

Commune de Winseler

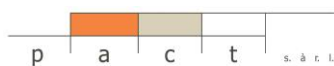


## PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL



### Partie écrite PAG

**Version coordonnée 02/2020**



58, rue de Machtum  
tél.: +352 26 45 80 90

L-6753 GREVENMACHER  
fax: +352 26 25 84 86

G.-D. de Luxembourg  
mail@pact.lu www.pact.lu

Conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (mouture 2011)*

Conformément au *règlement grand-ducal (RGD) du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune*

La partie graphique du projet de plan d'aménagement général de la commune de Winseler est constituée des 9 plans suivants :

Plan d'ensemble	échelle 1/10 000	Fonds : PCN / BD-L-TC
Plan 1 Localité de Berlé	échelle 1/2500	Fonds : PCN / BD-L-TC
Plan 2 Localité de Doncols	échelle 1/2500	Fonds : PCN / BD-L-TC
Plan 3 Localité de Grümelscheid	échelle 1/2500	Fonds : PCN / BD-L-TC
Plan 4 Localité de Noertrange	échelle 1/2500	Fonds : PCN / BD-L-TC
Plan 5 Localité de Pommerloch	échelle 1/2500	Fonds : PCN / BD-L-TC
Plan 6 Localité de Schleif	échelle 1/2500	Fonds : PCN / BD-L-TC
Plan 7 Localité de Sonlez	échelle 1/2500	Fonds : PCN / BD-L-TC
Plan 8 Localité de Winseler	échelle 1/2500	Fonds : PCN / BD-L-TC

<b>Etape de la procédure d'approbation</b>	<b>Date</b>
Délibération du Conseil Communal sur le projet d'aménagement général	18.06.2014
Avis de la Commission d 'Aménagement	22.10.2014
Avis du Ministre du Développement durable et des Infrastructures	20.10.2014
Vote du Conseil Communal	22.12.2014
Approbation du Ministre de l'Intérieur	17.09.2015
Approbation du Ministre du Développement durable et des Infrastructures	06.05.2015

<b>Etape de la procédure d'approbation de la Modification ponctuelle 2016</b>	<b>Date</b>
Délibération du Conseil Communal sur le projet d'aménagement général	15 mars 2016
Avis de la Commission d 'Aménagement	6 juin 2016
Avis du Ministre du Développement durable et des Infrastructures	23 septembre 2016
Vote du Conseil Communal	15 novembre 2016
Approbation du Ministre de l'Intérieur	8 février 2017
Approbation du Ministre du Développement durable et des Infrastructures	10 février 2017

Les articles concernés par la modification ponctuelle du 15.03.2016 sont signalés par : 1

<b>Etape de la procédure d'approbation de la Modification ponctuelle 2019</b>	<b>Date</b>
Délibération du Conseil Communal sur le projet d'aménagement général	23 juillet 2019
Avis de la Commission d 'Aménagement	23 octobre 2019
Avis du Ministre du Développement durable et des Infrastructures	23 octobre 2019
Vote du Conseil Communal	11 novembre 2019
Approbation du Ministre de l'Intérieur	19 février 2020
Approbation du Ministre du Développement durable et des Infrastructures	14 février 2020

Les articles concernés par la modification ponctuelle du 23.07.2019 sont signalés par : 2

## **Le projet du plan d'aménagement général de la commune de Winseler organise le zonage du territoire communal comme suit:**

### **Chapitre 1 - Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées**

- Art. 1. Zone d'habitation 1 - [HAB-1]
- Art. 2. Zones mixtes - [MIX]
- Art. 2.1. Zone mixte villageoise - [MIX-v]
- Art. 2.2. Zone mixte rurale - [MIX-r]
- Art. 3. Zones de bâtiments et d'équipements publics - [BEP]
- Art. 4. Zones d'activités économiques communales type 1 - [ECO-c1]
- Art. 5. Zones commerciales - [COM]
- Art. 6. Zones spéciales - [SPEC]
- Art. 6.1 Zone spéciale 1 - « Schleif » [SPEC-1] :
- Art. 6.2 Zone spéciale 2 - « Pommerloch » [SPEC-2]
- Art. 7. Zone d'aérodrome - [AERO]

