAG)

### Partie écrite

Version coordonnée

04/2024

adaptée par les modifications du PAG :

« Ouest » (modifications en rouge)

« AITIA-Rue du Stade » (modifications en orange)

« Cité Dominique Baum » (modifications en bleu)

« Metzschmelz » (modifications en vert)

MAITRE D'OUVRAGE :



ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHIFFLANGE

Avenue de la Libération

L-3801 Schifflange

Tel. 54 50 61 –301

[www.schifflange.lu](http://www.schifflange.lu)

MAITRE D'ŒUVRE (Version modifiée coordonnée) :

**zimplan s.à r.l.**

Urbanisme & Aménagement du Territoire

ZILMPLAN s.à r.l.

4, Rue Albert Simon

L-5315 Contern

Tel. 26 390-1

[info@lsc-group.lu](mailto:info@lsc-group.lu)

[www.zimplan.lu](http://www.zimplan.lu)



## TABLE DES MATIERES

<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>7</b>
<b>Contenu du plan d'aménagement général .....</b>	<b>7</b>
<b>Dispositions transitoires.....</b>	<b>8</b>
<b>1. Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées .....</b>	<b>9</b>
1.1 Zones d'habitation.....	9
1.1.1 Zones d'habitation - régime 2004 (selon loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain - régime 2004).....	9
Zones d'habitation 1 – HAB-1.....	9
Zones d'habitation 2 – HAB-2.....	10
1.1.2 Zones d'habitation - régime 2017 (selon loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain - régime 2017).....	10
Zones d'habitation 1 – régime 2017 [HAB-1-r2017].....	10
Zones d'habitation 2 – régime 2017 [HAB-2-r2017].....	10
1.2 Zones mixtes.....	11
1.2.1 Zones mixtes - régime 2004 (selon loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain - régime 2004).....	11
1.2.2 Zones mixtes - régime 2011 (selon loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain - régime 2011).....	12
1.2.3 Zones mixtes – régime 2017 (selon loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain - régime 2017).....	12
1.3 Zones de bâtiments et d'équipements publics - ZBEP.....	13
1.3.1 Zones de bâtiments et d'équipements publics - régime 2011 [BEP-r2011] (art. 11 loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, régime 2011).....	13
1.3.2 Zones de bâtiments et d'équipements publics - régime 2017 [BEP-r2017] (art. 10 loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, régime 2017).....	13
1.4 Zones d'activités économiques – ZAE (art. 14).....	13
1.4.1 Zone d'activités économiques - affectation «an der Ieweschter Millchen» (art. 14 et art. 8).....	14
1.4.2 Zone d'activités économiques - affectation «Op Herbett» (art. 14 et art. 8).....	14
1.4.3 Zone d'activités économiques - affectation «Lëtzebuenger Heck» (art. 14 et art. 8).....	15
1.5 Zones industrielles - ZI (art. 15).....	15
1.6 Zones spéciales – ZS (art. 16).....	15
1.6.1 Zone spéciale - affectation «Stations-Services» (art. 16 et art. 8).....	16



1.6.2	<i>Zone spéciale du réseau ferroviaire – SPEC-F</i> .....	16
1.7	Zones de jardins familiaux – ZJF .....	17
1.8	Aires de parcage et garages (art. 20).....	17
<b>2.</b>	<b>Zones destinées à rester libres</b> .....	<b>17</b>
2.1	Zones agricoles – AGR (art. 31).....	17
2.2	Zones forestières – FOR (art. 32) .....	18
2.3	Zones de loisirs sans séjour – ZLSS (art. 34) .....	18
2.4	Zones de parc – Zparc (art. 35).....	18
2.5	Zones d'isolement et de transition – ZIT (art. 36).....	19
2.6	Zones horticoles – HORT (art. 37) .....	19
2.7	Zones des anciennes exploitations minières à ciel ouvert – AEM (Art. 8).....	19
2.8	<i>Zones de verdure – régime 2017 [VERD-r2017] (selon loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain - régime 2017) ....</i>	<i>19</i>
<b>3.</b>	<b>Zones superposées</b> .....	<b>19</b>
3.1	Zones soumises à un plan directeur (art. 40).....	19
3.2	Zones de servitude "urbanisation".....	20
3.2.1	<i>Zone de servitude "urbanisation" - régime 2004 (selon loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain - régime 2004) .....</i>	<i>20</i>
3.2.2	<i>Zone de servitude "urbanisation" - régime 2011 (selon loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain - régime 2011) .....</i>	<i>21</i>
3.2.3	<i>Zone de servitude "urbanisation" - régime 2017 (selon loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain - régime 2017) .....</i>	<i>21</i>
3.2.4	<i>Zone de servitude "urbanisation" - type "biotope" - régime 2017 [B r2017] (selon loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain - régime 2017).....</i>	<i>22</i>
3.3	Zones de secteurs sauvegardés ou zones protégées (art. 42) .....	22
3.3.1	<i>Secteur et éléments protégés d'intérêt communal - régime 2017 (selon loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain - régime 2017).....</i>	<i>23</i>
3.4	Les terrains sans obligation d'établir un plan d'aménagement particulier (art. 108ter de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain) .....	25
3.5	Exécution des zones selon loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain – régime 2011.....	25
3.6	<i>Exécution des zones selon loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain - régime 2017 .....</i>	<i>25</i>
3.7	<i>Zone de bruit.....</i>	<i>26</i>
3.8	<i>Zone de servitude « couloirs et espaces réservés » .....</i>	<i>26</i>



<b>4. Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administrative spécifiques .....</b>	<b>28</b>
4.1 Zones protégées d'intérêt national (art. 50) .....	28
4.2 Zones protégées d'intérêt communautaire et international – Réseau Natura 2000 (art. 51) .....	28
4.3 Zones protégées d'importance communale (art. 52).....	28
4.4 Sites archéologiques (art. 55) .....	29
4.5 Sites et monuments et ensembles classés .....	29
4.6 Zones inondables (art. 57) .....	30
4.7 Zones industrielles à caractère national (art. 58) .....	30
4.8 Zones d'activités économiques à caractère régional (art. 60) .....	30
4.9 Réseaux de circulation (art. 61) .....	30
4.10 Couloirs pour projets routiers et ferroviaires (art. 62).....	30
4.11 Réseaux d'infrastructures techniques (art. 63).....	31
4.12 Eléments nodaux des réseaux d'infrastructures (art. 64).....	31
<b>ANNEXE – DEFINITIONS.....</b>	<b>32</b>
<b>5. Le degré de l'occupation du sol .....</b>	<b>32</b>
5.1 Le coefficient d'occupation du sol (COS).....	32
5.2 Le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU).....	32
5.3 La surface d'emprise au sol de la construction .....	32
5.4 Le terrain à bâtir net.....	32
5.5 Le terrain à bâtir brut.....	33
5.6 La surface construite brute .....	33
5.7 Le coefficient d'utilisation du sol (CUS) .....	33
5.8 Maxima à respecter (art. 23 RGD contenu PAG).....	34

L'indication des articles de la partie écrite, chapitres 1 à 4 se reporte au "règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune".

