



Plan d'Aménagement Général (PAG)

- PARTIE ECRITE -

Vote définitif du Conseil communal	<i>Réf.</i>	23.11.2020
Approbation du Ministre ayant l'Environnement dans ses attributions	<i>Réf. : 72265/CL-mb</i>	03.03.2021
Approbation définitive du Ministre de l'Intérieur	<i>Réf. : 125C/004/2016</i>	29.07.2021
Entrée en vigueur	<i>Réf.</i>	<i>Date</i>

Maître d'ouvrage

Administration Communale de Fischbach

1, rue de l'église

L-7430 Fischbach

Tél.: 32 70 84-1

Fax: 32 70 84-50

E-mail: secretariat@acfischbach.lu

Site Internet : www.acfischbach.lu



Maître d'œuvre

Luxplan S.A. Ingénieurs conseils

B.P. 108

L-8303 Capellen

Tél.: + 352 26 39 01

Fax: + 352 30 56 09

www.luxplan.lu



N° de référence du projet **20170217**

Suivi / Assurance qualité	Nom et qualité	Date
Rapport rédigé par	Klockenbring Noémie	21/03/2019
Rapport vérifié par	Baum Anita	13/11/2020
Rapport approuvé par		

Modification(s) du rapport

Indice	Modifications	Date
B	Adaptations suite à réunion du CE du 04/04/2019	19/04/2019
C	Adaptations suite à réunion du CE du 07/05/2019	08/05/2019
D	Adaptations suite aux réunions MI et MECDD des 13/05/2019 et 17/05/2019	09/07/2019
E	Adaptations suite à réunion du CE du 01/08/2019	01/08/2019
F	Adaptations suite aux remarques du MECDD sur les ZSU 16/10/2019	17/10/2019
G	Adaptations suite à la réunion CE du 21/11/2019, et modification PARC-c	25/11/2019
H	Adaptations suite aux réclamations et avis CA	02/03/2020
I	Adaptations suite à la réunion CE du 09/04/2020	20/04/2020
J	Adaptations suite à réunion MI du 06/08/2020	25/09/2020
K	Version coordonnée suite à l'approbation du MI du 29.07.2021	14/09/2021



<u>PARTIE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</u>	9
CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE.....	9
CONTENU	9
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	10
<u>PARTIE 2 - PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES PAR ZONE</u>	12
<u>SECTION 1 ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES.....</u>	12
ART. 1 ZONES D’HABITATION	12
ART. 2 ZONES MIXTES	13
ART. 3 ZONES DE BÂTIMENTS ET D’ÉQUIPEMENTS PUBLICS [BEP].....	14
ART. 4 ZONES D’ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES COMMUNALES TYPE 1 [ECO-c1].....	14
ART. 5 ZONES DE SPORTS ET DE LOISIRS [REC]	14
ART. 6 ZONE DE JARDINS FAMILIAUX [JAR]	14
ART. 7 EMBLEMES DE STATIONNEMENT	15
<u>SECTION 2 ZONE VERTE.....</u>	17
ART. 8 ZONE VERTE	17
<u>SECTION 3 ZONES SUPERPOSÉES.....</u>	18
ART. 9 ZONES SOUMISES À UN PLAN D’AMÉNAGEMENT PARTICULIER	18
ART. 10 ZONES D’AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ [ZAD]	19
ART. 11 ZONES DE SERVITUDE « URBANISATION »	19
ART. 12 SECTEURS ET ÉLÉMENTS PROTÉGÉS D’INTÉRÊT COMMUNAL.....	23
<u>SECTION 4 ZONES OU ESPACES DÉFINIS EN EXÉCUTION DE DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES SPÉCIFIQUES</u>	26
ART. 13 DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	26
ART. 14 PROTECTION DE LA NATURE ET DES RESSOURCES NATURELLES	26
ART. 15 AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE	27
ART. 16 PROTECTION DES SITES ET MONUMENTS NATIONAUX.....	27
ART. 17 ZONE OU ESPACES DÉFINIS EN EXÉCUTION DE DISPOSITIONS LÉGALES, RÉGLEMENTAIRES OU ADMINISTRATIVES SPÉCIFIQUES RELATIVES À LA GESTION DE L’EAU	28
<u>SECTION 5 INDICATIONS SPÉCIFIQUES</u>	30
ART. 18 BIOTOPES (ARTICLE 17) ET HABITATS D’ESPÈCES PROTÉGÉES ET/OU HABITATS ESSENTIELS (ARTICLES 17 ET/OU 21).....	30
ART. 19 SECTEUR PROTÉGÉ DE TYPE « VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES »	30
<u>ANNEXE I : TERMINOLOGIE DU DEGRÉ D’UTILISATION DU SOL.....</u>	32
<u>ANNEXE II : LISTE 1 DE PLANTATION ET LISTE 2 DE PLANTATION</u>	35



PARTIE ÉCRITE



Partie 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Le plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Fischbach est élaboré conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, et de ses articles 5 à 24 inclus.

La partie graphique et la partie écrite du plan d'aménagement général ont été réalisées en application du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, et de ses articles 1^{er} à 42 inclus.

Conformément à l'article 8 du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 susmentionné, qui donne la possibilité de créer de nouvelles zones, des zones types définies par le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune ont été utilisées afin de répondre au mieux aux évolutions réglementaires, sans porter préjudice à la procédure de refonte en cours.