### **Chapitre 2 - Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées**

- Art. 8. Prescriptions générales
- Art. 9. Emplacements de stationnement
- Art. 10. Minima et maxima à respecter

### **Chapitre 3 – Les zones destinées à rester libres**

- Art. 11. Catégories
- Art. 12. Les zones agricoles – [AGR]
- Art. 13. Les zones forestières – [FOR]
- Art. 14. Les zones de verdure – [VERD]

### **Chapitre 4 – Les zones superposées**

- Art. 15. Zones d'aménagement différé
- Art. 16. Zones de servitude «urbanisation»
- Art. 17. Secteurs protégés d'intérêt communal «C»
- Art. 18. Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»
- Art. 19. Les zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés

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

- Art. 20. Dispositions générales

### **Annexe : Terminologie du degré d'utilisation du sol**

## Chapitre 1 - Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

### Art. 1. Zone d'habitation 1 - [HAB-1]

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

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux maisons d'habitation uni- ou bifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande et aux maisons plurifamiliales avec 6 logements au maximum.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements est 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. A l'exception du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » « Mathesgarten » à Noertrange, la surface construite brute à dédier à des maisons plurifamiliales est de 25% au maximum.

Dans cette zone sont interdites la construction et l'exploitation de toutes nouvelles installations et entreprises qui sont énumérées dans la classe 1 de la nomenclature du règlement grand-ducal du 10 mai 2012 portant nouvelles nomenclature et classification des établissements classés, voire des dispositions légales ou réglementaires qui les compléteront ou remplaceront dans la suite.

### Art. 2. Zones mixtes - [MIX]

On distingue:

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

Dans ces zones sont interdites la construction et l'exploitation de toutes nouvelles installations et entreprises qui sont énumérées dans la classe 1 de la nomenclature du règlement grand-ducal du 10 mai 2012 portant nouvelles nomenclature et classification des établissements classés, voire des dispositions légales ou réglementaires qui les compléteront ou remplaceront dans la suite.

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

La zone mixte villageoise couvre les localités ou parties de localités à caractère rural.

Elle est destinée à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de sa localisation et de sa vocation, des habitations en forme de maisons uni- ou bifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande et de maisons plurifamiliales avec 6 logements au maximum, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 1.000 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.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 50%.

**Art. 2.2. Zone mixte rurale - [MIX-r]**

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

Y sont également admis des habitations de type unifamilial, des activités de commerce, des activités artisanales, des activités de loisirs et culturelles qui sont en relation directe avec la destination principale de la zone, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

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

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

Y sont admis des logements de service.

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

Les zones d'activités économiques communales type 1 sont réservées aux activités de services, commerce de gros, aux établissements à caractère artisanal, à l'industrie légère, aux équipements collectifs techniques ainsi qu'aux activités de transport et de logistique. Le commerce de détail est limité à 2.000 m<sup>2</sup> de surface de vente par immeuble bâti.

Les services administratifs ou professionnels sont limités à 3.500 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti.

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

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

Dans les nouveaux quartiers, les services administratifs ou professionnels et les commerces de détail ne peuvent pas dépasser 20% de la surface construite brute de la zone.

**Art. 5. Zones commerciales - [COM]**

Les zones commerciales sont principalement destinées aux commerces de gros et de détail, ainsi qu'aux centres commerciaux et aux grandes surfaces qui, par leurs dimensions et leur caractère, ne sont pas compatibles avec les zones définies à l'article 4.

Les surfaces à réserver aux activités de restauration et aux débits à boissons sont limitées à 5% de la surface de vente.

## **Art. 6. Zones spéciales - [SPEC]**

Les zones spéciales sont destinées à recevoir les équipements et les activités économiques qui ne sont pas admissibles dans les zones définies aux articles 4 et 5.

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

On distingue :

### **Art. 6.1 Zone spéciale 1 - « Schleif » [SPEC-1] :**

La zone spéciale est destinée à recevoir les installations et équipements qui sont liés aux activités de la « Kraidergenossenschaft Tèi vum Séi » et du Parc Naturel de la Haute-Sûre, à toute autre activité orientée à promouvoir le développement économique rural durable et les produits régionaux respectivement des constructions légères en relation avec des activités de loisirs et de détente.

