

Administration communale de REISDORF

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Partie écrite

Septembre 2024

Modifié suivant l'avis de la Commission d'aménagement en date du 15/01/2014
Modifié suivant l'avis du Ministère du Développement durable et des Infrastructures en date du 21/01/2014
Modifié suivant les réclamations

Version coordonnée de la PE du PAG tenant compte de :

- la MPPAG « rue de l'Our », approuvée par le MI le 22.03.2019
- la MPPAG « Grenzwee », approuvée par le MI le 22.10.2020
- la MPPAG « rue de la Forêt », approuvée par le MI le 20.12.2021 et le 18.11.2021 par le MECDD
- la MPPAG « Campus scolaire », encore de procédure d'approbation ministérielle

Ref. : 64C / 002 / 2013

Saisine du Conseil communal	13 septembre 2013
Avis de la Commission d'aménagement	15 janvier 2014
Avis du Ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions	21 janvier 2014
Vote du Conseil communal	29 mars 2014
Approbation du Ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions	23 octobre 2014
Approbation du Ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions	30 avril 2014



TR-ENGINEERING Ingénieurs-conseils
86-88, rue de l'Egalité L-1456 Luxembourg
Tel.: 49 00 65 Fax. : 49 25 38 e-mail@tr-engineering.lu

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
A. DISPOSITIONS GENERALES	2
Art. 1 Eléments du plan d'aménagement général	2
Art. 2 Division du territoire en zones	2
B. REGLES D'URBANISME	4
I ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES	4
I.1 MODE D'UTILISATION DES ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES	4
Art. 3 Zone d'habitation - [HAB]	4
Art. 4 Zones mixtes - [MIX]	4
Art. 5 Zone de bâtiments et d'équipements publics - [BEP]	5
Art. 6 Zone de sports et de loisirs - [REC]	5
Art. 7 Zone de jardins familiaux - [JAR]	7
I.2 DEGRE D'UTILISATION DES ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES	8
Art. 8. Prescriptions générales	8
Art. 9. Minimas et maximas à respecter	8
Art. 10. Emplacements de stationnement	10
II ZONES DESTINEES A RESTER LIBRES	11
Art. 11 Catégories	11
Art. 12 Zones agricoles - [AGR]	11
Art. 13 Zones forestières - [FOR]	12
Art. 14 Zones de verdure - [VERD]	12
III ZONES SUPERPOSEES	14
Art. 15 Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »	14
Art. 16 Zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés	14
Art. 17 Zones d'aménagement différé	14
Art. 18 Zones de servitude « urbanisation »	14
Art. 19 Secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »	19
Art. 20 Zone de risques naturels prévisibles	25
IV ZONES OU ESPACES DEFINIS EN EXECUTION DE DISPOSITIONS LEGALES REGLEMENTAIRES ET ADMINISTRATIVES SPECIFIQUES	26
Art. 21 Dispositions générales	26
C. ANNEXES	27
Annexe 1 : Terminologie relative au degré d'utilisation du sol	27
Annexe 2 : Autres définitions	30
Annexe 3 : Bâtiments protégés – Inventaire photographique	33

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**Art. 1 Eléments du plan d'aménagement général**

Le plan d'aménagement général comprend :

- a) une **partie graphique**
- b) une **partie écrite**

La **partie graphique du plan d'aménagement général** est composée des plans réglementaires suivants, soumis à approbation ministérielle :

- a) « **Plan d'ensemble** » E061076-22, à l'échelle 1/10.000, représentant l'ensemble du territoire communal et situant la délimitation des plans détaillés à l'échelle 1/2.500 et 1/1.250 ;
- b) « **Plan d'aménagement général** » E061076-38/39, à l'échelle 1/2.500 et 1/1.250.

Art. 2 Division du territoire en zones

Le territoire de la commune est divisé en plusieurs zones dont les limites sont reprises dans la partie graphique du plan d'aménagement général (plans E061076-38/39).

Sont définies ci-après les différentes zones :

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

- zone d'habitation 1
- zones mixtes
 - ⇒ zone mixte villageoise
 - ⇒ zone mixte rurale
- zone de bâtiments et d'équipements publics
- zones de sports et de loisirs
- zone de jardins familiaux

Zones destinées à rester libres :

- zone agricole
- zone forestière
- zone de verdure

Zones superposées :

- zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »
- zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés

- zone d'aménagement différé
- zone de servitude « urbanisation »
- secteurs protégés d'intérêt communal
 - ⇒ secteur protégé de type « environnement construit »
- zone de risques naturels prévisibles
 - ⇒ zone inondable

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives à :

- à l'aménagement du territoire
 - ⇒ plan d'aménagement partiel « zones d'inondations et zones de rétention »
- à la protection de la nature et des ressources naturelles
 - ⇒ zones NATURA 2000
- à la protection des sites et monuments nationaux
 - ⇒ immeuble inscrit à l'inventaire supplémentaire

B. RÈGLES D'URBANISME**I ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES****I.1 MODE D'UTILISATION DES ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES****Art. 3 Zone d'habitation - [HAB]****3.1. 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.

3.2. La « zone d'habitation 1 » est principalement destinée aux maisons d'habitation unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande. Les maisons unifamiliales avec logement intégré sont admises. Les maisons plurifamiliales y sont proscrites.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone d'habitation 1 » :

- a) 100 % des logements sont de type « maison d'habitation unifamiliale isolée, jumelée ou groupée en bande », y inclus les maisons unifamiliales avec logement intégré.
- b) La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90 % au minimum.

Art. 4 Zones mixtes - [MIX]

Sont représentées :

- a) la zone mixte villageoise [MIX-v]
- b) la zone mixte rurale [MIX-r]

4.1. Zone mixte villageoise [MIX-v]

La **zone mixte villageoise** couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de sa localisation et de sa vocation, des habitations, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 200 m² 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.

Les maisons plurifamiliales comptant plus de deux logements sont proscrites en cas de nouvelle construction ou de reconstruction totale de bâtiments. La reconstruction totale d'un bâtiment plurifamilial est autorisée à condition de ne pas augmenter le nombre d'unités d'habitation initial et d'assurer une surface habitable d'au moins 75m² par unité d'habitation, tout en respectant le gabarit de construction initial.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone mixte villageoise »,

la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 75%, à l'exception de la partie de la parcelle cadastrale 360/1308 de la section B de Wallendorf-Pont soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

4.2. Zone mixte rurale [MIX-r]

La zone mixte rurale couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée aux exploitations agricoles, jardinières, 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. 5 Zone 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 indispensables à la surveillance et à la gestion de la zone en question.