CONTENU

Le présent plan d'aménagement général comprend :

- la présente partie écrite,
- et la partie graphique composée d'un plan d'ensemble à l'échelle 1 : 10 000, et de cinq plans des localités et des lieux-dits à l'échelle 1 : 2 500 dressés sur base d'un fond de plan cadastral numérisé (PCN 2018) :
 - le plan d'ensemble PAG_SP_10k_20201103
 - les plans par localité :
 - PAG_SP_Angelsberg_20201103
 - PAG_SP_Fischbach_Schmett_20201103
 - PAG_SP_Koedange_Schiltzberg_20201103
 - PAG_SP_Schoos_20201103
 - PAG_SP_Weyer_Stuppicht_20201103



DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune de Fischbach est divisé en plusieurs zones dont les limites figurent dans la partie graphique du plan d'aménagement général :

SECTION 1 ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

ART. 1 ZONES D'HABITATION

ART. 1.1. Zone d'habitation 1 [HAB-1]

ART. 2 ZONES MIXTES

ART. 2.1. Zone mixte villageoise [MIX-V]

ART. 2.2. Zone mixte rurale [MIX-R]

ART. 3 ZONES DE BATIMENTS ET D'EQUIPEMENTS PUBLICS [BEP]

ART. 4 ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES COMMUNALES TYPE 1 [ECO-C1]

ART. 5 ZONES DE SPORTS ET DE LOISIRS [REC]

ART. 6 ZONE DE JARDINS FAMILIAUX [JAR]

ART. 7 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

ART. 7.1. Généralités

ART. 7.2. Modalités de calcul du nombre d'emplacements

ART. 7.3. Nombre d'emplacements de stationnement pour automobile

SECTION 2 ZONE VERTE

ART. 8 ZONE VERTE

ART. 8.1. Zone agricole [AGR]

ART. 8.2. Zone forestière [FOR]

ART. 8.3. Zones de parc château [PARC-C]

SECTION 3 ZONES SUPERPOSEES

ART. 9 ZONES SOUMISES A UN PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

ART. 9.1. Zones soumises à l'élaboration d'un PAP « Nouveau quartier » (PAP-NQ)

ART. 9.2. Coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol



ART. 9.3. Zones soumises à un PAP approuvé et maintenu en application

ART. 10 ZONES D'AMENAGEMENT DIFFERE [ZAD]

ART. 11 ZONES DE SERVITUDE « URBANISATION »

ART. 12 SECTEURS ET ELEMENTS PROTEGES D'INTERET COMMUNAL

ART. 12.1. Secteur protégé de type « Environnement construit »

ART. 12.2. Eléments protégées d'intérêt communal

ART. 12.3. Secteur protégé de type « Environnement naturel et paysage »

SECTION 4 ZONES OU ESPACES DEFINIS EN EXECUTION DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES

ART. 13 DISPOSITIONS GENERALES

ART. 14 PROTECTION DE LA NATURE ET DES RESSOURCES NATURELLES

ART. 14.1. Zones protégées d'intérêt communautaire / « Réseau Natura 2000 »

ART. 14.2. Zones protégées d'intérêt national

ART. 15 AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

ART. 16 PROTECTION DES SITES ET MONUMENTS NATIONAUX

ART. 16.1. Immeubles et objets classés monuments nationaux

ART. 16.2. Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire

ART. 17 ZONE OU ESPACES DEFINIS EN EXECUTION DE DISPOSITIONS LEGALES, REGLEMENTAIRES OU ADMINISTRATIVES SPECIFIQUES RELATIVES A LA GESTION DE L'EAU

ART. 18 GESTION DE L'EAU

ART. 18.1. Zone de protection des sources (ZPS)

ART. 18.2. Zones inondables

SECTION 5 INDICATIONS SPÉCIFIQUES

ART. 19 BIOTOPES (ARTICLE 17) ET HABITATS D'ESPECES PROTEGEES ET/OU HABITATS ESSENTIELS (ARTICLES 17 ET/OU 21)

ART. 20 SECTEUR PROTEGE DE TYPE « VESTIGES ARCHEOLOGIQUES »



Partie 2 - PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES PAR ZONE

SECTION 1 ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

Art. 1 ZONES D'HABITATION

Art. 1.1. Zone d'habitation 1 [HAB-1]

Les zones d'habitation 1 [HAB-1] englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations.

Y sont également admis :

- des activités de commerce avec maximum 200 m² de surface de vente ;
- des activités artisanales et de loisirs ;
- des services administratifs ou professionnels ;
- des crèches ;
- des établissements d'hébergement comptant maximum 25 chambres ;
- des restaurants ;
- des débits de boissons ;
- des activités culturelles ;
- des activités de culte ;
- des équipements de service public ;
- 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 logements de type maison unifamiliale. Des maisons plurifamiliales y sont également admises.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins soixante (60) pour cent des logements sont de type maisons d'habitation unifamiliale. Dans toutes les localités de la commune, la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de quatre-vingt-dix (90) pour cent au minimum, sauf à Angelsberg, où cette quote-part est limitée à quatre-vingts (80) pour cent au minimum. Le nombre maximal d'unités de logement par construction plurifamiliale est limité à six (6) unités de logement dans les localités de Fischbach et Schoos, et huit (8) unités de logements dans la localité d'Angelsberg.



Art. 2 ZONES MIXTES

Les zones mixtes sont subdivisées en :

- zones mixtes villageoises [MIX-v] ;
- zones mixtes rurales [MIX-r].

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

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

Elle est destinée à accueillir :

- des habitations ;
- des activités artisanales ;
- des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 500 m² par immeuble bâti ;
- des activités de loisirs ;
- des services administratifs ou professionnels ;
- des services culturels et culturels ;
- des équipements de service public ;
- des hôtels ;
- des restaurants et des débits à boissons ;
- des établissements de petite et moyenne envergure ;
- des activités de récréation ;
- 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 cinquante (50) pour cent.

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

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

Elle est destinée à accueillir :

- des exploitations agricoles, jardinières, maraîchères, viticoles, piscicoles et apicoles ;
- des centres équestres.

Y sont également admises :

- 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 ;
- des 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.

Seuls des logements de service, ainsi que des logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiants, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale y sont admis.

Art. 4 ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES COMMUNALES TYPE 1 [ECO-c1]

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

Les activités de commerce de détail sont limitées à 1 000 m² de surface construite brute par immeuble bâti.