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

### **Art. 6.2 Zone spéciale 2 - « Pommerloch » [SPEC-2] <sup>2</sup>**

La zone spéciale est destinée à recevoir les installations et équipements qui sont liés aux services d'hébergement (p.ex. hôtel), de résidence service, de bien-être (Fitness, Wellness) ou de services médicaux et de santé. Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone spéciale 2, la surface construite brute à dédier au logement (séjour prolongé de personnes) est de 60% au maximum, sous condition que les logements créés sont des habitations adaptées aux personnes âgées (*résidences séniors*) respectivement des logements encadrés (*betreutes Wohnen*).

## **Art. 7. Zone d'aérodrome - [AERO]**

Les zones d'aérodrome englobent l'ensemble des infrastructures et surfaces opérationnelles nécessaires à l'accomplissement des activités d'un aérodrome de loisirs. Elles comprennent notamment la piste, les voies de circulation, les aires de stationnement et les bâtiments d'infrastructure.

Aucune construction ne peut être érigée dans l'espace de la piste et des aires de sécurité.

## **Chapitre 2 - Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées**

### **Art. 8. Prescriptions générales**

Pour les zones définies aux articles 1 à 7 du présent règlement et soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», la détermination du degré d'utilisation du sol est exigée.

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

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

**Art. 9. Emplacements de stationnement**

- a) Les places privées de stationnement et de garages pour voitures doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés, en cas de construction nouvelle, de reconstruction, de changement d'affectation ou de destination d'un immeuble existant ou de toute transformation augmentant la surface exploitée de plus de 25 m<sup>2</sup>.
- b) Les emplacements pourront être aménagés soit sous forme de garages, soit sous forme de parking à ciel ouvert, soit sous forme de car-port.
- c) Le minimum est de
  - deux emplacements par maison unifamiliale.
  - deux emplacements par logement pour les maisons bi-familiales et plurifamiliales.
  - un emplacement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de niveau pour les bureaux, administrations, commerces, cafés et restaurants.
  - un emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de niveau ou un emplacement par tranche de 5 salariés pour les établissements industriels et artisanaux.
  - un emplacement par 10 m<sup>2</sup> de surface de vente relative aux grands ensembles commerciaux.
  - un emplacement par tranche de 10 sièges pour les salles de réunions, cinémas, théâtres, églises.
  - un emplacement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de niveau pour les stations d'essence et les garages de réparation, avec un minimum de 4 places.
  - un emplacement par tranche de 2 lits pour les constructions hospitalières et hôtelières, maisons de retraite, maisons de soins.
  - les établissements commerciaux, artisanaux et industriels devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements pour leurs véhicules utilitaires.
- d) Sauf exception autorisée par le bourgmestre, notamment pour des parkings et garages collectifs, les places de stationnement sont aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent. Les parkings ou garages publics ne dispensent en aucun cas des aménagements privés.
- e) S'il s'avère impossible de réaliser ces emplacements de stationnement sur la parcelle même, ils pourront être aménagés sur des terrains situés dans un rayon de 300 m, appartenant au même propriétaire. Ces terrains perdront leur droit d'être construits dans la mesure où ils seront affectés à de pareils emplacements de stationnement qui ne pourront être aliénés quant à leur destination ni à leur affectation. Les mêmes emplacements ne pourront être mis en compte que pour un seul immeuble.
- f) Le propriétaire est tenu de remplacer, sur son fond et en situation appropriée, les places de stationnement obligatoires qui ont été supprimées pour quelque cause que ce soit, et il peut être astreint au versement de la contribution compensatoire si le remplacement se révèle impossible ou onéreux à l'excès.
- g) Tout accès carrossable directement accessible à partir de la voirie étatique devra faire l'objet d'une permission de voirie établie par le Ministère du Développement durable et des Infrastructures.