L'indication de l'annexe, chapitre 5, se reporte au "règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune".



## Dispositions Générales

### Contenu du plan d'aménagement général

Le plan d'aménagement général de la commune de Schiffflange se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique. Il est accompagné d'un rapport de présentation.

La partie écrite comprend les règles d'urbanisme qui définissent les diverses zones arrêtées par la partie graphique du plan d'aménagement général et qui en fixent le mode et le degré d'utilisation.

La partie graphique arrête l'occupation primaire et secondaire des diverses zones du territoire communal. L'occupation primaire définit le mode d'utilisation de ces zones. L'occupation secondaire complète ce mode d'utilisation par des dispositions relatives à l'exécution du plan d'aménagement général et à ses phases de réalisation. La partie graphique comporte également des dispositions applicables à des espaces ou zones définis en exécution d'autres dispositions légales, réglementaires et administratives.

La partie graphique comprend les documents suivants:

- 1 plan d'ensemble à l'échelle 1 : 10.000 sur base de la carte topographique BD-L-TC. Le plan dressé au 1:10.000 comporte la délimitation des plans dressés au 1:2.500
  - Carte N° 2 Plan d'ensemble
- 2 plans de localité à l'échelle 1 : 2.500 sur base d'un fond de plan cadastral numérisé
  - Carte N° 1.1 Partie Nord
  - Carte N° 1.2 Partie Sud
- 4 plans à l'échelle 1 : 5.000 comportant les réseaux d'infrastructures techniques
  - Carte N° 3.1 Réseau de distribution d'eau
  - Carte N° 3.2 Evacuation des eaux
  - Carte N° 3.3 Réseau de distribution de gaz
  - Carte N° 3.4 Réseau de distribution d'électricité, radiotéléphonie

## Dispositions transitoires

Les plans d'aménagement particuliers (PAP) mentionnés ci-dessous conservent leur validité pour autant qu'ils sont conformes aux dispositions du PAG. La mise en valeur des terrains concernés se fait selon des dispositions du plan d'aménagement particulier (PAP) existant correspondant.

Sont visés par la présente disposition les PAP suivants (voir plan annexé):

- "Auf der Hoehl"
- "Cité Europe"
- "Emile Mayrisch"
- "Im mittelsten Dorf"
- "Im Paerchen", à l'exception d'une partie de la parcelle 3685/9491 accueillant actuellement des aires de jeux et de récréation et les parcelles 3627/8142 et 3627/8143
- "Op Soltgen", à l'exception de la parcelle 280/10098
- "Rue des Fleurs" (3)
- "Rue Jean Wilhelm"
- "Schefflenger Bierg"
- "Um Benn"
- "Unter der Kreizheck" (1ère Phase)
- Centre Senior à Schiffflange

Tous les autres PAP's deviennent caduques avec l'entrée en vigueur du plan d'aménagement général.



## 1. Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

### 1.1 Zones d'habitation

#### 1.1.1 Zones d'habitation - régime 2004 (selon loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain - régime 2004)

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, de services d'artisanat et de loisirs, des professions libérales, des établissements socioculturels, des restaurants, des équipements de service public en relation directe avec les besoins de la zone concernée, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

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

Notamment y sont interdits les établissements classés classes 1 et 2 selon la loi modifiée du 10 juin 1999.

Elles sont subdivisées en:

- zones d'habitation 1;
- zones d'habitation 2,

Les bâtiments et les exploitations existants ne correspondant pas aux dispositions de la zone concernée jouissent d'une protection existentielle. Les mesures indispensables pour la remise en valeur et les extensions subordonnées sont admissibles sous condition que le degré d'utilisation ne sera pas dépassé et que l'existence à l'origine ne sera pas changée essentiellement.

#### Zones d'habitation 1 – HAB-1

Les zones d'habitation 1 (HAB-1) couvertes par un plan d'aménagement particulier sont prioritairement destinées aux maisons d'habitation unifamiliales et bifamiliales avec jardin, isolées, jumelées ou groupées en bande.

Les zones d'habitation 1 (HAB-1) non couvertes par un plan d'aménagement particulier sont réservées exclusivement à la construction de maisons unifamiliales isolées, jumelées ou groupée en bandes.

Le coefficient maximum d'occupation du sol (COS) sera de 0,4, le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) sera de 0,8.

Dans la zone HAB-1a le coefficient maximum d'occupation du sol (COS) sera de 0,4, le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) sera de 1,0.

Dans la zone HAB-1b (PAP "Im Paerchen") le coefficient maximum d'occupation du sol (COS) sera de 0,5, le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) sera de 0,8.



## **Zones d'habitation 2 – HAB-2**

Les zones d'habitation 2 sont prioritairement destinées aux maisons d'habitation plurifamiliales et aux maisons d'habitation collective.

Le coefficient maximum d'occupation du sol (COS) sera de 0,6, le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) sera de 1,0.

Dans la zone Hab-2a le coefficient maximum d'occupation du sol (COS) sera de 0,6, le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) sera de 1,2.

Dans la zone Hab-2b le coefficient maximum d'occupation du sol (COS) sera de 0,6, le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) sera de 1,4.

Dans la zone Hab-2c le coefficient maximum d'occupation du sol (COS) sera de 0,6, le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) sera de 1,6.

### **1.1.2 Zones d'habitation - régime 2017** (selon loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain - régime 2017)

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public.

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.

### **Zones d'habitation 1 – régime 2017 [HAB-1-r2017]**

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, au moins la moitié des logements est de type maison unifamiliale. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90 pour cent au minimum.

Dans la zone d'habitation 1 du quartier « Cité Emile Mayrisch » seulement le logement, les services des professions libérales et les équipements de service public sont admis.

### **Zones d'habitation 2 – régime 2017 [HAB-2-r2017]**

La zone d'habitation 2 est principalement destinée aux logements de type collectif.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 2, au moins la moitié des logements est de type collectif. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80% au minimum.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant la zone d'habitation-2 « NQ Leweschter Millchen » la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 70% au minimum.



## 1.2 Zones mixtes

### 1.2.1 Zones mixtes - régime 2004 (selon loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain - régime 2004)

Les zones mixtes sont destinées à confirmer ou à développer le caractère central et urbain de la localité en garantissant un mélange des fonctions ainsi qu'une certaine densité.

Elles sont constituées par les parties du territoire de la commune destinées à accueillir des établissements et bâtiments destinés respectivement à l'habitation, aux administrations, aux services, à la formation, à la culture, au culte, aux commerces, à l'hôtellerie et à la restauration, aux petites et moyennes entreprises ainsi qu'à la récréation et aux espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Les plans d'aménagement particuliers concernant ces zones peuvent spécifier les fonctions admissibles dans l'ensemble ou une partie de l'aire à laquelle ils se rapportent, respectivement définir une mixité des fonctions minimale, maximale ou obligatoire pour les fonds concernés.

Y sont interdits les stations-service ainsi que les grandes surfaces dont la surface de vente est supérieure à 1.200 m<sup>2</sup>.

Les bâtiments et les exploitations existants ne correspondant aux dispositions de la zone concernée jouissent d'une protection existentielle. Les mesures indispensables pour la remise en valeur et les extensions subordonnées sont admissibles sous condition que le degré d'utilisation ne sera pas dépassé et que l'existence à l'origine ne sera pas changée essentiellement.

#### **Zones mixtes à caractère central – ZMC**

La zone mixte à caractère central est principalement destinée aux établissements et services principaux de l'administration, du monde économique, de la culture ainsi qu'au commerce et au logement.

Le coefficient maximum d'occupation du sol (COS) sera de 1,0, le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) sera de 3,0.

#### **Zones mixtes à caractère urbain – ZMU**

La zone mixte à caractère urbain est principalement destinée aux établissements à caractère économique et socioculturel ainsi qu'aux services publics et privés, au commerce et au logement.

Le coefficient maximum d'occupation du sol (COS) sera de 0,6, le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) sera de 1,6.



Dans la zone ZMU-a le coefficient maximum d'occupation du sol (COS) sera de 0,6, le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) sera de 2,1.

Dans la zone ZMU-b le coefficient maximum d'occupation du sol (COS) sera de 0,4, le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) sera de 1,0.

### **1.2.2 Zones mixtes - régime 2011** (selon loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain - régime 2011)

#### **Zone mixte urbaine [MIX-u-r2011]**

La zone mixte urbaine couvre les localités ou parties de localités à caractère urbain. Elle est destinée à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de sa localisation et de sa vocation, des habitations, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 1.200 m<sup>2</sup> par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Y sont interdits les stations-service.

Dans la zone mixte urbaine (MIX-u) "Am Ritt" la part maximale pour les fins d'habitation ne peut dépasser 60% de la surface construite brute. Une part minimale de 40% est à dédier à des fins autres que logement, notamment les services administratifs et professionnels et les activités de commerce.

### **1.2.3 Zones mixtes – régime 2017** (selon loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain - régime 2017)

#### **Zone mixte urbaine "Metzeschmelz" - régime 2017 [MIX-u M-r2017]**

La zone mixte urbaine "Metzeschmelz" couvre les parties du site de la friche industrielle "Metzeschmelz" à caractère urbain.

Elle est destinée à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de la localisation et de sa vocation, des habitations, des activités de commerce et d'artisanat, des services administratifs ou professionnels, des équipements de service public, des activités culturelles, des hôtels, des restaurants et des débits de boisson, des établissements scolaires ainsi que des activités de récréation.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur aspect, leur volume, leur importance et/ou leurs émissions olfactives et/ou sonores seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier mixte.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone mixte urbaine, la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 25%.



### 1.3 Zones de bâtiments et d'équipements publics - ZBEP

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux activités d'utilité publique ou d'intérêt général.

Elles ne comportent que des constructions ou aménagements destinés à satisfaire des besoins collectifs. Elles comportent encore des constructions ou aménagements qui ont pour finalité de servir l'intérêt général, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

La partie graphique du plan d'aménagement général concernant cette zone comporte en surimpression l'indication de l'affectation précise des équipements y existants ou projetés.

#### 1.3.1 Zones de bâtiments et d'équipements publics - régime 2011 [BEP-r2011] (art.11 loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, régime 2011)

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

Y sont admis des logements de service.

#### 1.3.2 Zones de bâtiments et d'équipements publics - régime 2017 [BEP-r2017] (art.10 loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, régime 2017)

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.

### 1.4 Zones d'activités économiques – ZAE (art. 14)

Les zones d'activités économiques sont prioritairement destinées à accueillir des établissements à caractère artisanal ou commercial ainsi que des services administratifs qui, de par leur envergure ou leur caractère, ne sont pas compatibles avec les zones d'habitation. Y sont également admis les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Y sont interdits les constructions industrielles et les halls et autres aménagements ne servant qu'au seul stockage de marchandises ou de matériaux, des entreprises de transport, des stations-service publiques.

Les plans d'aménagement particuliers couvrant ces zones spécifient les fonctions admissibles dans l'ensemble ou une partie de l'aire à laquelle ils se rapportent, respectivement

définir une mixité des fonctions minimale, maximale ou obligatoire pour les fonds concernés.

L'installation de logements dans les différentes zones d'activités est prohibée, à l'exception de logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.

Le coefficient maximum d'occupation du sol (COS) sera de 0,8, le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) sera de 1,6.

#### **1.4.1 Zone d'activités économiques - affectation «an der ieweschter Millchen»** (art. 14 et art. 8)

La zone d'activités économiques affectation « an der ieweschter Millchen » est destinée en premier lieu à l'implantation d'entreprises à caractère artisanal. Y sont également admis les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Des activités de commerce n'y sont autorisées que dans la mesure où elles ont une relation directe avec les entreprises artisanales localisées dans la zone. Les surfaces de ventes ou bien d'exposition maximales admissibles sont de 350 m<sup>2</sup>. Des activités de service sont admissibles dans la zone.

Des commerces de grandes surfaces, tels que supermarchés et équipements comparables, des stations-services, des entreprises de stockage et de transport ne sont pas admis dans la zone en question.

Des petits commerces de proximité sont admissibles dans la mesure où ils servent à couvrir les besoins quotidiens des personnes travaillant dans la zone respectivement ceux des habitants des quartiers avoisinants.

Des petites entreprises de restauration sont admissibles.

L'installation de logements est prohibée, à l'exception de logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulier.

Le coefficient maximum d'occupation du sol (COS) sera de 0,8, le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) sera de 1,6.

#### **1.4.2 Zone d'activités économiques - affectation «Op Herbett»** (art. 14 et art. 8)

La zone d'activités économiques affectation « Op Herbett » est destinée en premier lieu à l'implantation d'entreprises à caractère artisanal. Y sont également admis les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Des activités de commerce n'y sont autorisées que dans la mesure où elles ont une relation directe avec les entreprises artisanales localisées dans la zone.

Des commerces de grandes surfaces, tels que supermarchés et équipements comparables sont admis uniquement à l'extrémité de la zone d'activités économiques le long



du CR164. Les stations-service, les entreprises de stockage et de transport ne sont pas admises dans la zone en question.

Des entreprises de restauration sont admissibles dans la zone. Des entreprises du commerce de proximité sont admissibles dans la mesure où elles servent à couvrir les besoins quotidiens des personnes travaillant dans la zone.

L'installation de logements est prohibée, à l'exception de logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.

Le coefficient maximum d'occupation du sol (COS) sera de 0,8, le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) sera de 1,6.

#### **1.4.3 Zone d'activités économiques - affectation «Lëtzebuerger Heck» (art. 14 et art. 8)**

La zone d'activités économiques affectation « Lëtzebuerger Heck » est destinée à être utilisée par les établissements à caractère artisanal, commercial ou tertiaire et les installations de stockage.

Les stations-service publiques y sont interdites.

L'installation de logements est prohibée, à l'exception de logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.

Le coefficient maximum d'occupation du sol (COS) sera de 0,8, le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) sera de 1,6.

#### **1.5 Zones industrielles - ZI (art. 15)**

Les zones industrielles sont prioritairement destinées aux établissements industriels qui, par leurs dimensions ou leur caractère, ne sont pas compatibles avec les zones d'activités économiques.

Elles sont destinées à l'implantation d'entreprises qui, pour des raisons écologiques, économiques ou sociales, doivent être isolées. Y sont également admis les bâtiments de bureaux et d'administration relevant d'entreprise ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions. L'installation de logements dans les zones industrielles est prohibée.

Le coefficient maximum d'occupation du sol (COS) sera de 0,8, le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) sera de 2,4 le coefficient maximum d'utilisation du sol (CUS) sera de 10,0.

#### **1.6 Zones spéciales – ZS (art. 16)**

Les zones spéciales sont destinées à recevoir les équipements et utilisations qui ne sont pas admissibles dans les zones définies aux articles 11 à 15 du « règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du PAG d'une commune ».



Sont visés ici notamment des centres commerciaux, des grandes surfaces ainsi que des stations-service qui risquent d'avoir des incidences sur les équipements et infrastructures, le trafic, l'approvisionnement de la population de la commune elle-même ou des communes voisines, la configuration de l'agglomération ou du paysage ainsi que le milieu naturel.

Les équipements de tourisme de loisirs et de sports, les installations de stockage, les équipements destinés à la recherche en matière de nouvelles énergies respectivement à l'exploitation de ces énergies ainsi que les infrastructures transfrontalières sont également susceptibles d'être classés en zone spéciale.

L'installation de logements dans les zones spéciales est prohibée, à l'exception de logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.

Le coefficient maximum d'occupation du sol (COS) sera de 0,8, le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) sera de 2,4 le coefficient maximum d'utilisation du sol (CUS) sera de 10,0.

### **1.6.1 Zone spéciale - affectation «Stations-Services» (art. 16 et art. 8)**

Dans la zone spéciale affectation «Stations-Services» ne sont autorisés que les stations-services. Y sont admis les services connexes des stations-services. L'installation de logements dans les zones spéciales est prohibée

### **1.6.2 Zone spéciale du réseau ferroviaire – SPEC-F**

La zone spéciale du réseau ferroviaire englobe des bâtiments, des infrastructures et des installations en relation avec les activités ferroviaires, des établissements et équipements de service public et d'intérêt général, 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 réseau et à l'entreprise ferroviaire ainsi qu'au service des infrastructures, installations et équipements ferroviaires,
- les lignes et faisceaux de voies ferrées 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.

Aucune forme d'habitation ou de structure similaire n'est autorisable.



## 1.7 Zones de jardins familiaux – ZJF

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

Ne peut être érigé sur chaque parcelle individuelle qu'un seul abri de jardin dont la surface d'emprise au sol ne peut pas dépasser 12 m<sup>2</sup>.

## 1.8 Aires de parcage et garages (art. 20)

Des aires de parcage et des garages sont admissibles dans

- les zones d'habitation,
- les zones mixtes,
- les zones de bâtiments et d'équipements publics,
- les zones d'activités économiques,
- les zones industrielles et
- les zones spéciales

sous réserve de l'observation des dispositions suivantes:

1) Dans les zones d'habitation ne sont autorisés que les aires de parcage et garages qui sont en relation directe avec l'utilisation de ces zones.

2) Les aires de parcage ou garages réservés aux camions ou autobus et à leurs remorques ne sont autorisés ni en zone d'habitation, ni en zone mixte.

On entend par camion tout véhicule automoteur destiné au transport de choses d'un poids propre supérieur à 400 kg et dont le poids total maximum autorisé dépasse 3.500 kg.

## 2. Zones destinées à rester libres

### 2.1 Zones agricoles – AGR (art. 31)

Les zones agricoles sont destinées à l'agriculture au sens général du terme. Elles ne comportent que les constructions indispensables à l'exploitation agricole et au logement des exploitants, de leur famille et de leur personnel.

Elles peuvent également comporter des installations d'accueil du tourisme à la ferme, pour autant que celles-ci fassent partie intégrante d'une exploitation agricole dont elles ne constituent qu'une activité strictement accessoire.

Elles peuvent être exceptionnellement destinées aux activités récréatives de plein air pour autant qu'elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Pour ces activités récréatives, les actes et travaux ne peuvent y être autorisés qu'à titre temporaire sauf à constituer la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction



d'un bâtiment existant.

Les abris de chasse et de pêche y sont admis, pour autant qu'ils ne servent pas, même à titre temporaire, comme résidence ou local de commerce.

En outre, y sont admis des constructions ou aménagements qui ont pour finalité de servir à un but d'utilité publique, sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Des maisons d'habitation existantes servant aux besoins d'une seule famille, même si elles ne remplissent pas toutes les conditions imposées aux nouvelles constructions, pourront subir des transformations et des agrandissements à condition que ceux-ci n'en altèrent pas le caractère ni la destination.

## **2.2 Zones forestières – FOR (art. 32)**

Les zones forestières sont destinées à la sylviculture et à la conservation de l'équilibre écologique. Elles contribuent au maintien ou à la formation du paysage.

Elles ne peuvent comporter que les constructions indispensables à l'exploitation, à la première transformation du bois et à la surveillance des bois, sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Les abris de chasse et de pêche y sont admis. Ils ne peuvent être aménagés aux fins de servir, même temporairement, comme résidence ou local de commerce.

En outre, y sont admis des constructions ou aménagements qui ont pour finalité de servir à un but d'utilité publique, sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

## **2.3 Zones de loisirs sans séjour – ZLSS (art. 34)**

Les zones de loisirs englobent des terrains destinés à recevoir des équipements récréatifs et touristiques à l'exclusion de tout équipement de séjour. Sont seuls autorisés les activités et travaux garantissant le caractère récréatif des zones.

En outre, y sont admis des constructions ou aménagements de petite envergure qui ont pour finalité de servir à un but d'utilité publique, sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

## **2.4 Zones de parc – Zparc (art. 35)**

Les zones de parc sont destinées aux espaces verts aménagés dans un souci d'esthétique paysagère.

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

Y sont admises des constructions de petite envergure telles que blocs sanitaires ou kiosques et des constructions ou aménagements qui ont pour finalité de servir à un but d'utilité



publique, sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

### **2.5 Zones d'isolement et de transition – ZIT (art. 36)**

Les zones d'isolement et de transition sont destinées à être aménagées afin de constituer une barrière entre des zones dont les destinations sont incompatibles entre elles ou qu'il est nécessaire de séparer pour réaliser un aménagement approprié des lieux.

La configuration et l'aménagement de ces zones sont définis de cas en cas par les autorités compétentes.

### **2.6 Zones horticoles – HORT (art. 37)**

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

### **2.7 Zones des anciennes exploitations minières à ciel ouvert – AEM (Art. 8)**

Les zones des anciennes exploitations minières à ciel ouvert sont destinées à la conservation du paysage et de l'équilibre écologique ainsi qu'à la récréation.

Y sont admis des activités et des équipements concernant la récréation ou la formation écologique s'il n'y a pas d'effets préjudiciables aux habitats naturels et à la végétation ainsi qu'aux animaux à protéger.

S'il s'agit d'une zone protégée d'intérêt national, y sont interdites toutes les mesures qui sont également interdites selon les règlements de ces zones concernées.

### **2.8 Zones de verdure – régime 2017 [VERD-r2017] (selon loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain - régime 2017)**

Seules sont autorisées des constructions telles que définies à la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

## **3. Zones superposées**

### **3.1 Zones soumises à un plan directeur (art. 40)**

Les zones soumises à un plan directeur englobent des terrains pour lesquels un plan directeur doit être établi dans le cadre de l'élaboration du ou des plans d'aménagement particuliers concernés.

## 3.2 Zones de servitude "urbanisation"

### 3.2.1 Zone de servitude "urbanisation" - régime 2004 (selon loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain - régime 2004)

Les zones de servitude "urbanisation" comprennent des terrains situés dans la zone verte ou dans le voisinage immédiat des forêts d'une étendue d'un hectare au moins, d'un cours d'eau ou des zones protégées d'importance communautaire, d'intérêt national ou d'importance communale.

Pour assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique et environnementale, les restrictions et conditions fixées ci-dessous sont à respecter.

Dans la zone de servitude urbanisation "Op Herbett" l'aménagement est soumis à la condition de relocaliser et de renaturer le cours d'eau « Kiemelbach ». La plaine alluviale ainsi revitalisée et les espaces naturels ainsi créés seront intégrés dans la conception globale de la zone pour faire partie intégrante des espaces verts et des espaces de détente. La gestion et l'entretien de cet espace vert seront extensifs. L'aménagement de toute la zone est soumis à une gestion bien réfléchie des eaux de pluies, l'imperméabilisation de la zone est à limiter au strict minimum et l'évacuation des eaux en surplus se fera principalement par des rigoles ouvertes. La délimitation exacte entre la zone à urbaniser et l'espace vert sera définie dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier.

La zone de servitude urbanisation «Burwiss» est une dépression de terrain avec une fonction importante en ce qui concerne l'écoulement de l'air frais et la présence de biotopes humides riches en espèces ainsi que les espaces verts avec orchidées. La zone de servitude urbanisation «Burwiss» est donc à considérer comme surface prioritaire en ce qui concerne les fonctions climatiques et écologiques. Une urbanisation est donc exclue dans cette zone. Pour cette zone un plan de gestion est à élaborer avec le but de la conservation du statu quo grâce aux contrats de biodiversité signés avec les agriculteurs concernés. La gestion et l'entretien de cet espace vert seront extensifs. L'aménagement de toute la zone est soumis à une gestion bien réfléchie des eaux de pluies, l'imperméabilisation de la zone est à limiter au strict minimum et l'évacuation des eaux en surplus se fera principalement par des rigoles ouvertes. La délimitation exacte entre la zone à urbaniser et l'espace vert sera définie dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier.

La zone de servitude urbanisation sise entre la rue des Fleurs et la rue Belair a une fonction importante en ce qui concerne l'écoulement de l'air frais et pour la création d'un couloir vert entre les côtes forestières du Brucherbiertg et la plaine alluviale de l'Alzette. Ladite zone de servitude urbanisation est donc à considérer comme surface prioritaire en ce qui concerne les fonctions climatiques et écologiques. Une urbanisation est soumise à une gestion bien réfléchie des eaux de pluies et devra prévoir des surfaces vertes en abondance afin de maintenir la qualité de poumon vert du quartier et de maintenir une haute valeur écologique. La délimitation exacte entre la zone à urbaniser et l'espace vert sera définie dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier.



### 3.2.2 Zone de servitude "urbanisation" - régime 2011 (selon loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain - régime 2011)

Les zones de servitude "urbanisation" comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques sont définies pour ces zones dans le plan d'aménagement général 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.

La zone de servitude « urbanisation » sise entre l'avenue de la Libération et la rue de l'Eglise vise à préserver les fonctions écologiques et climatiques de la surface en tant que poumon vert des quartiers environnant. Une urbanisation partielle de la surface, ainsi que la réalisation d'un parking souterrain est admise dans cette zone, sous condition de prendre en considération les éléments suivants :

- Gestion des eaux pluviales bien réfléchi
- Plantation d'espèces indigènes et d'arbres dans les espaces verts
- Les constructions souterraines doivent être couvertes de terre végétale d'une épaisseur d'au moins 45 cm pour permettre la réalisation d'espaces verts en surface

La délimitation exacte entre la zone à urbaniser et l'espace vert sera définie dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier.

#### Servitude "urbanisation" – Cours d'eau [CE]

La zone de servitude "urbanisation" de type "cours d'eau" vise à protéger et à renaturer le cours d'eau existant ou projeté et leurs abords. Une largeur de 15 mètres est à conserver afin de garantir le bon fonctionnement du cours d'eau. Cette largeur peut être ponctuellement réduite, notamment dans le cas de l'aménagement d'une voie permettant le franchissement du cours d'eau. L'emprise définitive des infrastructures est définie dans le cadre du plan d'aménagement particulier. La renaturation devra être mise en œuvre au plus tard parallèlement à la phase de réalisation des travaux d'infrastructures.

### 3.2.3 Zone de servitude "urbanisation" - régime 2017 (selon loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain - régime 2017)

Les zones de servitude "urbanisation" comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques sont définies pour ces zones dans le plan d'aménagement général 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.

La « zone de servitude urbanisation-r2017 » sise dans la zone « PAP-NQ-leweschter Millchen » et couvrant le verger au sud-ouest de la zone, vise à protéger et à mettre en valeur le biotope existant. Toute construction y est interdite.

La « zone de servitude urbanisation-r2017 » sise dans la zone « PAP-NQ-leweschter Millchen », entre la lisière du bois et la « zone d'habitation 1-r2017 », vise à garantir un recul entre la forêt et les nouvelles constructions afin d'éviter des effets négatifs par les nuisances sonores ou lumineuses. La zone tampon est à aménager comme ceinture verte. La lisière du bois peut être densifiée, le cas échéant, avec une plantation dense d'arbustes. L'aménagement de nouveaux chemins ou sentiers est interdit dans cette zone, afin d'éviter des perturbations notamment des chauves-souris et des oiseaux.

La « zone de servitude urbanisation-r2017 – anti-bruit » visent à garantir une distance minimale entre la voie ferroviaire existante (« Zementbahn» / Cimalux) et l'espace urbain bâti adjacent. Sa surface est indiquée dans la partie graphique du plan d'aménagement général. Y sont à prévoir les mesures nécessaires à la protection contre le bruit ainsi que le cas échéant les surfaces nécessaires à leur réalisation. Leur aménagement définitif est défini dans le cadre du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

#### **3.2.4 Zone de servitude "urbanisation" - type "biotope" - régime 2017 [B r2017]** (selon loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain - régime 2017)

Les zones de servitude « urbanisation » de type « biotope » visent à maintenir et à mettre en valeur les biotopes existants. La destruction ou la réduction de ces biotopes ainsi que toute construction ou remblai/déblai pouvant nuire à l'intégrité du biotope concerné sont interdites.

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

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

### **3.3 Zones de secteurs sauvegardés ou zones protégées (art. 42)**

Les zones protégées comprennent les parties du territoire communal qui, en raison soit de leur valeur artistique, historique, archéologique, architecturale, esthétique, scientifique ou technique, soit de leur incidence sur la sauvegarde du site, sont soumises à des servitudes spéciales.

La transformation, l'agrandissement ou la rénovation des constructions existantes ainsi que la modification apportée à leur affectation doivent se conformer aux prescriptions du PAP respectif.



Si aucun PAP n'a encore été approuvé, les projets qui mènent vers une modification de l'apparence extérieure ont besoin de l'autorisation du bourgmestre.

### 3.3.1 Secteur et éléments protégés d'intérêt communal - régime 2017 (selon loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain - régime 2017)

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, 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. Les secteurs protégés de type « environnement construit » sont marqués dans la partie graphique du PAG de la surimpression «C».

#### (1) Servitudes spéciales dans les secteurs protégés de type « environnement construit » :

Tout projet, telles les constructions nouvelles, les transformations, les rénovations et les travaux d'amélioration énergétiques de constructions existantes, doit s'intégrer par son gabarit et son langage architectural au bâti existant et adopter le caractère particulier du secteur protégé de type « environnement construit ».

Les aspects à respecter sont l'agencement traditionnel des bâtiments et des aires situés dans le secteur protégé de type «environnement construit», l'implantation, la typologie, l'intégration au site et le gabarit des constructions caractéristiques, de même que la forme et la pente de la toiture, le rythme des façades, les matériaux et les ouvertures en toiture, les saillies, la configuration de la corniche, les ouvertures en façades, ainsi que les matériaux et les teintes traditionnels et typiques. Ils sont à traduire dans une architecture contemporaine de qualité pour toute nouvelle construction.

Un plan d'aménagement particulier « quartier existant » précise les servitudes spéciales des « secteurs et éléments protégés » de type «environnement construit».

La démolition partielle ou totale d'un bâtiment situé dans le secteur protégé de type «environnement construit» n'est autorisée que pour autant que le propriétaire soit détenteur d'une autorisation de construire.

#### (2) Servitudes spéciales pour les éléments protégés de type « environnement construit »

Les éléments protégés d'intérêt communal, à savoir les « constructions à conserver », le « petit patrimoine à conserver », le « gabarit d'une construction existante à



préservé » et « l'alignement d'une construction existante à préserver », sont indiqués dans la partie graphique du « PAG ».

*Les « constructions à conserver » :*

Les « constructions à conserver » marquent la volonté de sauvegarder certains bâtiments et leurs aménagements extérieurs immédiats du fait de leur valeur patrimoniale.

Les « constructions à conserver » ne peuvent subir aucune transformation, modification, rénovation, rénovation énergétique, agrandissement ou ajout d'élément nouveau, qui pourrait nuire à leur valeur historique, artistique ou esthétique ou à leur aspect architectural, sans préjudice des prescriptions fixées par un plan d'aménagement particulier.

Tout projet en rapport avec les « constructions à conserver » formant un ensemble architectural ou une unité avec d'autres constructions à conserver ou gabarits d'une construction à préserver, tels une ferme avec dépendances, un moulin, des maisons jumelées et autres, doit se faire dans le respect de l'ensemble architectural.

La construction d'annexes et d'extensions peut être autorisée à condition qu'elles restent visibles comme ajouts ultérieurs, adoptent un langage architectural contemporain et soient en harmonie avec le bâtiment à conserver, sans préjudice des prescriptions fixées par un plan d'aménagement particulier.

Le caractère typique de la « construction à conserver » doit être conservé et restauré dans les règles de l'art. Sans préjudice des prescriptions fixées par un plan d'aménagement particulier, les éléments typiques et représentatifs sont à conserver dans un souci d'authenticité de la substance bâtie. Sont à considérer :

- le rythme des surfaces pleines et vides ;
- la forme et les éléments de toiture ;
- les dimensions, formes et position des ouvertures en façade ;
- les modénatures et les éléments de décoration ;
- les méthodes et les matériaux utilisés traditionnellement ;
- les revêtements et teintes traditionnels.

Les aménagements extérieurs immédiats de la « construction à conserver » sont à mettre en valeur avec les mêmes soins en ce qui concerne le revêtement des sols, les murs, les clôtures et l'aménagement des jardins d'agrément.

Une démolition partielle ou totale d'une construction à conserver doit être justifiée par des raisons impérieuses de sécurité et sous condition d'une reconstitution du bâtiment. Les corps de bâtiments constituant des ajouts tardifs à un immeuble repris en tant que « construction à conserver » et n'ayant aucune valeur patrimoniale peuvent être démolis.



### **3.4 Les terrains sans obligation d'établir un plan d'aménagement particulier** (art. 108ter de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain)

L'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier n'est pas applicable pour les terrains situés à l'intérieur des zones à bâtir définies par la partie graphique ("tous terrains à l'intérieur du périmètre d'agglomération sans un PAP en vigueur"), qui remplissent les conditions définies par l'art. 27 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain qui était en vigueur avant le 1er août 2011 :

Le bourgmestre ne peut directement délivrer une autorisation de construire pour ces terrains ou ensembles de terrains que si les conditions suivantes sont remplies cumulativement:

- les projets de construction à réaliser doivent s'adapter à leur voisinage immédiat en ce qui concerne le mode et degré d'utilisation du sol des terrains concernés, le mode de construction, leurs dimensions et leur emprise au sol,
- les terrains concernés doivent être situés en bordure d'une voie entièrement équipée sur base de l'article 23, alinéa 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, à laquelle leur accès est garanti et doivent pouvoir être raccordés aux réseaux d'infrastructure existants,
- les projets de construction à réaliser ne compromettent pas l'aménagement des terrains adjacents.

### **3.5 Exécution des zones selon loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain – régime 2011**

Les Zones « régime 2011 », définit selon la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain - régime 2011, sont exécutées soit par un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » soit par un plan d'aménagement particulier « quartier existant ». Les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » sont indiqués dans la partie graphique du plan d'aménagement général.

Les zones "régime 2011" sans indication d'une telle zone sont soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier "quartier existant".

### **3.6 Exécution des zones selon loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain - régime 2017**

Les zones "régime 2017", définit selon la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain - régime 2017 sont exécutées soit par un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" soit par un plan d'aménagement particulier "quartier existant". Les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" sont indiqués dans la partie graphique du plan d'aménagement général.



Les zones "régime 2017" sans indication d'une telle zone sont soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier "quartier existant".

Pour les zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" le degré d'utilisation du sol est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS-2017), par le coefficient d'occupation du sol (COS-2017), par le coefficient de scellement du sol (CSS-2017), ainsi que par la densité du logement (DL-2017). Ces valeurs sont fixées dans la partie graphique pour chaque zone concernée. Leur définition se base sur l'annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Dans ces zones, des aménagements et des constructions d'utilité publique, nécessaires à la mise en œuvre du plan d'aménagement général, à réaliser par la Commune de Schiffflange, l'Etat ou des gestionnaires de réseaux peuvent être autorisés.

Dans la zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » - MIX-u Metzschmelz, les activités existantes peuvent être poursuivies. Des travaux de transformation, de conservation et d'entretien sont autorisés pour les constructions et les aménagements existants, sous condition que ces travaux n'augmentent pas la surface construite brute et la volumétrie de plus de 10%. Y sont également autorisé des constructions amovibles et / ou de faible envergure et des aménagements provisoires, notamment pour des activités artisanales, culturelles, de loisirs ou gastronomiques, sans établissement au préalable d'un plan d'aménagement particulier. Ces constructions sont autorisables sous condition que la surface construite brute est limitée à 2.000 m<sup>2</sup> par construction et n'augmentent pas la volumétrie des bâtiments existants de plus de 10%.

### 3.7 Zone de bruit

Les zones de bruit comprennent les parties du territoire communal affectées par des nuisances phoniques importantes résultant du trafic ferroviaire.

Ces zones sont soumises à des dispositions spéciales définies dans le Règlement sur les Bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune de Schiffflange.

Dans le cadre de l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier, celui-ci doit prévoir les mesures nécessaires à la protection contre le bruit ainsi que le cas échéant les surfaces nécessaires à leur réalisation.

### 3.8 Zone 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 1er.



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

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

Le plan d'aménagement général de Schiffflange comporte une zone de servitude « couloirs et espaces réservés » de type « couloir pour projets routiers ou ferroviaires ».

#### **4. Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administrative spécifiques**

##### **4.1 Zones protégées d'intérêt national (art. 50)**

Les zones protégées d'intérêt national comprennent des espaces protégés ou projetés sur la base de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

La partie graphique du plan d'aménagement général comprend :

1. Les espaces déjà protégés

- RN ZH 44 « Brill » et
- RN ZH 43 « Pudel ».

2. Les espaces projetés

- la zone humide « Dumontshaff » (RN ZH 45) au nord et
- la réserve diverse « Brucherbiereg/ Lallingerbiereg » au sud de la commune.

##### **4.2 Zones protégées d'intérêt communautaire et international – Réseau Natura 2000 (art. 51)**

Les zones protégées d'intérêt communautaire constituent des aires à haute valeur écologique visant à la sauvegarde de certaines zones humides désignées en vertu de la Convention de Ramsar, les zones spéciales de conservation d'habitats naturels (Directive « Habitats » 92/43/CEE) ainsi que les zones de protection spéciales d'intérêt ornithologique (Directive « Oiseaux » 79/409/CEE).

La partie graphique du plan d'aménagement général comprend

- la zone habitats et la zone oiseaux « Esch-sur-Alzette sud-est – Anciennes minières/ Ellergronn » (LU0001030 et LU0002009), qui contient la réserve naturelle projetée « Brucherbiereg/ Lallingerbiereg » et
- la zone oiseaux « ouest vallée supérieure de l'Alzette » (LU0002007), qui contient la réserve naturelle « Brill » et la réserve naturelle projetée « Dumontshaff ».

##### **4.3 Zones protégées d'importance communale (art. 52)**

Les zones protégées d'importance communale abritent les habitats naturels ainsi que des espèces animales et végétales rares et menacées de la faune et de la flore sauvage, régionales ou locales.

Y sont admis toutes les activités qui sont compatibles avec les buts de la protection de la nature attribués à cette zone.

Y sont admis des activités et des équipements concernant la récréation ou la formation écologique s'il n'y a pas d'effets préjudiciables aux habitats naturels et à la végétation ainsi qu'aux animaux à protéger.



#### 4.4 Sites archéologiques (art. 55)

Les zones qualifiées de sites archéologiques comprennent des sites présentant un intérêt historique, préhistorique, paléontologique et scientifique pour contenir des vestiges ou des objets dont la conservation s'impose.

La partie graphique du plan d'aménagement général comprend des sites

- « in Emmeschbrüchen, auf dem Teich »,
- « auf Zemesfurth » et « Biergernersté »,
- « Letschent »,
- « Bergernerwé »,
- « Maertesbiereg, im Galgenberg »,
- « Parc Avenue de la Libération/Rue de l'Eglise »,
- « Betteling »,
- « Corps de garde ».

#### 4.5 Sites et monuments et ensembles classés

Les zones qualifiées de sites et monuments et ensembles classés comprennent des immeubles isolés ou des ensembles d'immeubles présentant un intérêt archéologique, historique, artistique, esthétique, scientifique, technique ou industriel justifiant leur conservation.

La partie graphique du plan d'aménagement général comprend

les immeubles et objets classés monuments nationaux:

- l'ancien presbytère sis 6, rue E. Heynen, inscrit au cadastre de la commune de Schiffflange, section A de Schiffflange, sous le numéro 3244/8641 (Arrêté du Conseil de Gouvernement du 11 Juillet 2008).

les immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire:

- Les immeubles sis 58 - 60, avenue de Libération, inscrits au cadastre de la commune de Schiffflange, section A de Schiffflange, sous le numéro 4031/9819 (Arrêté ministériel du 8 septembre 2009).
- L'immeuble sis 64, avenue de Libération, inscrit au cadastre de la commune de Schiffflange, section A de Schiffflange, sous le numéro 4034/10001 (Arrêté ministériel du 8 septembre 2009).
- L'immeuble sis 66, avenue de la Libération, inscrit au cadastre de la commune de Schiffflange, section A de Schiffflange, sous le numéro 4034/9880 (Arrêté ministériel du 29 septembre 2009).
- L'immeuble sis 68, avenue de la Libération, inscrit au cadastre de la commune de Schiffflange, section A de Schiffflange, sous le numéro 4034/4931 (Arrêté ministériel du 14 octobre 2009).
- L'immeuble sis 67, avenue de Libération, inscrit au cadastre de la commune de Schiffflange, section A de Schiffflange, sous le numéro 3294/5015 (Arrêté ministériel du 8 septembre 2009).