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

Art. 5 ZONES DE SPORTS ET DE LOISIRS [REC]

La zone de sports et de loisirs est réservée aux infrastructures et installations de loisirs ainsi qu'aux activités éducatives. Y sont uniquement admises des constructions non destinées au séjour prolongé et en relation directe avec les besoins liés à cette zone.

Art. 6 ZONE DE JARDINS FAMILIAUX [JAR]

La zone de jardins familiaux est destinée à la culture jardinière et à la détente.

Y sont admises des constructions légères en relation directe avec la destination de la zone, ainsi qu'un seul abri de jardin par lot ou parcelle individuelle, dont la surface d'emprise au sol ne peut pas dépasser douze mètres carrés (12 m²).



Art. 7 EMBLEMENTS DE STATIONNEMENT

Art. 7.1. Généralités

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement est défini en fonction du mode d'utilisation du sol et, le cas échéant, en fonction de la qualité du transport public.

En cas de nouvelle construction, de changement d'affectation, de reconstruction ou de toute autre transformation, un quota minimal d'emplacements de stationnement privés est à respecter. Ces emplacements sont à aménager par les propriétaires à leurs frais et sur le même fonds privé auquel ils se rapportent, sans impact notable et néfaste sur le domaine public.

Est considéré comme emplacement de stationnement, tout garage, car-port ou emplacement en surface. A l'exception des accès à des garages communs à plusieurs unités de logement, (rampe d'accès...) les chemins d'accès aux garages peuvent être considérés comme emplacements de stationnement.

Art. 7.2. Modalités de calcul du nombre d'emplacements

Dès lors que les prescriptions de stationnement sont exprimées par tranche (x emplacements pour x m² de surface), le calcul doit s'effectuer pour chaque tranche. Le nombre total d'emplacements exigés est le cumul du nombre d'emplacements calculé par tranche.

Pour le calcul du nombre d'emplacements de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs modes d'occupation du sol au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces affectations au prorata, selon les cas, des surfaces construites brutes et/ou des critères spécifiques de calcul.

S'il s'avère impossible de réaliser ces emplacements de stationnement sur la parcelle même, ils peuvent être aménagés sur des terrains situés dans un rayon de 200 m, appartenant au même propriétaire. Ces terrains perdent leur droit d'être construits dans la mesure où ils sont affectés à de pareils emplacements de stationnement, qui ne peuvent être aliénés quant à leur destination ni à leur affectation. Ces emplacements ne peuvent être pris en compte que pour un seul immeuble.

Au cas où la réalisation d'emplacements de stationnement, conformément à l'alinéa 2 du présent article ou la délocalisation des emplacements de stationnement conformément à l'alinéa 4 du présent article s'avèrent impossibles, une autorisation de construire peut être octroyée à condition du paiement d'une taxe compensatoire, dont le taux et les modalités sont fixés par règlement-taxe.



Art. 7.3. Nombre d'emplacements de stationnement pour automobile

Affectations	Emplacements de stationnement
Maison d'habitation unifamiliale ou bifamiliale	2 emplacements minimum par unité de logement
Logement intégré	1 emplacement minimum par logement intégré
Maison d'habitation plurifamiliale	2 emplacements minimum par unité de logement Dont 1 emplacement dans un local fermé ou à l'intérieur du bâtiment principal
Bureaux (services administratifs et professionnels)	1 emplacement* minimum par tranche de 50 m ² de surface construite brute
Commerces	1 emplacement* minimum par tranche de 50 m ² de surface construite brute
Café et restaurant	1 emplacement* minimum par tranche de 40 m ² de surface construite brute
Construction hôtelière	1 emplacement* minimum par tranche d'une chambre
Équipements culturels et de loisirs	1 emplacement* minimum par tranche de 20 sièges
Équipements culturels	1 emplacement* minimum par tranche de 20 sièges
Écoles	1 emplacement* minimum par tranche de 60 m ² de surface construite brute
Crèches	1 emplacement* par tranche de 60 m ² de surface construite brute, avec au minimum 3 emplacements

** Dans le cas d'emplacements de stationnement extérieurs, leur revêtement sera obligatoirement perméable.*

En zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », en plus du nombre d'emplacements de stationnement à réaliser sur le domaine privé, un emplacement minimum pour 4 unités de logement destiné aux visiteurs doit être réalisé à l'intérieur du périmètre soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier.



SECTION 2 ZONE VERTE

Art. 8 ZONE VERTE

La zone verte comporte :

1. la zone agricole ;
2. la zone forestière ;
3. la zone de parc château.

Seules sont autorisées des constructions telles que définies à l'article 6 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. Le bourgmestre peut toutefois fixer des règles d'urbanisme pour les aménagements et les constructions à y prévoir.

Les constructions existantes situées dans la zone verte sont réglementées par l'article 7 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 8.1. Zone agricole [AGR]

Seules sont autorisées des constructions telles que définies à l'article 6 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

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.

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.

Art. 8.2. Zone forestière [FOR]

La zone forestière est destinée à la sylviculture et à la conservation de l'équilibre écologique. Elle contribue au maintien ou à la composition du paysage.

Seules sont autorisées des constructions telles que définies à l'article 6 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 8.3. Zones de parc château [PARC-c]

La zone de parc château est destinée aux espaces verts aménagés dans un souci d'esthétique paysagère ainsi qu'à la récréation et à la détente.

Seuls sont autorisés les activités et travaux nécessaires à sa création, son entretien ou son embellissement.

La rénovation et l'extension des constructions existantes sont admissibles pour peu que la surface construite brute des extensions ne dépasse pas vingt (20) pour cent de la surface construite brute de la construction existante.