**Art. 10. Minima et maxima à respecter**

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

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



## Chapitre 3 – Les zones destinées à rester libres

### Art. 11. Catégories

Les zones destinées à rester libres comprennent:

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

Seules sont autorisées des constructions telles que définies à l'article 5 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

### Art. 12. Les zones agricoles – [AGR]

Dans les parties du territoire de la commune situées en dehors des zones définies comme zones urbanisées ou destinées à être urbanisées, seules peuvent être érigées des constructions servant à l'exploitation agricole, jardinière, maraîchère, sylvicole, piscicole, apicole ou cynégétique ou à un but d'utilité publique, sans préjudice aux dispositions de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Une autorisation de bâtir dans cette zone d'un logement ou d'une construction servant au séjour de personnes ne peut être accordée que si le raccordement au réseau d'eau potable et au réseau de canalisations est réalisable ou s'il peut être satisfait aux exigences de l'hygiène par d'autres installations. En aucun cas, la commune ne peut être obligée à réaliser à ses frais l'extension des réseaux d'égout ou de distribution d'eau potable, ni à organiser les services hivernaux et de transport.

Les abris de chasse et de pêche y sont admis.

### Art. 13. Les zones forestières – [FOR]

Dans les parties du territoire de la commune situées en dehors des zones définies comme zones urbanisées ou destinées à être urbanisées, seules peuvent être érigées des constructions servant à l'exploitation agricole, jardinière, maraîchère, sylvicole, piscicole, apicole ou cynégétique ou à un but d'utilité publique, sans préjudice aux 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.

### Art. 14. Les zones de verdure – [VERD]

Les zones de verdure ont pour but la création et la sauvegarde d'îlots de verdure entre les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées. Il s'agit d'une zone non aedificandi ou seules des constructions légères sont autorisées.

## Chapitre 4 – Les zones superposées

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

Les zones d'aménagement différé constituent des zones superposées, frappées d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement. Elles constituent en principe des réserves foncières destinées à être urbanisées à long terme. Des constructions légères sous forme de dépendances peuvent être autorisées jusqu'à une surface d'emprise au sol maximale de 25 m<sup>2</sup>. Ces constructions perdent leur droit d'installation au moment où un PAP « nouveau quartier » sera mis en procédure.

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. 16. Zones de servitude «urbanisation»

Les zones de servitude «urbanisation» comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans 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.

On distingue les types de servitude suivants, dont la ou les lettres sont indiquées dans la partie graphique du PAG.

#### Servitude « urbanisation » – intégration paysagère – P

La servitude « urbanisation » – intégration paysagère – P vise à garantir l'intégration des zones urbanisées dans le paysage ouvert et/ou entre des zones d'affectations différentes. Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », le concept d'aménagement, le lotissement respectivement le projet de construction doivent préciser les plantations à réaliser.

On distingue les types de servitudes « urbanisation » – intégration paysagère – P suivantes :

- P-1 : plantation d'une haie indigène d'une largeur moyenne de 1,5 m et plantation d'un arbre feuillu ou fruitier à haute tige d'essence indigène par 300m<sup>2</sup> de surface de lot à l'intérieur de la délimitation de la zone de servitude « urbanisation » P-1 [« Randeingrünung »]
- P-2 [« Durchgrünung »] :
  - P-2a (Winseler – *Kaisersberg*) A cause de l'exposition topographique de la zone, une intégration paysagère harmonieuse est à garantir par une plantation généreuse des parcelles avec au moins un arbre feuillu ou fruitier à haute tige d'essence indigène par 300m<sup>2</sup> de surface de lot et d'une haie indigène d'une largeur moyenne de 1,5 m sur les limites arrières des parcelles
  - P-2b (Noertrange - *Mathesgarten*): A cause de l'exposition topographique de la zone, une intégration paysagère harmonieuse est à garantir par une plantation généreuse des parcelles avec des arbres feuillu ou fruitier à haute tige et des haies d'essences indigènes.
- P-3 : plantation des bosquets champêtres d'essences indigènes d'une largeur moyenne de 5 m [« starke Randeingrünung »]

**Servitude « urbanisation » – biotopes – B**

La servitude « urbanisation » – biotopes – B vise à protéger et à mettre en valeur des biotopes existants. Les biotopes sont à conserver en principe. Une destruction ou réduction du biotope peut exceptionnellement être autorisée. Elle doit être motivée. Les mesures compensatoires sont soumises aux conditions de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

On distingue les types de servitude « urbanisation » - biotopes – B à conserver suivantes :

- B-h : haie
- B-a : arbre
- B-b : bois

**Servitude « urbanisation » - mesures compensatoires – MC**

La servitude « urbanisation » – mesures compensatoires – MC définit les surfaces – qui en raison de leur situation du foncier et leur localisation – sont prédestinées pour accueillir les mesures compensatoires devenues nécessaires dans le cadre de l'aménagement des surfaces destinées à être urbanisées.