- L'immeuble sis 70, avenue de Libération, inscrit au cadastre de la commune de Schiffflange, section A de Schiffflange, sous le numéro 4034/10250 (Arrêté ministériel du 8 septembre 2009).
- La tour d'eau de l'ancienne «Metzerschmelz», inscrite au cadastre de la commune de Schiffflange, section A de Schiffflange, sous le numéro 4153/11641 (Arrêté ministériel du 9 août 2012).

#### **4.6 Zones inondables (art. 57)**

Les zones inondables comprennent les fonds couverts par le plan d'aménagement partiel „zones inondables et zones de rétention“ pour le territoire de la commune de Schiffflange, établi dans le cadre de la loi relative à l'aménagement du territoire (règlement grand-ducal du 21 janvier 2000).

#### **4.7 Zones industrielles à caractère national (art. 58)**

Les zones industrielles à caractère national sont prioritairement destinées à accueillir des entreprises de production, d'assemblage et de transformation de nature industrielle ainsi que des activités de prestation de services correspondantes.

#### **4.8 Zones d'activités économiques à caractère régional (art. 60)**

Les zones d'activités économiques à caractère régional regroupent au nom des communes concernées des établissements artisanaux et commerciaux ainsi que des services correspondants qui, par leurs dimensions ou leur caractère, ne sont pas compatibles avec les zones d'habitation.

#### **4.9 Réseaux de circulation (art. 61)**

La partie graphique du PAG comprend les éléments des réseaux de circulation suivants:

- les autoroutes A 13 et A 4,
- la route nationale N 31
- les chemins repris: CR 166, CR 168, CR 169, CR 170
- la voirie communale, les chemins vicinaux, les chemins ruraux,
- la ligne ferroviaire Luxembourg – Rodange,
- la « piste cyclable des Trois Cantons » PC 6,
- autres réseaux de circulation non motorisée.

Les tracés de ces réseaux sont indiqués dans la mesure où leur réalisation a été dûment autorisée.

#### **4.10 Couloirs pour projets routiers et ferroviaires (art. 62)**

Les couloirs pour projets routiers et ferroviaires comprennent les fonds réservés à un projet routier ou ferroviaire d'intérêt national ou régional à l'étude, aux fins de les garder libres de toute construction.



#### **4.11 Réseaux d'infrastructures techniques** (art. 63)

La partie graphique du PAG comprend les réseaux d'infrastructures suivants:

- les conduites d'eau,
- les emprises de canalisation,
- les réseaux de communication,
- les lignes électriques à haute tension,
- les gazoducs.

#### **4.12 Eléments nodaux des réseaux d'infrastructures** (art. 64)

La partie graphique du PAG comprend les éléments nodaux des réseaux d'infrastructures techniques et de circulation suivants:

- la gare de Schiffflange,
- les arrêts autobus des lignes TICE, RGTR, S-Bus, Late Night,
- plusieurs sources captées,
- les réservoirs d'eau,
- les bassins de rétention
- la station d'épuration à Schiffflange,
- la station de transformation,
- les antennes téléphonie mobile.

## Annexe – Définitions

La terminologie se réfère à l'annexe 1 – Terminologie du "règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune". En cas de litige, ce sera le texte réglementaire qui fera foi.

### 5. Le degré de l'occupation du sol

Le degré de l'occupation du sol est exprimé par le coefficient d'occupation du sol (COS) et par le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU).

#### 5.1 Le 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 construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface totale du terrain à bâtir net.

$COS = \text{surface d'emprise au sol de la construction} / \text{surface du terrain à bâtir net}$

#### 5.2 Le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU)

On entend par coefficient maximum d'utilisation du sol le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net.

$CMU = \text{surface construite brute de la construction} / \text{surface du terrain à bâtir net}$

#### 5.3 La surface d'emprise au sol de la construction

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors œuvre.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemins d'accès etc.), les combles et les sous-sols non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons), les perrons, les seuils, les terrasses couvertes et non couvertes. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

#### 5.4 Le terrain à bâtir net

Le calcul du terrain à bâtir net compris dans un plan d'aménagement particulier est effectué en déduisant du terrain à bâtir brut correspondant la surface de toutes les emprises et de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation.

Les emprises en question englobent les fonds réservés à des aménagements publics tels que définis à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.



### **5.5 Le terrain à bâtir brut**

On entend par terrain à bâtir brut une ou plusieurs parcelles ou parties de parcelle ne comportant aucun équipement et devant être aménagées avant d'être viabilisées et subdivisées en nouvelles parcelles cadastrales.

### **5.6 La surface construite brute**

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux. Les combles et les surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons etc.) n'étant pas pris en compte pour le calcul de la surface brute construite. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte, sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

### **5.7 Le coefficient d'utilisation du sol (CUS)**

L'utilisation maximale admissible de parcelles à usage industriel peut également être exprimée par le coefficient d'utilisation du sol (CUS) qui exprime le rapport entre le volume de la construction et de la surface de terrain à bâtir net.

$CUS = \text{volume de la construction} / \text{surface du terrain à bâtir net}$



### 5.8 Maxima à respecter (art. 23 RGD contenu PAG)

Les valeurs maxima suivantes sont à respecter pour les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:

<b>Zone</b>	<b>COS</b>	<b>CMU</b>	<b>CUS</b>
Zone d'habitation 1	0,4	0,8	-
Zone d'habitation 1a	0,4	1,0	-
Zone d'habitation 1b (PAP "Im Paerchen")	0,5	0,8	-
Zone d'habitation 2	0,6	1,0	-
Zone d'habitation 2a	0,6	1,2	
Zone d'habitation 2b	0,6	1,4	
Zone d'habitation 2c	0,6	1,6	
Zone mixte à caractère central	1,0	3,0	-
Zone mixte à caractère urbain	0,6	1,6	-
Zone mixte à caractère urbain a	0,6	2,1	-
Zone mixte à caractère urbain b	0,4	1,0	-
Zone d'activités économiques	0,8	1,6	-
Zone industrielle	0,8	2,4	10,0
Zone spéciale	0,8	2,4	10,0

Pour tout plan d'aménagement particulier, les coefficients COS et CMU constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds sis à l'intérieur de la zone.