SECTION 3 ZONES SUPERPOSÉES

Art. 9 ZONES SOUMISES À UN PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

Art. 9.1. Zones soumises à l'élaboration d'un PAP « nouveau quartier » (PAP-NQ)

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones font l'objet d'un ou plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Art. 9.2. Coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol

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 logement (DL) des valeurs maxima sont à définir. Des valeurs minima peuvent également être définies pour le coefficient d'utilisation du sol et pour la densité de logement.

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

Dénomination du nouveau quartier			
COS	max.	CUS	max.
	-		-
CSS	max.	DL	max.
			min.

Art. 9.3. Zones soumises à un PAP approuvé et maintenu en application

Les plans d'aménagement particulier, dûment approuvés par le Ministre de l'Intérieur, avant l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général, sont abrogés à l'exception de ceux listés ci-après et indiqués sur la partie graphique à titre indicatif, qui restent en application.

En cas de contradiction entre les dispositions de la partie écrite de ces PAP et de la partie écrite du « quartier existant », les dispositions de la partie écrite des PAP approuvés priment. Pour tout ce qui n'est pas règlementé dans les parties graphique et écrite du PAP approuvé, les prescriptions du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP-QE) de la zone correspondante sont d'application.

N° réf. PAP	Réf. Min. Int.	Localité	Lieu-dit / Rue	Date d'approbation
1	17530/125C	Fischbach	rue du Berger	22/12/2016



Les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » pour lesquels la procédure d'adoption a été entamée avant ou après la saisine du conseil communal du présent projet de PAG, peuvent être continués et gardent leur validité s'ils sont dûment approuvés par le Ministre de l'Intérieur.

Art. 10 ZONES D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ [ZAD]

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

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

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

Art. 11 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.

La partie graphique du PAG reprend les différentes zones de servitude « urbanisation » (ZSU), à savoir :

- ZSU-1 Protection des espèces : Conservation des habitats
- ZSU-2 Protection des espèces : Constructions liées à des conditions spécifiques
- ZSU-3 Protection des biotopes
- ZSU-4 Paysage
- ZSU-6 Interdiction d'aménager
- ZSU-7 Relations urbanistiques
- ZSU-8 Plantations

ZSU-1 Protection des espèces: Conservation des habitats

La ZSU-1 vise à interdire toute construction et à préserver toutes les structures boisées. L'éclairage (permanent) pendant la nuit est aussi interdit. L'aménagement à proximité directe de cette ZSU est à concevoir de sorte que les espaces ouverts prévus (par ex. les jardins dans les cas des constructions



avec jardins) bordent directement la ZSU pour créer une zone tampon supplémentaire entre la zone urbanisée et l'espace ouvert.

L'aménagement ponctuel d'une voirie et/ou de réseaux d'infrastructures techniques traversant, afin de relier des voiries existantes ou projetées et/ou des réseaux situés de part et d'autre de la servitude est autorisé.

ZSU-2 Protection des espèces: Constructions liées à des conditions spécifiques

2a : A-SIDERO :

La ZSU-2a vise à protéger les habitats essentiels potentiels d'une espèce protégée en vertu de l'article 21 de la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles (Muscardin). Une autorisation de construire ne peut être délivrée qu'après qu'une étude de terrain démontre la compatibilité du projet d'aménagement avec l'article 21 de la loi précitée.

2b : Ensemble A07/A08 :

La ZSU-2b vise à conserver les arbres d'alignement et les haies qui entourent la propriété. Si des arbres isolés doivent être abattus, ils doivent être examinés avant l'abattage pour détecter la présence de cavités, et cet abattage ne doit être effectué qu'en hiver. Sans préjudice de l'autorisation nature qui fixera les compensations, les arbres doivent être remplacés par de nouvelles plantations.

L'aménagement ponctuel d'une voirie et/ou de réseaux d'infrastructures techniques traversant, afin de relier des voiries existantes ou projetées et/ou des réseaux situés de part et d'autre de la servitude est autorisé.

2c : Ensemble A09/A10/A11/A13 :

La ZSU-2c vise les mesures d'atténuation et de compensation suivantes :

- La plantation d'alignement d'arbres le long du CR-118 et CR-120 et de haies sur les limites qui ne bordent pas les routes.
- La plantation d'arbres le long des voies d'accès.
- La création d'un verger raccordé à des structures existantes (p.ex. à proximité de la bordure de forêt), qui servira comme nouvel habitat de chasse pour la faune locale de chauve-souris.

Les plantations doivent de préférence être effectuées avec des plantes ligneuses indigènes (arbres ou arbustes), adaptées au site.

2d : Ensemble A14/A15 :

La ZSU-2d vise la plantation d'une haie dense, composée d'espèces indigènes. L'éclairage nocturne (permanent) de la haie et de ces abords immédiats est interdit. L'aménagement ultérieur de la zone doit être conçu de telle sorte que les zones limitrophes de la ZSU restent également non construites. Ainsi, elles servent de zones-tampon supplémentaires (et par exemple accueillent l'aménagement des jardins).



2e : S10 :

La ZSU-2e vise à protéger les habitats essentiels potentiels d'une espèce protégée en vertu de l'article 21 de la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles (Muscardin). Une autorisation de construire ne peut être délivrée qu'après qu'une étude de terrain démontre la compatibilité du projet d'aménagement avec l'article 21 de la loi précitée.

2f : S-01 :

La ZSU-2f vise à protéger les habitats essentiels potentiels d'une espèce protégée en vertu de l'article 21 de la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles (Muscardin). Une autorisation de construire ne peut être délivrée qu'après qu'une étude de terrain démontre la compatibilité du projet d'aménagement avec l'article 21 de la loi précitée.

ZSU-3 Protection des biotopes

La ZSU-3 vise à maintenir la structure protégée par l'article 17 de la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles.

L'aménagement ponctuel d'une voirie et/ou de réseaux d'infrastructures techniques traversant, afin de relier des voiries existantes ou projetées et/ou des réseaux situés de part et d'autre de la servitude est autorisé.