On distingue les type de servitude « urbanisation » mesures compensatoires – MC suivantes :

- MC-1 (Noertrange – *Mathesgarten*): surface pour les mesures compensatoires anticipées (CEF) des structures végétales protégées à proximité (haie existante servant comme structure d'orientation pour les espèces protégées)
- MC-2 (Winseler - *Kaisersberg*): surface à garder en prairie et à cultiver de manière extensive

**Servitude « urbanisation » - spécifiques – SP**

- SP-1 (Doncols - *Bohey*) : à l'exception de constructions indispensables à l'aménagement d'une aire de jeux, tout édifice ou construction est interdit à l'intérieur de cette zone de servitude
- SP-2 (Winseler - *Kaisersberg*) : protection et conservation des roches siliceuses à l'intérieur de cette zone de servitude
- SP-3 : (Doncols - *Bohey* + Grümelscheid) : à l'exception d'une construction légère d'une surface au sol  $\leq 25$  m<sup>2</sup>, tout édifice ou construction est interdit à l'intérieur de cette zone de servitude
- SP-4 (Schleif) : le développement de la zone d'habitation 1 en PAP nouveau quartier est soumis à l'obligation préalable de renouveler la station d'épuration existante en vue d'une épuration biologique efficace garantissant l'objectif de conservation de la zone protégé d'intérêt communautaire
- SP-5 : (Winseler - *Lomicht*) : à l'exception d'une construction légère d'une surface au sol  $\leq 25$  m<sup>2</sup>, tout édifice ou construction est interdit à l'intérieur de cette zone de servitude
- SP-6 : (Doncols – *sous la Ville*) : réservation d'un couloir d'une largeur de 7m pour l'accès à la zone d'aménagement différé. La largeur et la configuration exacte de l'accès seront précisées dans le cadre du PAP « nouveau quartier ».
- SP-7: (Pommerloch): à l'exception des aménagements des espaces verts et installations techniques pour les infrastructures souterraines, tout édifice ou construction hors-sol est interdit à l'intérieur de cette zone de servitude sur une largeur de 10m. <sup>2</sup>

**Servitude « urbanisation – cours d'eau » – CE <sup>1</sup>**

En vue de protéger, de mettre en valeur et de renaturer le cours d'eau (avec le but du développement de la végétation caractéristique), toute construction, toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel dans un rayon de 5 mètres de part et d'autre du cours d'eau sont prohibées. Seules sont admises les infrastructures de viabilisation tels que les réseaux d'infrastructures et les rétentions d'eau.

**Servitude « urbanisation – habitat espèces protégées » – H <sup>1</sup>**

Les prescriptions relatives à la servitude d'urbanisation définie avec une lettre « H », marquée comme telles sur la partie graphique, sont à mettre en œuvre lors de l'exécution du PAG respectivement du PAP QE.

*Maßnahmen für Art. 17/20 Naturschutzgesetz:*

*Überprüfung der Fläche auf Fledermausquartiere vor der Nutzung, bei Bedarf Durchführung von CEF-Maßnahmen.*

## **Art. 17. Secteurs protégés d'intérêt communal «C»**

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

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

Les constructions nouvelles et les transformations de constructions doivent s'intégrer dans la structure caractéristique du bâti existant. Les éléments à respecter sont le parcellaire, l'implantation des volumes, la volumétrie, le rythme des façades, ainsi que les matériaux et teintes traditionnelles et typiques. Ces éléments caractéristiques à respecter sont à transposer dans les constructions nouvelles ou transformations en ayant recours à une architecture contemporaine de qualité. Les nouvelles constructions ou transformations qui pourraient porter préjudice au site peuvent être interdites.