Art. 6 Zone de sports et de loisirs - [REC]

Les zones de sports et de loisirs sont destinées aux bâtiments, infrastructures et installations de sports, de loisirs et touristiques.

Y sont admis des logements de service directement liés aux activités y autorisées et indispensables à la surveillance et à la gestion de la zone en question.

On distingue trois zones REC comme suit :

- a) **Zone REC-1 : activités de plein air**
- b) **Zone REC-2 : camping**
- c) **Zone REC-3 : activités Horesca**

6.1. Prescriptions spécifiques à la zone REC-1

La zone REC-1 est destinée à des activités extensives de plein air, sport, promenade, pique-nique et jeux.

Toute construction de bâtiment y est interdite. Seuls sont autorisés les cheminements et les équipements légers (mobilier urbain) propres aux activités de la zone.

Tout nouvel aménagement engendrant une imperméabilisation du sol est interdit.

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

6.2. Prescriptions spécifiques à la zone REC-2

La zone REC-2 est destinée aux activités de camping, caravaning et à toute autre forme de logement mobile ou fixe pouvant servir au séjour temporaire, occasionnel ou saisonnier, de personnes.

En cas d'implantation d'abris ou de logements fixes, leur nombre ne peut pas dépasser 20% du nombre total des emplacements du camping. Les abris fixes doivent être installés par le propriétaire ou l'exploitant du terrain de camping et rester en sa possession.

En dehors du logement de service directement lié à l'activité de camping, seule est autorisée dans ces zones la construction de bâtiments et d'infrastructures nécessaires à l'exploitation du camping.

Sont uniquement autorisés dans cette zone :

- a) un bureau d'accueil
- b) un espace sanitaire répondant aux besoins du camping et fonction du nombre maximum de campeurs autorisé
- c) un espace de rencontre fermé ou ouvert
- d) un service de boissons et de ravitaillement répondant aux besoins stricts des campeurs
- e) un terrain de sport ou de jeux sous réserve de garantir une perméabilité maximale du sol
- f) un accès carrossable pour véhicules et des cheminements de mobilité douce
- g) une piscine de plein air

Les dispositions du présent article s'appliquent sans porter préjudice à d'autres législations en vigueur.

6.3. Prescriptions spécifiques à la zone REC-3

La zone REC-3 est destinée spécifiquement aux activités du secteur HORESCA incluant l'hôtellerie, la restauration et les débits de boisson.

Seule est autorisée dans cette zone l'extension ou la reconstruction de bâtiments existants et la construction d'infrastructures strictement nécessaires aux activités existantes sur la zone dans le cadre de leur développement.

Art. 7 Zone de jardins familiaux - [JAR]

Les zones de jardins familiaux sont destinées 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 12 m². La surface totale d'emprise au sol des constructions légères et de l'abri de jardin ne peut dépasser 32 m² par lot ou parcelle individuelle.

Sont interdites dans cette zone les piscines construites ou présentant un caractère permanent, avec ou sans couverture de piscine, ainsi que tout local à usage de logement ou à usage professionnel, même à titre temporaire.

I.2 DEGRE D'UTILISATION DES ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES**Art. 8. Prescriptions générales**

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) est fixée pour les zones d'habitation et les zones mixtes.

Les définitions des termes (CUS, COS, CSS, DL) utilisés sont reprises à l'annexe 1 de la présente partie écrite du plan d'aménagement général.

Art. 9. Minimas et maximas à respecter

Pour chaque zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », sont définies des valeurs maxima pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), le coefficient d'occupation du sol (COS), le coefficient de scellement du sol (CSS) et la densité de logement. Pour certaines zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », des valeurs minima sont également définies.

La densité de logements (DL) est fixée pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », superposées à une zone d'habitation 1 et une zone mixte villageoise.

Ces valeurs sont reprises pour chaque nouveau quartier ci-après ainsi qu'en partie graphique plan d'aménagement général.

R1				R2			
COS	0,30	CUS	0,55	COS	0,15	CUS	0,30
	0,15		0,30		Min. non fixé		Min. non fixé
CSS	0,50	DL	18	CSS	0,50	DL	9
			12				3

R3a			
COS	0,35	CUS	0,55
			/
CSS	0,45	DL	16
			/

B1				B2			
COS	0,40	CUS	0,50	COS	0,30	CUS	0,60
	0,20		0,30		Min. non fixé		Min. non fixé
CSS	0,50	DL	18	CSS	0,50	DL	/
			10				/

H1				H2			
COS	0,20	CUS	0,35	COS	0,30	CUS	0,60
	Min. non fixé		0,15		Min. non fixé		Min. non fixé
CSS	0,50	DL	18	CSS	0,50	DL	16
			10				10

W1				W2 - PAP réf.15209			
COS	0,20	CUS	0,30	COS	0,35	CUS	0,45
			/		0,20		0,30
CSS	0,40	DL	/	CSS	0,50	DL	20
			/				15

Art. 10. Emplacements de stationnement

10.1. Définition du nombre minimum d'emplacements de stationnement

En cas de construction nouvelle, de reconstruction, de transformation augmentant la surface exploitable de plus de 25 m², ou de changement d'affectation ou de destination, le nombre minimum d'emplacements requis est défini comme suit (la valeur calculée est arrondie à l'unité supérieure à partir de 0,5) :

- a) un (1) emplacement par logement inférieur à soixante-cinq (65) m² de surface habitable ;
- b) deux (2) emplacements par logement dès soixante-cinq (65) m² de surface habitable ;
- c) pour les immeubles plurifamiliaux, un (1) emplacement supplémentaire pour visiteurs, par tranche de deux-cents (200) m² de surface habitable ;
- d) pour les bureaux, administrations, commerces, restaurants et cafés, un (1) emplacement par tranche de quarante-cinq (45) m² de surface exploitable ;
- e) pour les cabinets médicaux, paramédicaux ou autres professions libérales, trois (3) emplacements par cabinet réservés aux clients ;
- f) pour les crèches jusqu'à trente (30) enfants, cinq (5) emplacements de stationnement ; pour les crèches au-delà de trente (30) enfants, un (1) emplacement supplémentaire par tranche de dix (10) enfants ;
- g) pour les établissements artisanaux, un (1) emplacement par tranche de cinquante (50) m² de surface exploitable ;
- h) pour les garages de réparation, un (1) emplacement par tranche de cinquante (50) m² de surface exploitable, avec un minimum de trois (3) places par établissement ;
- i) pour les établissements hôteliers et gîtes ruraux, un (1) emplacement par tranche de trois (3) lits ;
- j) pour les établissements de séjour pour personnes âgées, un (1) emplacement par tranche de six (6) lits ;
- k) pour les salles de réunions et autres lieux de concentration de population (église, cinéma, centre culturel), un (1) emplacement par tranche de dix (10) sièges ;
- l) pour les affectations ne figurant pas sur la présente liste, le bourgmestre fixe le nombre de places de stationnement en fonction des besoins spécifiques de l'affectation.

II ZONES DESTINÉES À RESTER LIBRES**Art. 11 Catégories**

- 11.1.** Les zones destinées à rester libres comprennent :
- a) les zones agricoles
 - b) les zones forestières
 - c) les zones de verdure
- 11.2.** Les dispositions des articles 12, 13 et 14 sont applicables sans porter préjudice aux dispositions de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 12 Zones agricoles - [AGR]

- 12.1.** Les zones agricoles sont destinées à l'agriculture au sens général du terme.
- 12.2.** Les constructions existantes à usage d'habitation peuvent être maintenues sous réserve que leur destination reste inchangée ou soit compatible avec la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.
- 12.3.** Seuls sont admis, par siège d'exploitation, au maximum deux logements supplémentaires en plus du logement existant de l'exploitant pour autant que ces deux logements représentent un lien fonctionnel, certain et durable avec le type d'exploitation autorisée.
- 12.4.** Toutes les constructions existantes et dûment autorisées peuvent subir des travaux d'entretien. Aucune extension de la surface habitable et exploitable, ni aucune augmentation de l'emprise au sol des constructions ne sont admises pour les constructions dûment autorisées en tant que « résidence secondaire non destinée au séjour permanent de personnes » ou, à défaut d'une autorisation précisant l'affectation, dont l'architecture permet de conclure à une utilisation comme « résidence secondaire ». La modification et la reconstruction pourront, le cas échéant, être mises en œuvre sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :
- a) respecter le caractère du lieu dans lequel elles s'inscrivent en privilégiant l'utilisation de matériaux et de couleurs naturels
 - b) respecter les vues et ne pas nuire au contexte paysager,
 - c) conserver ou réduire la taille initiale de la construction en cas de modification,
 - d) ne pas dépasser en cas de reconstruction une emprise au sol de 40m² ni une hauteur corniche de 3m20 mesurée à partir du terrain naturel.
- 12.5.** Une autorisation de construire en « zone agricole » ne peut être octroyée aux constructions à usage d'habitation que s'il existe un accès carrossable à la voirie publique et si les raccordements au réseau d'eau potable et au réseau d'assainissement collectif sont réalisables, étant entendu que l'administration communale n'entreprendra, à ses frais, aucune extension des réseaux de voirie, de distribution d'eau

potable, d'assainissement ni d'éclairage public à cette seule fin. Si les raccordements s'avèrent techniquement impossibles à réaliser, une solution de rechange doit être proposée par le maître d'ouvrage et approuvée par les autorités compétentes.

Art. 13 Zones forestières - [FOR]

- 13.1.** Les zones forestières sont destinées à la sylviculture et à la conservation de l'équilibre écologique.
- 13.2.** Toutes les constructions existantes et dûment autorisées peuvent subir des travaux d'entretien. Aucune extension de la surface habitable et exploitable, ni aucune augmentation de l'emprise au sol des constructions ne sont admises pour les constructions dûment autorisées en tant que « résidence secondaire non destinée au séjour permanent de personnes » ou, à défaut d'une autorisation précisant l'affectation, dont l'architecture permet de conclure à une utilisation comme « résidence secondaire ». La modification et la reconstruction pourront, le cas échéant, être mises en œuvre sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :
- a) respecter le caractère du lieu dans lequel elles s'inscrivent en privilégiant l'utilisation de matériaux et de couleurs naturels
 - b) respecter les vues et ne pas nuire au contexte paysager,
 - c) conserver ou réduire la taille initiale de la construction en cas de modification,
 - d) ne pas dépasser en cas de reconstruction une emprise au sol de 40m² ni une hauteur corniche de 3m20 mesurée à partir du terrain naturel

Art. 14 Zones de verdure - [VERD]

- 14.1.** Les zones de verdure sont destinées à assurer prioritairement la fonction écologique et/ou d'intégration paysagère de certaines parties du territoire communal.
- 14.2.** Dans les zones de verdure, la construction de bâtiments est interdite.
- 14.3.** Dans les zones de verdure, seuls sont admis :
- a) les aménagements ponctuels et de petite envergure en rapport direct avec la destination de la zone ou d'utilité publique, y compris les accès et le passage d'infrastructures techniques, dans le respect de leurs contraintes ou servitudes éventuelles,
 - b) les modifications du terrain naturel sous réserve que celles-ci ne nuisent en aucun cas à la fonction première de la zone ni à sa qualité environnementale.
- 14.4.** L'aménagement et la gestion de la « zone de verdure » doivent répondre aux principes généraux suivants :
- a) Ces zones doivent garantir la sauvegarde et la création d'îlots de verdure aux fins d'assurer une interface de qualité entre zones distinctes.
 - b) Les aménagements et techniques de gestion écologiques sont à promouvoir y compris le choix d'espèces végétales et de matériaux régionaux, le choix d'espèces végétales adaptées au site, l'aménagement et l'entretien écologique des structures végétales et naturelles.

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

III ZONES SUPERPOSEES**Art. 15 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 couvrant les fonds concernés.

L'urbanisation ou la requalification d'une telle zone fait l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Art. 16 Zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés

Les plans d'aménagement particulier dûment approuvés par le Ministre de l'Intérieur sont abrogés à la date d'entrée en vigueur du présent règlement à l'exception du plan d'aménagement particulier suivant qui reste en vigueur en tant que plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » :

Localité	PAP	Référence ministérielle	Approbation Ministre de l'Intérieur
Wallendorf-Pont	Bernard Wies	15 209	19.03.2008

Art. 17 Zones d'aménagement différé

17.1. 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.

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

Art. 18 Zones de servitude « urbanisation »

18.1. **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 ci-après pour ces zones, aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal. Elles sont à mettre en œuvre lors de l'aménagement des terrains concernés.

Les différentes servitudes reprises en partie graphique sont détaillées ci-après :

18.2. Servitude « urbanisation » - 1

La servitude « urbanisation » - 1 sert à :

- a) maintenir les biotopes protégés y compris le mur en maçonnerie sèche longeant le chemin rural ; l'accès y est limité à une largeur maximale de 4m.
- b) garantir l'intégration paysagère et urbaine par :
 - i. la plantation d'essences indigènes en périphérie nord, est et ouest de la zone sur une largeur de 10m min.
 - ii. la plantation d'une haie vive d'essences indigènes en limite sud de la zone
 - iii. le choix d'une architecture adaptée à la topographie accidentée et à l'environnement urbain et paysager pour les futures constructions
 - iv. l'aménagement des abords des futures constructions dans le respect du terrain naturel et sans modification significative de celui-ci

18.3. Servitude « urbanisation » - 2

La servitude « urbanisation » - 2 sert à :

- a) garantir l'intégration urbaine et paysagère par :
 - i. le choix d'une architecture adaptée à la topographie accidentée pour les futures constructions
 - ii. l'aménagement des abords des futures constructions dans le respect du terrain naturel et sans modification significative de celui-ci

18.4. Servitude « urbanisation » - 3

Les terrains relevant de la servitude « urbanisation » - 3 doivent être exploités de manière à garantir leur disponibilité future pour les besoins d'utilité publique, notamment l'extension du cimetière.

Tout aménagement mettant en péril la disponibilité future des terrains est interdit.

18.5. Servitude « urbanisation » - 4

La servitude « urbanisation » - 4 sert à :

- a) préserver le biotope protégé, notamment le talus arboré au nord
- b) garantir l'intégration urbaine et paysagère par :
 - i. le choix d'une architecture adaptée à la topographie accidentée
 - ii. l'implantation de futures constructions dans la pente en respectant le terrain naturel préexistant
 - iii. la plantation d'essences indigènes en limite est du terrain

18.6. Servitude « urbanisation » - 5

La servitude « urbanisation » - 5 sert à :

- a) garantir l'intégration paysagère des futures constructions et aménagements compte tenu de la situation exposée des terrains, la localisation en entrée de village et la topographie accidentée par :
 - i. la plantation d'essences indigènes sur une largeur de 10m min. à l'est
- b) préserver les biotopes protégés aux lieux-dits « auf der Gabkaul » et « in den Eybergen »
- c) garantir la disponibilité future des terrains situés aux lieux-dits « auf der Gabkaul » et « in den Eybergen » pour les besoins d'utilité publique, notamment la mise en place d'infrastructures techniques

18.7. Servitude « urbanisation » - 6

La servitude « urbanisation » - 6 impose une interdiction de toute construction sur les terrains concernés.

Les terrains soumis à cette servitude sont à aménager de manière à créer une interface entre deux fonctions urbaines distinctes par le biais de plantations arborées et arbustives sur une largeur de 5m min.

18.8. Servitude « urbanisation » - 7

Sur les terrains soumis à cette servitude, la structure verte existante est à améliorer via la plantation d'une haie vive d'essences indigènes d'une largeur de 1,5m min.

18.9. Servitude « urbanisation » - 8

La servitude « urbanisation » - 8 sert à :

- a) préserver le biotope protégé au sud
- b) garantir la constitution d'un écran végétal à l'est moyennant l'utilisation d'essences indigènes, soit sous forme d'un verger, soit sous forme d'une haie vive
- c) garantir l'intégration urbaine et paysagère par :
 - i. le choix d'une architecture adaptée à la topographie accidentée
 - ii. l'aménagement des abords des futures constructions dans le respect du terrain naturel et sans modification significative de celui-ci

18.10. Servitude « urbanisation » - 9

La servitude « urbanisation » - 9 vise à :

- a) prendre en compte le type de construction du « bâtiment protégé » situé au nord des terrains, notamment les gabarits, volumétrie, matériaux et couleurs
- b) prendre en compte la zone « Habitats » du réseau Natura 2000 qui est limitrophe à la zone
- c) garantir l'intégration urbaine et paysagère par :
 - i. le choix d'une architecture adaptée à la topographie accidentée

- ii. l'aménagement des abords des futures constructions dans le respect du terrain naturel et sans modification significative de celui-ci

18.11. Servitude « urbanisation » - 10

La servitude « urbanisation » - 10 sert à :

- a) obliger le maître d'ouvrage à faire dresser un inventaire de la structure verte existante avant tout projet d'aménagement
- b) préserver la structure verte existante et significative au titre de l'environnement naturel (c.-à-d. digne de protection)
- c) compenser le cas échéant toute destruction de la structure verte sur le site même par des plantations ou toute mesure appropriée

Pour toute nouvelle construction, il s'agit de :

- a) garantir le respect de la topographie accidentée
- b) ne pas dépasser une hauteur maximale hors tout de 10,5m par rapport au point le plus bas du terrain aménagé pour la construction et aménager un niveau en retrait à partir de 7m maximum de hauteur hors tout
- c) aménager des toitures plates végétalisées sur au moins 50% des futures constructions
- d) limiter les déblais et remblais à 1m maximum par rapport au terrain naturel pour l'aménagement des espaces libres
- e) garder une distance minimale de 10m par rapport à la limite de parcelle à l'est (côté forêt)

18.12. Servitude « urbanisation » - 11

La servitude « urbanisation » - 11 sert à :

- a) préserver les éléments verts significatifs au titre de l'environnement naturel (c.-à-d. digne de protection), notamment des arbres fruitiers isolés à l'est de la zone directement derrière les bâtisses ainsi qu'à l'ouest le long de la voirie
- b) garantir une transition harmonieuse entre le village et le paysage ouvert par la plantation de nouveaux arbres fruitiers sur la limite sud lors de tout projet d'aménagement

18.13. Servitude « urbanisation » - 12

La servitude « urbanisation » - 12 garantit le maintien de la haie arbustive lors de tout projet d'aménagement.

18.14. Servitude « urbanisation » - 13

La servitude « urbanisation » - 13 vise à :

- a) garantir l'intégration urbaine et paysagère en prenant en compte le type de construction du « bâtiment protégé » situé à proximité directe, notamment son gabarit, sa volumétrie, ses matériaux et couleurs
- b) adapter les aménagements futurs à la zone inondable afin de maintenir un maximum de volume de rétention en cas de crue ; à ces fins, toute surface habitable est notamment interdite en contrebas de la voie desservante

18.15. Servitude « urbanisation » - 14

La servitude « urbanisation » - 14 impose de garantir le maintien de la structure verte existante et son renforcement par de nouvelles plantations indigènes.

18.16. Servitude « urbanisation » - 15

La servitude « urbanisation » - 15 impose de garantir le maintien de la structure verte existante, notamment le noyer au sud-est, situé en bordure de route.

18.17. Servitude « urbanisation » - 16

Lors de la construction d'un immeuble, la servitude « urbanisation » - 16 impose que :

- a) les eaux superficielles en provenance de la pente en amont de la parcelle n°305/3184 de la section C de Reisdorf sont à capter en limite nord-ouest de ladite parcelle et à dévier vers la limite sud-ouest de ladite parcelle. En ces limites, l'écoulement des eaux se fait via une tranchée ouverte renforcée par un lit rocheux. Une bande verte de 1m au minimum est à aménager le long de la tranchée.
- b) les eaux superficielles doivent se déverser vers la Sûre selon les règles de l'art.
- c) l'écoulement des eaux superficielles en provenance de la pente en amont doit être garanti à tout moment sur la parcelle n°305/3184, notamment en phase de chantier, afin de ne pas causer de nuisances aux parcelles voisines.
- d) lors de l'excavation des terres, une distance de sécurité de 3m au minimum est à respecter aux limites latérales du terrain. Le cas échéant, la pente de la fouille est à stabiliser aux côtés latéraux de la parcelle.
- e) un drainage autour de l'immeuble est à installer en vue de capter les eaux souterraines et interstitielles ; le drainage doit avoir un diamètre minimal de 200mm (DN200) et être pourvu de regards de visite aux coins de l'immeuble ainsi que d'un regard collecteur à l'exutoire.

18.18. Servitude « urbanisation - chiroptères » - CH

La zone de servitude « urbanisation – chiroptères » [CH] vise à assurer le développement et/ou le maintien du maillage écologique et à garantir la connectivité pour les chauves-souris.

La rangée d'arbres fruitiers existant au sud (située au niveau de la zone AGR) est à maintenir.

La bordure ouest de la zone, entre les maisons existantes donnant sur la rue de la Forêt au sud et celles donnant sur la rue de la Gare au nord, doit faire l'objet d'un aménagement écologique de 5m de large qui sera planté sur cette même largeur d'arbres à haute tige feuillus de provenance indigène. Cet aménagement sera conçu et entretenu de manière à donner l'accès au bassin de rétention prévu sur les fonds limitrophes.

L'illumination du site doit minimiser l'impact de la pollution lumineuse, c'est-à-dire que les lampes doivent être équipées d'optiques qui dirigent le flux lumineux vers le bas. Le débit de sortie de la lumière dans l'hémisphère supérieur (ULOR – Upper Light Output Ratio) doit être inférieur à 0,5%. La température de couleur des lampes doit être inférieure ou égale à 3000 Kelvin. La forêt adjacente ainsi que le paysage ouvert limitrophe ne peuvent pas être illuminés.

18.19. Servitude « urbanisation – zone tampon » - T

La zone de servitude « urbanisation – zone Tampon » vise à améliorer l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage naturel et/ou bâti et à renforcer la protection de la zone verte ainsi que des zones relevant de la restauration, de la protection et de la gestion de la biodiversité. Les espaces verts inclus au sein de ladite zone sont aménagés et gérés en conséquence.

A l'exception de ce qui suit (voir plus bas), la zone de servitude « urbanisation - zone tampon » est non aedificandi. L'aménagement de stationnements pour voiture y est interdit.

Les espaces couverts ou délimités par la zone de servitude « urbanisation – zone tampon » font l'objet d'un éclairage adapté aux chauves-souris, selon les spécificités techniques décrites au 4^{ème} alinéa de l'art. 18.18. Le temps d'éclairage est limité à la période nocturne. Aussi, le paysage ouvert périphérique et les lisières forestières environnantes ne sont pas illuminés. Dans le cas du bâtiment scolaire, les lumières à l'intérieur et à l'extérieur du futur bâtiment sont réduites au maximum afin d'éviter toute pollution lumineuse et donc toute perturbation sur les chauves-souris, notamment les espèces lucifuges.

La zone de servitude « urbanisation – zone tampon » se décline en 3 zones distinctes :

- **La zone T1** : Par dérogation à ce qui précède, les voies d'accès, les infrastructures enterrées (réseaux d'eau potable, d'assainissement, de télécommunication, d'électricité, etc.), les bassins et/ou fossés naturels pour l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ainsi que les aires de jeux et de séjour pour les enfants sont autorisées au sein de la zone T1. Tout autre aménagement et/ou construction est interdit.
- **La zone T2** : Par dérogation à ce qui précède, les bassins et/ou fossés naturels pour l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux pluviales sont autorisés au sein de la zone T2. Tout autre aménagement et/ou construction est interdit. En outre, la zone T2 requiert la plantation d'une rangée d'arbres composée d'essences indigènes et adaptées au site.
- **La zone T3** : Aucun aménagement et/ou construction n'est admis au sein de la zone T3.

Art. 19 Secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »

19.1. Les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles protégés et qui répondent à un ou plusieurs des critères suivants :

- a) authenticité de la substance bâtie et de son aménagement (**SB**) ;
- b) rareté du type de bâtiment (**R**) ;
- c) exemplarité du type de bâtiment (**Ex**) ;
- d) importance architecturale (**A**) ;
- e) témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle (**T**).

19.2. Les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection définies ci-après. Elles s'appliquent à tout

projet de construction, démolition, reconstruction, transformation ou aménagement prévu dans ces secteurs.

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

19.4. Bâtiments et objets identifiés comme « immeubles ou parties d'immeubles protégés »

Les bâtiments et objets qui expriment un caractère typique à préserver sont identifiés comme « immeubles ou parties d'immeubles protégés » et sont indiqués dans la partie graphique du plan d'aménagement général.

Les bâtiments et objets identifiés comme « immeubles ou parties d'immeubles protégés » relèvent de trois catégories :

- a) bâtiments protégés
- b) gabarits protégés
- c) éléments ponctuels protégés

19.4.1. Les « bâtiments protégés » bénéficient d'une protection communale applicable en fonction du ou des critères de protection énumérés à l'article 19.1 et définis ci-après pour chaque « bâtiment protégé ». Un inventaire photographique est également inséré au niveau de l'annexe 3 de la présente partie écrite du plan d'aménagement général.

Sont autorisés les travaux de restauration, de rénovation de réhabilitation ou de réaffectation de bâtiments. Pour toute intervention portant sur un « bâtiment protégé » doivent être garanties la conservation et la mise en valeur des caractéristiques structurelles et architecturales originelles typiques du bâtiment, à savoir l'implantation, le gabarit, les formes de toiture, les structures portantes, l'ordonnancement des façades et les proportions des baies, les modénatures et les châssis. Le cas échéant, leur restauration et/ou leur adaptation doit être réalisée dans les règles de l'art.

Sans préjudice d'autres dispositions légales, la préservation du caractère originel typique n'exclut pas l'intégration d'éléments contemporains pour autant que ces éléments s'intègrent et mettent en valeur l'ensemble bâti. Toute intervention contemporaine ne peut cependant compromettre la cohérence ni dénaturer le caractère originel typique des bâtiments ; en ce sens elle ne peut être ni majeure, ni dominante.

Toute intervention ou démolition affectant partiellement ou entièrement le caractère originel typique d'un « bâtiment protégé » est interdite, sauf :

- a) lorsque les travaux de réhabilitation sont techniquement irréalisables dans le respect du gabarit existant, à condition de respecter une marge maximale de 0,30m par rapport au gabarit existant, sans préjudice cependant d'aucun intérêt légitime ni de toute autre disposition ou réglementation applicable ;
- b) lorsque, pour des raisons de fonctionnalité en cas d'une réaffectation dûment motivée du bâtiment, une modification est techniquement indispensable, à condition de respecter une

marge maximale de 0,30m par rapport au gabarit existant, sans préjudice cependant d'aucun intérêt légitime ni de toute autre disposition ou réglementation applicable.

La démolition d'un « bâtiment protégé » est proscrite, à l'exception des cas d'urgence prononcés pour raisons d'insalubrité irrécupérable ou de sécurité lorsque l'état de vétusté d'une construction est tel qu'il représente un danger avéré pour ses occupants ou la sécurité publique. L'état de vétusté, d'insalubrité irrécupérable et le cas d'urgence doivent être attestés par le service technique communal ou par un expert mandaté par toute autorité compétente. Le cas échéant, les projets de reconstruction doivent respecter l'implantation et les gabarits originels, aux conditions fixées ci-après pour les « gabarits protégés » (cf. art.19.4.2) et sans préjudice d'autres dispositions et réglementations applicables.

Localité	Rue / localisation	Objet ou partie d'objet considéré	Critère de protection
Reisdorf	Place de l'Eglise	Eglise	T / A / SB / Ex
Reisdorf	Place de l'Eglise	Ecole	T / SB / Ex
Reisdorf	Place de l'Eglise n° 2	Mairie	SB / Ex / T
Reisdorf	Rue de la Gare	Ancienne gare	T / A / SB / Ex
Reisdorf	Route de Larochette n° 2	Ancienne laiterie	SB / Ex / T
Reisdorf	Route de Larochette n° 4	Corps de logis	SB / Ex
Reisdorf	Route de Larochette n° 18	Corps de logis	SB / R / A / Ex
Reisdorf	Route de Larochette n° 19	Corps de logis	SB / T
Reisdorf	Route de Larochette n° 19	Croix de chemin	SB / T
Reisdorf	Route de Larochette n° 21	Corps de logis	SB / T
Reisdorf	Route de Larochette n° 23	Corps de logis + annexes Sud-Ouest et Nord-Est	SB / Ex / T
Reisdorf	Route de la Sûre n° 2	Corps de logis + annexe Nord-Ouest	SB / Ex
Reisdorf	Route de la Sûre n° 9	Corps de logis + annexes attenantes Sud et Est + annexe Nord	SB / Ex / T
Reisdorf	Route de la Sûre n° 9	Chapelle	SB / T
Reisdorf	Route de la Sûre n° 17	Hôtel	SB / A / Ex / T
Reisdorf	Rue de l'Ernz n° 24	Corps de logis	SB / T
Wallendorf pont	Eechternachstrooss, n°2, 2a, 4, 4a	Objet dans son ensemble	SB / Ex / T
Wallendorf pont	Eechternachstrooss, n°3	Ancienne Gare	SB / Ex / A / T
Bigelbach	Village	Ecole	SB / Ex / A / T
Bigelbach	Village, n° 4	Corps de logis	SB / Ex
Bigelbach	Village, n° 7	Eglise	SB / Ex / A / T
Bigelbach	Village, n° 9	Corps de logis + Annexe attenante Sud + annexe isolée Sud	SB / Ex

Localité	Rue / localisation	Objet ou partie d'objet considéré	Critère de protection
Bigelbach	Village, n° 16	Lavoir	SB / R / T
Hoesdorf	Village	Eglise	SB / A / T
Hoesdorf	Village n° 3	Corps de logis	SB / Ex
Hoesdorf	Village n° 8	Corps de logis + annexe Sud	SB / Ex
Hoesdorf	Village n° 20	Ancienne école	SB / Ex / A / T
Hoesdorf	Lieu-dit « auf dem Ahlziewel » n° 24	Maison	SB / Ex
Hoesdorf	Route de Reisdorf	Croix de chemin	SB / T
Hoesdorf	Chemin rural « beim Neuenweg »	Croix de chemin	SB / T

19.4.2. Les « gabarits protégés » bénéficient d'une protection communale et participent au caractère rural des localités. Ils portent sur des bâtiments dont certains éléments extérieurs peuvent ne plus être en accord avec le caractère d'origine du bâtiment mais dont le gabarit est représentatif. Le gabarit protégé est constitué par le ou les bâtiments traditionnels d'origine, non par les volumes et éléments secondaires atypiques ni par les modifications atypiques du volume principal. Est considéré par la protection l'ensemble des dimensions principales propres au bâtiment existant, à savoir :

- a) la largeur ;
- b) la profondeur ;
- c) la hauteur à la corniche ;
- d) la hauteur au faîtage ;
- e) la pente de la toiture.

Pour toute intervention sur un « gabarit protégé », est prioritaire la rénovation et/ou la transformation plutôt que la reconstruction.

Pour toute intervention, y compris les travaux de reconstruction, l'ensemble des dimensions principales propres au bâtiment existant – et en conséquence l'implantation générale – sont à respecter. Des adaptations mineures de gabarit sont toutefois tolérées, sous réserve de ne pas entraver la circulation sur le domaine public et sans préjudice de tout autre intérêt légitime, disposition ou réglementation applicable :

- a) pour l'amélioration de la sécurité et de la salubrité de bâtiments existants, uniquement pour la mise en œuvre de mesures d'ordre technique (statique, performance énergétique, étanchéité ou sécurité des constructions) lorsque le gabarit existant ne convient pas à l'exécution des améliorations visées.

Localité	Rue / localisation
Reisdorf	Route de la Sûre n° 1
Bigelbach	Lieu-dit « auf dem Totenweg » n° 1
Bigelbach	Village, n° 12
Bigelbach	Village, n° 14
Bigelbach	Village, n° 15
Bigelbach	Village, n° 17
Hoesdorf	Village n° 4

19.5. Servitudes spéciales de sauvegarde et de protection relatives aux secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »

19.5.1. Tout projet situé dans ces secteurs peut être soumis, à la demande des autorités compétentes, à l'avis du Service des Sites et Monuments Nationaux.

19.5.2. Pour tout projet ou aménagement, les caractéristiques du bâti traditionnel doivent être respectées, à savoir notamment :

- a) le tracé des rues, l'espace-rue et la structure du parcellaire ;
- b) l'implantation des constructions ;
- c) les typologies architecturales incluant les formes et ouvertures de toiture, les baies de façade, les modénatures, les matériaux, revêtements et teintes traditionnels.

Les autorités communales peuvent prescrire pour chaque projet ou aménagement les mesures adéquates à entreprendre pour conserver le caractère du bâti préexistant.

19.5.3. La préservation des « immeubles ou parties d'immeubles protégés » n'exclut pas les interventions architecturales contemporaines pour autant que celles-ci ne dénaturent pas le caractère originel typique ni des bâtiments ni de l'espace-rue, mais, au contraire, contribuent à sa mise en valeur.

19.5.4. L'aménagement des abords des « immeubles ou parties d'immeubles protégés » (composition, choix des matériaux et des couleurs) ne doit pas compromettre ni la qualité ni le caractère originel typique des bâtiments et de l'espace-rue.

19.5.5. Démolition et reconstruction de bâtiments

Les projets de construction doivent privilégier la réhabilitation et la restauration plutôt que la construction neuve.

A l'exception des cas d'urgence pour des raisons de sécurité et de salubrité et sans préjudice des dispositions relatives à la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux :

- a) la démolition des « bâtiments protégés » est proscrite (cf. art. 19.4.1) ;
- b) la démolition des autres bâtiments n'est autorisée que pour autant que le propriétaire soit détenteur d'une autorisation de construire.

En cas de démolition dûment motivée d'une ou de plusieurs parties d'un ensemble bâti identifié comme « immeuble ou partie d'immeuble protégé », les reconstructions doivent être effectuées dans un souci de préservation et/ou de mise en valeur de l'ensemble bâti.

En cas de démolition totale et dûment motivée d'un bâtiment identifié comme « immeuble ou partie d'immeuble protégé », la reconstruction suivant le gabarit principal initial et son implantation originelle peuvent être imposées pour préserver la qualité urbanistique de l'espace-rue ou du quartier.

Art. 20 Zone de risques naturels prévisibles

- 20.1.** La seule zone de risques naturels prévisibles définie au plan d'aménagement général est la zone inondable.
- 20.2.** La zone inondable est marquée de la surimpression « I » dans la partie graphique du plan d'aménagement général.
- 20.3.** Sans préjudice d'autres dispositions légales et réglementaires spécifiques en la matière, la zone inondable définie en partie graphique du plan d'aménagement général est soumise aux servitudes suivantes :
 - a) Sont proscrites toutes les constructions, toutes les installations, et toutes les activités qui nuisent au régime des cours d'eau ou qui réduisent la capacité de rétention de ces zones de même que tous travaux d'imperméabilisation, de remblaiement et de décharge de matériaux.
 - b) L'entreposage localisé de matériaux pour les besoins d'un chantier peut être autorisé par l'administration communale, sous réserve que cet entreposage ait un caractère temporaire. L'estimation du caractère temporaire est laissée à l'appréciation du bourgmestre.
 - c) Des travaux et réparations confortatives peuvent être autorisés et effectués aux constructions existantes à condition que leur emprise au sol ne soit pas augmentée. Les autorisations de construire correspondantes peuvent prescrire des mesures spécifiques visant à compenser la perte de volume de rétention ou à prévenir les dommages.

**IV ZONES OU ESPACES DÉFINIS EN EXECUTION DE DISPOSITIONS LÉGALES RÉGLEMENTAIRES ET
ADMINISTRATIVES SPÉCIFIQUES****Art. 21 Dispositions générales**

Les dispositions légales réglementaires et administratives découlant de la législation concernant l'aménagement général du territoire, la protection de la nature et des ressources naturelles, la protection des sites et monuments nationaux, les réseaux d'infrastructures de transport national et la gestion des eaux sont repris dans la partie graphique et la présente partie écrite du plan d'aménagement général.

21.1. Aménagement du territoire

- a) Plan d'aménagement partiel « zone inondable et zones de rétention »

21.2. Protection de la nature et des ressources naturelles

- a) NATURA 2000 : Zone « Habitats » LU0001002 Vallée de l'Our de Ouren à Wallendorf-Pont
- b) NATURA 2000 : Zone « Habitats » LU0001011 Vallée de l'Ernz noire / Beaufort / Berdorf

21.3. Protection des sites et monuments nationaux

- a) Inscrit à l'inventaire supplémentaire : Chapelle St Antoine à Reisdorf - route de la Sûre

C. ANNEXES**Annexe 1 : Terminologie relative au degré d'utilisation du sol****1 Coefficient d'utilisation du sol – CUS**

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

$$\text{CUS} = \frac{\text{somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux}}{\text{surface du terrain à bâtir brut}}$$

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

2 Coefficient d'occupation du sol – COS

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

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

3 Coefficient de scellement du sol – CSS

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

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

4 Densité de logement – DL

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

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

5 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.

6 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.

7 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.

8 Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux

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

b. affectation des locaux

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

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

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

c. solidité et géométrie des locaux

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

Ces critères a, b et c ne sont pas cumulatifs.

9 Surface hors œuvre

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

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

10 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.

11 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 %.

12 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 moyennement un cloisonnement en dur.

Annexe 2 : Autres définitions

1 Abri fixe

Chalet, bungalow ou gîte pourvu de fondations et dépourvu d'éléments de mobilité tels que roues, barre de traction

2 Appartement

Logement d'une surface habitable de min. 65m²

3 Construction légère

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

4 Dépendance

Tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni destiné à une activité professionnelle, comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports

5 Ensemble bâti

Ensemble de bâtiments, accolés intégralement ou partiellement, voire non accolés entre eux, situés sur une même parcelle ou sur plusieurs parcelles, et construits à l'origine pour constituer une unité fonctionnelle, un ensemble fonctionnel cohérent, indissociable.

Le cas le plus typique d'un ensemble bâti en milieu rural est l'ensemble bâti de ferme. L'unité fonctionnelle d'un ensemble bâti transparaît notamment au travers d'une composition architecturale homogène d'implantation cohérente et fonctionnelle par rapport à l'espace-rue.

6 Logement

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

7 Logement intégré

Logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

8 Logement mobile

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

9 Maison unifamiliale

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

10 Maison plurifamiliale ou collective

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

11 Mobilier urbain

Ensemble des objets ou dispositifs installés dans l'espace public pour répondre aux besoins des usagers tels que bancs, tables, poubelles, équipements d'éclairage public, tableaux d'information, range-vélos

12 Piscine à caractère permanent ou semi-permanent

Toute piscine restant montée et en place dans le jardin durant toute l'année

13 Réaffectation / changement d'affectation ou de destination

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

14 Réhabilitation

Travaux de rénovation visant l'amélioration générale ou la mise en conformité d'une construction avec les normes en vigueur telles que normes de statique, confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation thermique et phonique, équipements de confort. Au sens strict de la définition, la réhabilitation exclut toutes opérations de réaffectation, transformation, démolition et / ou de reconstruction, bien que des travaux de réhabilitation puissent être combinés avec ces opérations, dans les limites des dispositions réglementaires.

15 Rénovation

Remise à neuf d'une construction ou partie de construction, restitution d'un aspect neuf. La rénovation peut comporter aussi le changement d'équipements vétustes, ainsi que la modification des cloisonnements (murs porteurs exceptés) et de la distribution intérieure des locaux. Au sens strict de la définition, la rénovation exclut toutes opérations de réaffectation, transformation, démolition et / ou de reconstruction, bien que des travaux de rénovation puissent être combinés avec ces opérations, dans les limites des dispositions réglementaires.

16 Restauration

Travaux de rénovation visant la sauvegarde et la mise en valeur d'une construction ancienne par la réfection, la remise à neuf ou le rétablissement de ladite construction dans son état primitif. La restauration peut en ce sens impliquer la démolition de parties rapportées nuisibles à l'état primitif de la construction. Au sens strict de la définition, la restauration exclut toutes autres opérations de réaffectation, transformation, démolition et / ou de reconstruction, bien que des travaux de restauration puissent être combinés avec ces opérations, dans les limites des dispositions réglementaires.

17 Résidence à séjour non permanent dite « résidence secondaire »

Elle se définit par une durée d'occupation annuelle de maximum 5 mois cumulés par an. Y sont incluses les maisons de vacances et les maisons de weekend.

18 Serre

Construction légère, vitrée, spécifiquement destinée à la culture de plantes

19 Studio

Logement d'une surface habitable de min. 50m² et de max. 64m²

20 Surface exploitable

Surface de plancher construit après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines et ébrasements des portes et fenêtres et des surfaces réservées aux utilisations secondaires telles que sanitaires, réserves, archives.

21 Surface habitable

Surface de plancher construit, après déduction de la surface occupée par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines et ébrasements des portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses et toitures-terrasses, loggias, balcons, ni des surfaces de locaux d'une hauteur sous plafond inférieure à 1,80 mètre.

Annexe 3 : Bâtiments protégés – Inventaire photographique

Source : TR-Engineering (18/10/2012)

LOCALITE DE REISDORF



Reisdorf - Place de l'Eglise - Eglise



Reisdorf - Place de l'Eglise - Ecole



Reisdorf – 2, place de l'Eglise - Mairie



Reisdorf - Rue de la gare - Ancienne Gare



2, route de Larochette – Ancienne laiterie



Reisdorf – 4, route de Larochette – Corps de logis



Reisdorf – 18, route de Larochette – Corps de logis



Reisdorf – 19, route de Larochette – Corps de logis + Croix de chemin



Reisdorf – 21, route de Larochette – Corps de logis



Reisdorf – 23, route de Larochette – Corps de logis



Reisdorf – 23, route de Larochette – Annexe Nord-Est



Reisdorf – 23, route de Larochette – Annexe Sud-Ouest



Reisdorf – 2, route de la Sûre – Corps de logis



Reisdorf – 2, route de la Sûre – Corps de logis + Annexe Nord-Ouest



Reisdorf – 9, route de la Sûre – Corps de logis



Reisdorf – 9, route de la Sûre – Corps de logis + Annexe Sud



Reisdorf – 9, route de la Sûre – Annexes Sud et Est



Reisdorf – 9, route de la Sûre – Annexe Nord



Reisdorf – 9, route de la Sûre – Chapelle



Reisdorf – 17, route de la Sûre - Hôtel



Reisdorf – 24, rue de l'Ernz – Corps de logis

LOCALITE DE WALLENDORF PONT



Wallendorf pont - 2, 2a, 4, 4a, Eechternachstrooss – Corps de logis



Wallendorf pont - 4, 4a, Eechternachstrooss – Corps de logis



Wallendorf pont - 2, 2a, Eechternachstrooss – Corps de logis



Wallendorf pont - 3, Eechternachstrooss – Ancienne Gare



Wallendorf pont - 3, Eechternachstrooss – Ancienne Gare

LOCALITE DE BIGELBACH



Bigelbach - Ecole



Bigelbach – n°4 – Corps de logis



Bigelbach – n°7 – Eglise



Bigelbach – n°9 – Corps de logis



Bigelbach – n°9 – Annexe attenante au Sud

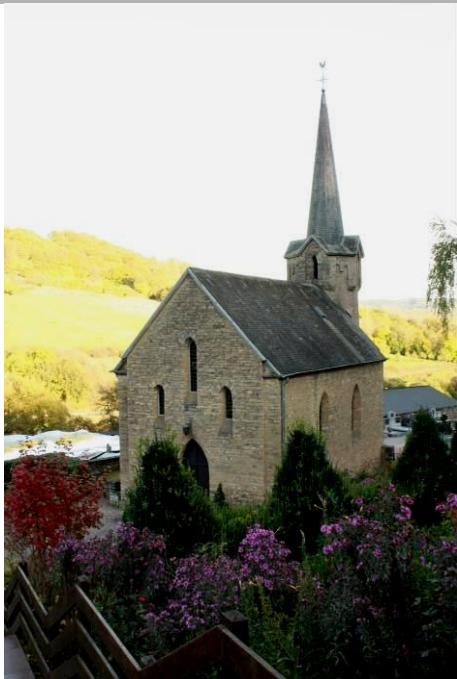


Bigelbach – n°9 – Annexe isolée au Sud



Bigelbach – n°16 – Lavoir

LOCALITE DE HOESDORF



Hoesdorf – Eglise



Hoesdorf – n°3 – Corps de logis



Hoesdorf – n°8 – Corps de logis + Annexe Sud



Hoesdorf – n°20 – Ancienne école



Hoesdorf – n°23 lieu-dit « auf dem Ahlziewel » – Corps de logis



Hoesdorf – Route de Reisdorf à Hoesdorf – Croix de chemin



Hoesdorf – Chemin rural « beim Neuenweg » – Croix de chemin