ZSU-4 Paysage

La ZSU-4 vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert en créant et/ou en maintenant une transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents. Elle a pour fonction la création ou la sauvegarde d'îlots et de bandes de verdure.

Toute construction y est interdite, excepté les constructions, les aménagements et installations techniques pour la rétention des eaux de surface, les pistes cyclables ainsi que les chemins piétonniers.

L'aménagement ponctuel d'une voirie et/ou de réseaux d'infrastructures techniques traversant, afin de relier des voiries existantes ou projetées et/ou des réseaux situés de part et d'autre de la servitude est autorisé.

Les bandes de verdure ont une largeur variable. La plantation de haies et d'arbres de façon alternée est à réaliser sur ces ZSU-4 sur au moins soixante pourcent (60 %) de leur surface.

Les plantations doivent être effectuées avec des espèces ligneuses locales et indigènes (arbres ou arbustes), adaptées au site. Les plans d'aménagement particuliers « nouveaux quartiers » doivent préciser les plantations à y réaliser.



ZSU-6 Interdiction d'aménager

La ZSU-6 vise à interdire tout aménagement et construction, exceptés les constructions, les aménagements et installations techniques pour la rétention des eaux de surface, les pistes cyclables ainsi que les chemins piétonniers et les aires de jeux, à condition de préserver la végétation existante.

ZSU-7 Relations urbanistiques

La ZSU-7 vise la réalisation d'une connexion conceptuelle et physique entre la zone BEP et la zone HAB-1.

L'aménagement ponctuel d'une voirie et/ou de réseaux d'infrastructures techniques traversant, afin de relier des voiries existantes ou projetées et/ou des réseaux situés de part et d'autre de la servitude est donc autorisé.

ZSU-8 Plantations

Issue de la modification ponctuelle du PAG « Maison relais », réf. 125C/003/2014 approbation du Ministre de l'Intérieur du 17/08/2015.

Une haie libre d'une largeur d'au moins dix mètres (10 m) doit être plantée sur plusieurs rangs. Au moins trois (3) espèces indigènes différentes des listes de plantation 1 et 2 (Annexe II du présent document) doivent être utilisées.

Les haies doivent comporter une part de vingt (20) pourcent d'arbres intégrés. Les arbres prévus le long des espaces de circulation doivent avoir un tronc d'une circonférence de seize à dix-huit centimètres (16 à 18 cm) et le long des espaces verts extensifs un tronc d'une circonférence de douze à quatorze centimètres (12 à 14 cm). Un (1) arbre doit être planté au moins tous les quinze mètres (15,00 m).

La haie doit être bordée, des deux côtés, d'un ourlet herbacé d'une largeur d'un mètre cinquante centimètres (1,50 m). L'ourlet herbacé doit d'être réalisé à l'aide de graminées et de fleurs sauvages indigènes.

Une bande de cinquante centimètres (50 cm) de largeur doit être mise en place le long des paysages ouverts, sous forme d'ourlet herbacé, planté de graminées et de fleurs sauvages indigènes. Cet ourlet herbacé doit être entretenu par fauche extensive.

La haie doit être munie d'ouvertures d'une surface de deux mètres fois dix mètres (2,00 m x 10,00 m) dans le but de renforcer son aspect naturel. Trois (3) plantations doivent être faites par mètre carré dans les espaces denses, une (1) plantation par mètre carré, d'une hauteur de quatre-vingts à cent-vingt-cinq centimètres (80 cm à 125 cm), dans les espaces ouverts. Au moins trois espèces issues de la liste « Heckengehölze » (Annexe II) à parts égales et des arbres complémentaires de la liste « Baumpflanzungen in den Hecken » (Annexe II) doivent être prévus.



La haie peut être interrompue à trois (3) endroits en vue de réaliser un chemin piéton et un bassin de rétention naturel.

Art. 12 SECTEURS ET ÉLÉMENTS PROTÉGÉS D'INTÉRÊT COMMUNAL

Art. 12.1. Secteur protégé de type « environnement construit »

Le secteur protégé de type « environnement construit » est constitué par les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles dignes de protection. Ils sont repris dans la partie graphique du PAG au moyen de sigles distincts, selon qu'il s'agit de :

- bâtiments et petit patrimoine protégés au niveau communal ;
- gabarits protégés au niveau communal.

Les prescriptions spécifiques concernant les immeubles ou parties d'immeubles dignes de protection sont reprises dans la partie écrite du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP-QE).

Les secteurs protégés de type « environnement construit » marqués de la surimpression « C » 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,
- authenticité 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 sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection définies dans le PAP-QE

Art. 12.2. Éléments protégés d'intérêt communal

Les éléments protégés d'intérêt communal sont constitués des éléments construits suivants, situés dans ou hors des secteurs protégés de type « environnement construit » :

- « Bâtiments et petit patrimoine protégés »,
- « Gabarits protégés ».

Les servitudes spéciales du présent article s'appliquent également aux éléments situés hors des secteurs protégés.

Des servitudes spéciales sont également définies dans le PAP-QE pour les éléments protégés d'intérêt communal.



Art. 12.2.1. Bâtiments et petit patrimoine protégés

Les bâtiments protégés marquent la volonté de sauvegarder certains bâtiments et leurs abords pour cause de leur valeur patrimoniale.

Toute démolition d'un immeuble marqué en tant que bâtiment protégé est en principe interdite et ne peut ainsi être autorisée, sauf pour des raisons impérieuses de sécurité et de salubrité dûment constatées.

Lorsque la partie graphique ne comporte pas d'indications précises, on entend par « bâtiments protégés » le ou les bâtiments traditionnels, à savoir la maison d'habitation et / ou les communs. Les volumes secondaires typiques sont considérés comme « gabarits protégés ». Les volumes secondaires atypiques ainsi que toutes les excroissances atypiques ne sont pas considérés comme « bâtiments protégés ».

Toute intervention sur un bâtiment protégé doit veiller à la conservation et la mise en valeur des composantes architecturales extérieures existantes. Ces composantes sont :

- le gabarit,
- la façade avant dont le rythme entre surfaces pleines et vides,
- les modénatures, les ornements, les encadrements,
- les formes et éléments de toiture,
- l'aspect des matériaux utilisés traditionnellement,
- les revêtements et teintes traditionnels.

Art. 12.2.2. Gabarits protégés

Les gabarits protégés d'une construction existante veillent au maintien du caractère rural, voire du tissu urbain des localités par la structuration des rues et la formation d'espaces-rues. Ils marquent la volonté de sauvegarder le gabarit et l'implantation générale de certains bâtiments ou volumes du fait de leur rôle dans la définition de l'environnement construit.

Pour les bâtiments désignés « gabarit protégé » dans la partie graphique, le gabarit et leur implantation sont à préserver lors de travaux de transformation ou lors d'une reconstruction. La réhabilitation de ces bâtiments est à privilégier à la construction neuve.

Le gabarit protégé est constitué par le ou les bâtiments traditionnels, à savoir la construction d'habitation et / ou les communs. Les volumes secondaires atypiques ainsi que toutes les excroissances atypiques ne sont pas considérés comme gabarit protégé.

Par le terme « gabarit », il faut entendre l'ensemble des dimensions principales propres à l'édifice, à savoir :

- longueur et profondeur,
- hauteur à la corniche et hauteur au faîtage,
- pente et forme de la toiture.



Art. 12.3. Secteur protégé de type « environnement naturel et paysage »

Le secteur protégé de type « environnement naturel et paysage » est constitué par les parties du territoire communal qui comprennent des parties d'espaces naturels et de paysages dignes de protection.

Aucune nouvelle construction n'y est admise. Sans préjudice des mesures requises en exécution des dispositions légales et réglementaires spécifiques en matière de protection de la nature et des sites, les espaces libres jouxtant les bâtiments et gabarits protégés au niveau communal doivent être aménagés de manière à conserver et/ou à compléter les caractéristiques spécifiques des sites en question.



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

Art. 13 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les dispositions légales et réglementaires découlant de la législation concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, l'aménagement du territoire, la protection des sites et monuments nationaux, le réseau d'infrastructure de transport national, et la gestion de l'eau sont reprises dans la partie graphique et la partie écrite du plan d'aménagement général.

Une autorisation individuelle de l'administration étatique compétente est nécessaire, dans le cadre d'un projet d'aménagement sur les terrains concernés (PAP, autorisation de construire...).

Art. 14 PROTECTION DE LA NATURE ET DES RESSOURCES NATURELLES

Art. 14.1. Zones protégées d'intérêt communautaire / « réseau Natura 2000 »

Les zones protégées d'intérêt communautaire constituent des secteurs à haute valeur écologique visant à la sauvegarde des :

- zones de protection spéciale (ZPS) d'intérêt ornithologique (Directive « Oiseaux » 79/409/CEE),
- zones spéciales de conservation (ZSC) d'habitats naturels (Directive « Habitats » 92/43/CEE).

Concernant le territoire communal de Fischbach, une zone ZPS est représentée en partie graphique du plan d'aménagement général :

- la zone Oiseaux « Vallée de l'Ernz Blanche de Bourglinster à Fischbach » (LU0002005).

Deux zones ZSC sont représentées en partie graphique du plan d'aménagement général :

- la zone Habitat « Vallée de l'Ernz blanche » (LU0001015),
- la zone Habitat « Pelouses calcaires de la région de Junglinster » (LU0001020).

Art. 14.2. Zones protégées d'intérêt national

Les zones protégées d'intérêt national constituent des secteurs à haute valeur écologique. Concernant le territoire communal de Fischbach, une zone ZPIN en cours de procédure réglementaire est représentée en partie graphique du plan d'aménagement général :

- la zone humide en milieu agricole et forestier « Kéidenger Brill - Soup » - Avant-projet de règlement grand-ducal déclarant zone protégée d'intérêt national sous forme de réserve naturelle la zone « Kéidenger Brill – Supp » sise sur le territoire des communes de Larochette, Heffingen, Fischbach et Junglinster.



Art. 15 AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Les zones ou espaces définis en exécution des dispositions relatives à l'aménagement du territoire concernent les plans directeurs sectoriels (PDS) et les plans d'occupation du sol (POS).

Le seul plan directeur en vigueur qui contient des dispositions relatives à la commune de Fischbach est celui repris au règlement grand-ducal du 25 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel « stations de base pour réseaux publics de communication mobile ». Les dispositions du règlement grand-ducal susmentionné sont à respecter pour toute installation ou modification d'une station de base.

Art. 16 PROTECTION DES SITES ET MONUMENTS NATIONAUX

Des immeubles classés monument national ou inscrits à l'inventaire supplémentaire, soumis aux dispositions de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux, sont implantés sur le territoire de la commune. La protection nationale, ainsi instituée et qui exige des autorisations spécifiques, est complémentaire à la protection communale. Les éléments repris ici sont ceux présents dans la *Liste des immeubles et objets classés monuments nationaux ou inscrits à l'inventaire* (état au 14 octobre 2020).

Art. 16.1. Immeubles et objets classés monuments nationaux

Les éléments ou volumes bâtis concernés sont les suivants :

Angelsberg :

- Les immeubles faisant partie du site du château de Meysembourg, inscrits au cadastre de la commune de Fischbach, section E d'Angelsberg, sous les numéros 300/890, 300/891, 301/771, 307/1237, et 315/1088. -Arrêté du Conseil de Gouvernement du 27 juin 2008. (voir également commune de Larochette/section C de Meysembourg.

Fischbach :

- L'immeuble sis 2, rue du Moulin, inscrit au cadastre de la commune de Fischbach, section A de Fischbach, sous le numéro 102/947.-Arrêté du Conseil de Gouvernement du 15 juin 2007.
- Les immeubles sis 10, rue Grande-Duchesse Charlotte, inscrits au cadastre de la commune de Fischbach, section A de Fischbach, sous le numéro 82/939. -Arrêté du Conseil de Gouvernement du 21 novembre 2008.
- Les vestiges des forges de Fischbach, situés sur les parcelles inscrites au cadastre de la commune de Fischbach, section A de Fischbach, sous les numéros 335, 340/2, 340/4, 340/611, 343/3, 345/627, 350, 350/6, 350/330, 351/548, 354/331, 342, 343/220 et 343/925. -Arrêté du Conseil de Gouvernement du 16 décembre 2015.

Art. 16.2. Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire

Les éléments ou volumes bâtis concernés sont les suivants :



- L'immeuble sis 14, rue Grande-Duchesse Charlotte, inscrit au cadastre de la commune de Fischbach, section A de Fischbach, sous le numéro 71/958. -Arrêté ministériel du 23 mars 2011.
- La ferme sise 6, rue Grande-Duchesse Charlotte, inscrite au cadastre de la commune de Fischbach, section A de Fischbach, sous le numéro 88/1063. -Arrêté ministériel du 8 septembre 2015.

Art. 17 ZONE OU ESPACES DÉFINIS EN EXÉCUTION DE DISPOSITIONS LÉGALES, RÉGLEMENTAIRES OU ADMINISTRATIVES SPÉCIFIQUES RELATIVES À LA GESTION DE L'EAU

Pour les zones de protection des eaux, les dispositions de la loi modifiée du 19 décembre 2008 concernant la protection et gestion des eaux sont applicables.

Art. 17.1. Zone de protection des sources (ZPS)

Une zone fait l'objet de projet de règlement grand-ducal portant création de zones de protection autour des captages d'eau souterraine Ouschterbour, Am Deich, Brouchbour 1, 2 et 3, Aeichelbour, Schwaarzegronn, Glabach, Bunten, Kengert BR1, Kengert BR2 et Kengert BR6 situées sur les territoires des communes de Larochette, Nommern, Vallée de l'Ernz, Fischbach et Mersch.

Trois zones font l'objet du règlement grand-ducal du 28 juillet 2017 portant création des zones de protection autour des captages d'eau souterraine Dreibueren, Débicht et Laangegronn et situées sur les territoires des communes de Mersch, Fischbach, Larochette et Lintgen.

Il s'agit de Zones de protection d'eau potable provisoire (art. 20 de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau) :

- Zones désignées pour le captage d'eau destinée à la consommation humaine conformément à l'article 44 de la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

Les cinq sites de captage d'eau souterraine sont les suivants :

- Laangegronn / PCC-504-13 ;
- Débicht / PCC-504-01 ;
- Dreiburen / SCC-509-18 ;
- An der Baach 1/SCC-509-28, An der Baach 2/SCC-509-29, An der Baach 3/SCC-509-30, An der Baach 4/SCC-509-31;
- Glabach/SCC-509-05.

Ce projet de règlement grand-ducal et ce règlement grand-ducal définissent chacun trois zones de protection reprises dans ce plan d'aménagement général :

- Zone de protection immédiate I,
- Zone de protection rapprochée II,
- Zone de protection éloignée III.



Art. 17.2. Zones inondables

Les zones inondables comprennent les fonds dont l'utilisation du sol peut être soumise à des restrictions, du fait qu'ils sont susceptibles d'être inondés en cas de crue (Loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau – Règlement grand-ducal du 5 février 2015 déclarant obligatoires les cartes des zones inondables et les cartes des risques d'inondation pour les cours d'eau de la Sûre inférieure, de l'Ernz blanche et de l'Ernz noire :

- Zone inondable de l'Ernz blanche (art. 38 de la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau).

Toute construction en zone inondable (HQ¹⁰, HQ¹⁰⁰ ou HQ^{extrême}) doit faire l'objet d'une demande d'autorisation selon l'article 23 de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau auprès de l'Administration de la gestion de l'eau.



SECTION 5 INDICATIONS SPÉCIFIQUES

Art. 18 BIOTOPES (ARTICLE 17) ET HABITATS D'ESPÈCES PROTÉGÉES ET/OU HABITATS ESSENTIELS (ARTICLES 17 ET/OU 21)

Le cadastre des biotopes à l'intérieur du périmètre d'agglomération reprend un inventaire réalisé en 2010 (par BGHplan) des éléments suivants :

- les biotopes, tels qu'identifiés dans la cartographie des biotopes (milieux ouverts et zones destinées à être urbanisées),
- les habitats d'espèces protégées et/ou habitats essentiels potentiels, tels qu'identifiés dans la cartographie de l'évaluation des incidences environnementales.

La fidélité, l'exactitude, l'actualité, la fiabilité et l'intégralité des informations relatives à ces biotopes et habitats doivent être confirmées, à charge du porteur de projet, chaque fois qu'un projet d'aménagement et/ou de construction porte sur les terrains concernés par la présence d'un ou plusieurs de ces biotopes et/ou habitats.

Les dispositions de l'article 17 et/ou de l'article 21 de la loi du 18 juillet 2018 précitée s'appliquent sur les terrains concernés.

Art. 19 SECTEUR PROTÉGÉ DE TYPE « VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES »

Les secteurs protégés de type « vestiges archéologiques » constituent les parties du territoire communal qui comprennent ou sont susceptibles de comprendre des vestiges archéologiques majeurs, méritant une protection et une conservation durables ou nécessitent une altération avant la destruction.

Les secteurs protégés de type « vestiges archéologiques » représentés sur le territoire communal appartiennent à la « zone orange » ou à la « zone rouge ».

En « zone orange », le CNRA doit être contacté avant tout projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » d'une surface minimum de trente ares (30 a). Il s'agit de sites connus, à étudier avant altération ou destruction. Le CNRA évaluera les mesures à prendre en fonction de la nature et de l'étendue des sites, mais également du projet d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

En « zone rouge », les parcelles sont non aménageables, il s'agit de sites classés « monument national », inscrits à l'inventaire supplémentaire, ou en cours de classement et soumis à la loi du 18 juillet 1983 sur la conservation et la protection des sites et monuments nationaux. Pour ces zones, la totalité de la parcelle est couverte d'une protection (parcelle et bâtiment/édifice).

ANNEXES



ANNEXE I : TERMINOLOGIE DU DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

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 exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

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 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux :

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

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

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux :

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères 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 tels 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 en contact direct avec le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.



K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

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

L. Surface de vente

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

Ne sont pas considérés comme surfaces de vente :

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



ANNEXE II : LISTE 1 DE PLANTATION ET LISTE 2 DE PLANTATION

Issue de la modification ponctuelle du PAG « Maison relais », réf. 125C/003/2014 approbation du Ministre de l'Intérieur du 17/08/2015.

Annexe 1 : Liste 1 de plantation

			Heckengehölze	Baumpflanzungen in den Hecken	Straßenbäume	Stellplatzbegrünung	Freiflächen
<i>Acer campestre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>	Landschaftsgehölz		✓	✓	✓	✓
<i>Amelanchier ovalis</i>	<i>Felsenbirne</i>	Einzel- und Gruppenpflanzungen, Innenhofbegrünung	✓			✓	✓
<i>Berberis vulgaris</i>	<i>Gewöhnliche Berberitze</i>	Heckenpflanze, Pioniergehölz, Mischpflanzungen, Wildfruchtgehölz	✓				
<i>Betula pendula</i>	<i>Weiß-Birke</i>	Einzel- und Gruppenpflanzungen, Straßenbaum, Landschaftsgehölz		✓		✓	✓
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>	Einzel- und Gruppenpflanzungen, Windschutzpflanzungen, Straßenbaum in unversiegelten Flächen			✓	✓	✓
<i>Cornus mas</i>	<i>Kornelkirsche</i>	Einzel- und Gruppenpflanzungen, Landschaftsgehölz		✓		✓	✓
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss</i>	Einzel- und Gruppenpflanzungen, Windschutzpflanzungen, Dachgärten	✓				✓
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>	Gruppenpflanzungen, Landschaftsgehölz, Heckenpflanzungen		✓		✓	
<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Gemeine Esche</i>	Straßenbaum, Einzelpflanzungen			✓	✓	✓
<i>Juglans regia</i>	<i>Nussbaum</i>	Gepflegte Freiflächen					✓
<i>Malus domestica</i>	<i>Apfelbaum</i>	Als Baumgruppe auf Wiesen (Bongert)					✓
<i>Malus sylvestris*</i>	<i>Wildapfel</i>	Einzel- und Gruppenpflanzungen, Landschaftsgehölz					✓
<i>Mespilus germanica</i>	<i>Mispel</i>	Einzelgehölz (in warmer, sonniger Lage)					✓
<i>Prunus avium*</i>	<i>Vogel-Kirsche</i>	Einzel- und Gruppenpflanzungen, Landschaftsgehölz				✓	✓
(<i>Prunus padus</i>)	<i>Trauben-Kirsche</i>	Einzel- und Gruppenpflanzungen, Landschaftsgehölz, Straßenbaum in unversiegelten Flächen. In humosen Böden		✓	✓		✓
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>	Gruppenpflanzungen, Windschutzpflanzungen, Straßenbegleitgrün	✓		✓	✓	✓
<i>Pyrus communis*</i>	<i>Birnbaum</i>	Als Teil eines Bongert oder als Einzelbäume		✓	✓		✓
(<i>Ribes rubrum</i>)	<i>Rote Johannisbeere</i>	Heckenpflanzung, Vogelnährgehölz (Gartenböden, nicht zu feucht)	✓				
(<i>Ribes uva crispa</i>)	<i>Wilde Stachelbeere</i>	Heckenpflanzung, Vogelnährgehölz (humoser, nicht zu trockener Gartenboden)	✓				
(<i>Rosa canina</i>)	<i>Hunds-Rose</i>	Gruppengehölz, Mischpflanzung, Windschutzpflanzungen	✓				
<i>Sorbus aria</i>	<i>Mehlbeere</i>	Einzelpflanzungen, Windschutzpflanzungen		✓	✓		✓
<i>Sorbus domestica*</i>	<i>Speierling</i>	Einzelpflanzungen		✓	✓		✓
<i>Sorbus torminalis*</i>	<i>Eisbeere</i>	Einzelpflanzungen, Landschaftsgehölz, als Straßenbaum oder in unversiegelten Flächen			✓		✓

* seltene luxemburgische Baumarten



Annexe 2 : Liste 2 de plantation

		Feuchtwiesen	Fettwiesen	Blumenwiesen
<i>Plantago lanceolata</i>	<i>Spitzwegerich</i>	√	√	
<i>Silene dioica</i>	<i>Rote Lichtnelke</i>	√		
<i>Alopecurus pratensis</i>	<i>Wiesenfuchsschwanz</i>	√		
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	<i>Ruchgras</i>	√		
<i>Centaurea cyanus</i>	<i>Komblume</i>		√	
<i>Leucanthemum ircutianum</i> DC	<i>Margerite</i>		√	
<i>Festuca pratensis</i>	<i>Wiesenschwingel</i>		√	
<i>Centaurea jacea</i>	<i>Gemeine Flockenblume</i>			√
<i>Salvia pratensis</i>	<i>Wiesen-Salbei</i>			√
<i>Sanguisorba minor</i>	<i>Kleiner Wiesenknopf</i>			√
<i>Briza media</i>	<i>Zittergras</i>			√