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

### **Constructions à conserver**

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

Pour les façades et toitures à l'arrière des constructions, non directement visibles du domaine public, une certaine flexibilité peut être accordée pour la taille et la forme des ouvertures. Les prescriptions du présent règlement et celles des PAP QE sont à respecter.

### **Autorisations et avis**

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

### **Assainissement énergétique**

Afin de garantir l'assainissement énergétique des constructions existantes, une dérogation concernant l'alignement, les reculs et la hauteur peut être accordée.

Pour les constructions à conserver, l'article 10 du règlement grand-ducal modifié du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels et l'art 8bis du règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation prévoient des dérogations au niveau du respect des exigences minimales, afin de conserver le caractère de ces bâtiments.

### **Art. 18. Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»**

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier «nouveau quartier». Des constructions légères sous forme de dépendances peuvent être autorisées jusqu'à une surface d'emprise au sol maximale de 25 m<sup>2</sup>. Ces constructions perdent leur droit d'installation au moment où un PAP « nouveau quartier » sera mis en procédure.

### **Art. 19. Les zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés**

Les plans d'aménagement particulier, dûment approuvés définitivement par le Ministre de l'Intérieur, avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite, perdent leur validité, à l'exception des plans d'aménagement particulier (PAP – partie graphique et partie écrite), énumérés dans le tableau suivant et indiqués sur la partie graphique à titre indicatif.

#### LISTE DES PAP APPROUVES ET MAINTENUS EN VIGUEUR

Ortschaft und Lage	Code	Vote conseil communal	N° Dossier	Approbation Ministre
<b>Grümelscheid</b>				
<i>Drechene Bongert und Oben dem Große Gaart</i>	G1	06.12.2007	15158/114C	06.05.2008
<b>Pommerloch</b>				
<i>Llydalux</i>	P1	22.05.2008	15373/114C	15.10.2008

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

### Art. 20. Dispositions générales

Les dispositions légales et réglementaires découlant de la législation en vigueur concernant l'aménagement général du territoire, la protection de la nature et des ressources naturelles, la protection des sites et monuments nationaux, les réseaux d'infrastructures de transport national et la gestion de l'eau sont repris dans la partie graphique et énumérées à titre indicatif ci-dessous.

#### Protection de la nature et des ressources naturelles:

- Tout ou partie des réserves naturelles réglementées et non réglementées :
  - Zone Humide Derenbach - Weischent – ZH 13 (projet)
  - Zone Humide Sonlez - Pamer – ZH 15 (projet)
- Tout ou partie des zones protégées d'intérêt communautaire ou "réseau Natura 2000" :
  - la partie concernée de la zone habitats Natura 2000 « vallée supérieure de la Wiltz» inscrite en zone spéciale de conservation d'habitats naturels (LU0001005)
- les biotopes art. 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles

#### Protections des sites et monuments nationaux :

Publication prescrite par la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux. Liste des immeubles et objets classés monuments nationaux ou inscrits à l'inventaire supplémentaire, état du 08 mai 2014;

- Liste des immeubles et objets classés monuments nationaux:  
néant
- Liste des immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire:  
Noertrange:  
Le bâtiment sis au lieu-dit "Op der Louh", inscrit au cadastre de la commune de Winseler, section de Noertrange, sous le numéro 40/1771. -Décision ministérielle du 30 mai 1986.

#### Gestion de l'eau

- zones inondables – Timis HQ 100 –Timis-flood de l'Administration de la Gestion de l'Eau situation mars 2010 – version provisoire

#### Permission de voirie

Tout aménagement et toute construction longeant la voirie étatique est soumis à la loi du 21 décembre 2009 sur la permission de voirie.

## Annexe : Terminologie du degré d'utilisation du sol<sup>1</sup>

### A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

### B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

### C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

### D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut.

### E. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

### F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

### G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors 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.

### H. Surface non aménageable

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

#### *a. hauteur des locaux:*

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

---

<sup>1</sup> Annexe II du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune



### *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/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

## **I. Surface hors œuvre**

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

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

## **J. Surface d'emprise au sol**

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors 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.

## **K. 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%.

## **L. 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 nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur.