Administration communale de KOERICH

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

PROJET D'AMENAGEMENT GENERAL
PARTIE ECRITE DU PAG

Janvier 2024

Réf. : /

Saisine du Conseil Communal	14 septembre 2020
Avis de la Commission d'Aménagement	9 février 2022
Avis du Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement Durable	20 janvier 2021
Vote du Conseil Communal	17 janvier 2023
Approbation du ministre de l'Intérieur	5 octobre 2023
Approbation du Ministre de l'Environnement	15 novembre 2023

TR Engineering
ingénieurs - conseils

papaya
urbanistes et
architectes paysagistes

TABLE DES MATIERES

PRÉAMBULE 5

A. RÈGLES D'URBANISME 7

1. ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES 8

ART. 1 ZONES D'HABITATION 8
ART. 2 ZONES MIXTES 8
ART. 3 ZONE DE BATIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS (BEP) 9
ART. 4 ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES COMMUNALE TYPE 1 (ECO-C1) 10
ART. 5 ZONE SPÉCIALE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES-TERTIAIRE (SPEC-T) 10
ART. 6 ZONES COMMERCIALES (COM) 11
ART. 7 ZONES DE SPORT ET DE LOISIR (REC) 11
ART. 8 ZONE DE JARDINS FAMILIAUX 11
ART. 9 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT 11

2. LA ZONE VERTE 14

ART. 10 CATÉGORIES 14
ART. 11 ZONE AGRICOLE (AGR) 14
ART. 12 ZONE FORESTIÈRE (FOR) 14
ART. 13 ZONE DE VERDURE (VERD) 15

3. ZONES SUPERPOSÉES 16

ART. 14 CATEGORIES 16
ART. 15 ZONES DÉLIMITANT LES FONDS SOUMIS À L'ÉLABORATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER » 16
ART. 16 ZONES D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ 17
ART. 17 ZONES DE SERVITUDE « URBANISATION » 18
ART. 18 ZONES DE SERVITUDE « COULOIR ET ESPACES RÉSERVÉS » 22
ART. 19 SECTEURS ET ÉLÉMENTS PROTÉGÉS D'INTÉRÊT COMMUNAL 22
ART. 20 ZONES DE BRUIT 29

4. ZONES OU ESPACES DÉFINIS EN EXÉCUTION DE DISPOSITIONS LÉGALES, RÉGLEMENTAIRES SPÉCIFIQUES 31

ART. 21 DISPOSITIONS GÉNÉRALES 31
ART. 22 DISPOSITIONS AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE 31
ART. 23 DISPOSITIONS PROTECTION DE LA NATURE ET DES RESSOURCES NATURELLES 31
ART. 24 DISPOSITIONS PROTECTION DES SITES ET MONUMENTS NATIONAUX 32
ART. 25 DISPOSITIONS GESTION DE L'EAU 33

C. ANNEXES 35

PREAMBULE

Le **plan d'aménagement général** (PAG) est établi en application de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Il régit le développement urbain et l'évolution des localités en assurant l'organisation du territoire communal par des règles.

Le PAG, qui couvre l'ensemble du territoire communal, est ainsi composé d'un ensemble de prescriptions graphiques et écrites à caractère règlementaire qui se complètent réciproquement.

La **partie graphique du PAG** divise le territoire en « zones de base » : d'une part, les « zones urbanisées ou destinées à être urbanisées » (zones d'habitation, zones mixtes, zones de bâtiments et d'équipements publics, zones d'activités, zones de sports et loisirs, zones spéciales) et d'autre part, les « zones vertes » (zone agricole, zone forestière, zone de verdure). Certaines de ces zones peuvent être couvertes par une zone superposée (Plan d'aménagement particulier, zone d'aménagement différé, zone d'urbanisation prioritaire, servitudes « urbanisation », secteurs protégés).

La **partie graphique du Plan d'Aménagement Général** est composée des plans réglementaires suivants, soumis à approbation ministérielle :

a) « **Plan d'ensemble** » E06966b - 18 à l'échelle 1/10.000ème, représentant l'ensemble du territoire communal et situant la délimitation des plans détaillés à l'échelle 1/2.500ème
b) « **Plan d'aménagement général** » E06966b -15 à 17, à l'échelle 1/2.500ème

- La **partie écrite du PAG** définit, pour chacune de ces zones de base, l'utilisation du sol en termes de destination et fonctions (logement, commerces, services, artisanat, industrie, équipements publics, de loisirs ou de sport, etc.) et précise, pour les zones superposées, les dispositions particulières à appliquer.

Dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées, les règles de construction sont définies dans les **« plans d'aménagement particulier »** :

- Dans la partie graphique du PAG, certaines de ces zones urbanisées ou destinées à être urbanisées sont couvertes par une zone superposée « zone soumise à un **plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP-NQ)** ».

  Pour ces zones, dont l'aménagement est orienté par un Schéma directeur (Section 3 de l'étude préparatoire du PAG), un PAP-NQ est à élaborer avant tout projet de construction.

- Les terrains inscrits dans une zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, mais non couverts graphiquement par une zone soumise à un PAP-NQ, sont de fait considérés comme « quartier existant ». Les règles applicables sont fixées par quartier dans la partie écrite du **plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP-QE)** et, le cas échéant, par les règles des PAP approuvés et maintenus en application. Un plan permet de localiser les différents quartiers existants de la commune *(« Plan de localisation »*).

  Dans ces quartiers, une autorisation de construire peut-être directement accordée, sous réserve du respect des différents règlements applicables.

En complément, le **Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites** fixe les règles relatives à la solidité, la sécurité et la salubrité des constructions, applicables sur la totalité du territoire de la commune. Il détermine notamment les procédures de délivrance des autorisations de construire.

Par ailleurs, pour tout projet d'aménagement et/ou de construction, il est recommandé de consulter le plan **« Dispositions complémentaires à la planification communale » - E06966b-24** qui figure dans la section 2 de l'étude préparatoire, et illustre les informations reprises dans le chapitre 4. Ce dernier regroupe les principales dispositions spécifiques à considérer pour tout projet d'aménagement et/ou de construction, à savoir :

- D'une part, les dispositions légales, réglementaires ou administratives dans les domaines de l'aménagement du territoire, de la protection de la nature, de la protection des sites et monuments nationaux, de la gestion de l'eau, etc., repris dans le PAG en exécution de l'article 38 du RGD du 17 avril 2017 concernant le contenu du PAG ;
- Et d'autre part, des dispositions complémentaires à considérer, comme les biotopes protégés, habitats d'intérêt communautaire et habitats des espèces d'intérêt communautaire, les zones archéologiques, les établissements classés, les sites contaminés ou assainis et sites potentiellement contaminés, les installations radioélectriques fixes et émetteurs d'ondes, etc.

A. REGLES D'URBANISME

1. ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

Le mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées, est défini zone par zone ci-après.

ART. 1 ZONES D'HABITATION

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, ainsi que des équipements de service public.

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

1.1 Zone d'habitation 1 [HAB-1]

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale y compris les maisons unifamiliales avec logement intégré. Les maisons plurifamiliales y sont également autorisées.

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

a) **Au minimum 70%** des logements sont de type maisons d'habitation unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande**.**

Exception : les PAP approuvés maintenus en application, et situés en zone HAB-1 dans le présent PAG, peuvent présenter d'autres proportions typologiques ; pour toute modification d'un tel PAP approuvé, la règle de base est toutefois d'application.

b) **La surface construite brute à dédier à des fins de logement et de 90% minimum.**

c) Le nombre d'unités de logement est limité à **6 par maison plurifamiliale, comportant au maximum 2 studios.**

ART. 2 ZONES MIXTES

Les zones mixtes sont représentées par deux catégories :

- Zone mixte villageoise
- Zone mixte rurale

2.1 Zone mixte villageoise [MIX-v]

La zone mixte villageoise couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée à accueillir des habitations, des exploitations agricoles, des centres équestres, 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 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.

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

a) La part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à **70%.**

b) **Au minimum 60%** des logements sont de type maisons d'habitation unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande.

Exception : les PAP approuvés maintenus en application, et situés en zone MIX-v dans le présent PAG, peuvent présenter d'autres proportions typologiques ; pour toute modification d'un tel PAP approuvé, la règle de base est toutefois d'application.

c) Le nombre d'unités de logement est limité à **8 par maison plurifamiliale,** comportant **au maximum 2 studios.**

2.2 Zone mixte rurale (MIX-r)

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

Y sont également admises des maisons unifamiliales, des activités de commerce, des activités artisanales, des activités de loisirs et culturelles qui sont en relation directe avec la destination principale de la zone.

ART. 3 ZONE DE BATIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS (BEP)

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

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

ART. 4 ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES COMMUNALE TYPE 1 (ECO-C1)

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

Si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent, les communes peuvent y autoriser des activités de commerce de détail, limitées à **2.000 m²** de surface construite brute par immeuble bâti, des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à **3.500 m²** de surface construite brute par immeuble bâti, ainsi que le stockage de marchandises ou de matériaux.

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

Sont également admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Le nombre de logements de service est limité à un par entreprise ; il sera intégré dans le corps même des constructions.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux et les commerces de détail ne peuvent pas dépasser 20% de la surface construite brute totale de la zone.

Exception : En dérogation à ce qui précède, les affectations et surfaces définies par les PAP approuvés n°15760 et 15759 en zone ECO-C1 dans le présent PAG au lieu-dit Wandhaff, sont maintenues d'application ; pour toute modification d'un tel PAP approuvé, la règle de base est toutefois d'application.

ART. 5 ZONE SPÉCIALE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES-TERTIAIRE (SPEC-T)

La zone spéciale d'activités économiques communale-tertiaire est principalement réservée aux établissements à caractère tertiaire, aux activités de commerce, aux établissements à caractère artisanal, aux garages de réparation, aux entreprises du secteur HORESCA, aux activités prestataires de service.

Elle comprend également les constructions, aménagements et équipements collectifs publics et d'intérêt général.

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. Le nombre de logements de service est limité à un (1) par entreprise ; il sera intégré dans le corps même des constructions.

ART. 6 ZONES COMMERCIALES (COM)

Les zones commerciales sont principalement destinées aux commerces de gros et de détails, ainsi qu'aux centres commerciaux et aux grandes surfaces.
Les surfaces à réserver aux activités de restauration et aux débits de boissons sont limitées à 5% de la surface de vente.
Si le contexte urbain le permet, d'autres fonctions urbaines y peuvent être admises.

ART. 7 ZONES DE SPORT ET DE LOISIR (REC)

Les zones de sport et de loisir dans la commune de Koerich sont exclusivement réservées à l'aménagement d'aire de jeux.

Aucun logement de service n'y est autorisé.

ART. 8 ZONE DE JARDINS FAMILIAUX

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

Y sont admis la pose d'infrastructures techniques ainsi que des aménagements et des dépendances de faible envergure en relation directe avec la destination de la zone.

ART. 9 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Les emplacements de stationnement, y inclus les garages ou carport privés pour véhicules motorisés, doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés en cas de construction nouvelle ou de transformation augmentant la surface construite brute d'**au moins 25m²** et en fonction de la nouvelle destination projetée. Cette disposition est également applicable en cas de changement d'affectation d'une construction existante.

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

9.1 Stationnement automobile

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement est défini comme suit, les chiffres résultant du calcul étant arrondis à l'unité supérieure :

- Par unité de logement : **deux (2)** emplacements de stationnement,

À l'exception des surfaces inférieures à 60m², des logements intégrés et des logements abordables : **un (1)** emplacement par unité de logement ;

- De plus, **un (1)** emplacement supplémentaire pour visiteurs par tranche de 3 unités de logement entamée est requis dans le cas des maisons plurifamiliales à partir de 3 logements.

- Pour les commerces, cafés, restaurants : **un (1)** emplacement par tranche « entamée » de **45m²** de surface construite brute ;
- Pour les activités de type stockage / archivage de biens et de matériaux, **un (1)** emplacement par tranche « entamée » de **200m²** de surface construite brute ;
- Les établissements commerciaux, artisanaux et industriels doivent en outre prévoir sur leur terrain le nombre d'emplacements suffisant pour tous leurs véhicules utilitaires, à raison d'**un (1)** emplacement par véhicule ;
- Pour les activités de bureaux : **un (1)** emplacement par tranche « entamée » de **30m²** de surface construite brute ;
- Pour les cabinets médicaux, paramédicaux et autres professions libérales : **trois (3)** emplacements par cabinet réservés aux patients/clients ;
- Pour les jardins d'enfants et garderies jusqu'à 200m² : **six (6)** emplacements obligatoires et **un (1)** emplacement supplémentaire par tranche entamée de 50m².

Pour toute fonction non définie ci-avant, le nombre d'emplacements de stationnement est fixé par le bourgmestre en fonction de la destination projetée.

Une dérogation aux présentes dispositions peut être accordées dans les cas :

- Dans le cas d'un regroupement de plusieurs équipements collectifs et/ou publics sur un même site, l'estimation des besoins en emplacements de stationnement peut tenir compte des heures de fréquentation de chaque équipement afin de mutualiser les emplacements ;
- De même, pour une activité donnée, le nombre d'emplacements calculé pour les véhicules utilitaires pourra être pondéré en fonction de l'activité et de l'organisation propre à l'établissement en vue d'une mutualisation des emplacements ;
- Par ailleurs, dans la zone mixte à caractère villageois, s'il existe à proximité de l'entreprise/activité concernée (c'est-à-dire à moins de 200m) une offre suffisante en stationnement public, le nombre minimum requis peut être réduit sans être inférieur à un (1) emplacement par tranche de 150m² de surface construite brute ; pour les entreprises/activités présentant une surface brute inférieure à 45m², il n'est toutefois pas requis un nombre minimum d'emplacements de stationnement ;

- Lorsqu'une parcelle, compte tenu de son exiguïté ou des exigences vis-à-vis de la voie publique, ne permet pas l'aménagement d'emplacements de stationnement automobile en nombre requis, des constructions nouvelles, reconstructions ou transformations augmentant le volume construit, peuvent être autorisées, soit sur un terrain privé situé à moins de 200m de la parcelle concernée, soit moyennant le paiement d'une taxe compensatoire dont le taux et les modalités sont fixés par règlement taxe.

9.2 Stationnement pour vélos

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement pour vélos est défini comme suit :

- Au minimum **un (1)** emplacement par logement pour les maisons plurifamiliales
- Au minimum **un (1)** emplacement par tranche entamée de **100m²** de surface construite brute pour les services administratifs et professionnels, cafés, restaurants, infrastructures culturelles et sportives
- Au minimum **un (1)** emplacement par tranche entamée de **100m²** de surface de vente pour les commerces

2. LA ZONE VERTE

ART. 10 CATÉGORIES

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

La zone verte comprend les catégories suivantes :

- **Zone agricole**
- **Zone forestière**
- **Zone de verdure**

ART. 11 ZONE AGRICOLE (AGR)

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

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

.

ART. 12 ZONE FORESTIÈRE (FOR)

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

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

ART. 13 ZONE DE VERDURE (VERD)

La zone de verdure est destinée à assurer les fonctions écologique et/ou d'intégration paysagère de certaines parties du territoire communal.

Y sont autorisables l'aménagement ponctuel d'accès motorisés, l'aménagement écologique d'accès pour mobilité douce, l'aménagement de mesures de rétention des eaux pluviales, le passage d'infrastructures souterraines, pour autant qu'il s'agit de constructions au sens des dispositions de l'art. 6.3 de la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles.

3. ZONES SUPERPOSÉES

ART. 14 CATEGORIES

Les différentes catégories de zones superposées sont les suivantes :

- **Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »**
- **Zones d'aménagement différé**
- **Zones de servitude « urbanisation »**
- **Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal**

ART. 15 ZONES DÉLIMITANT LES FONDS SOUMIS À L'ÉLABORATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »

15.1 Zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP-NQ)

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

Le **degré d'utilisation du sol** des zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est exprimé par :

- Le coefficient d'utilisation du sol **(CUS),**
- Le coefficient d'occupation du sol **(COS),**
- Le coefficient de scellement du sol **(CSS),**
- La densité de logement **(DL)** pour les zones d'habitation ou zones mixtes villageoises.

Les définitions de la terminologie précédemment utilisée sont reprises en **annexe 1** de la présente partie écrite.

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.

Les valeurs définies pour chacun des nouveaux quartiers figurent dans la partie graphique du PAG. Elles peuvent aussi concerner des PAP-NQ approuvés et maintenus en application et listés à l'ART.15.2. ci-après.

15.2 Zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés et maintenus en application

Les plans d'aménagement particulier dûment approuvés par le ministre de l'Intérieur avant l'entrée en procédure du présent plan d'aménagement général sont abrogés à la date d'entrée en vigueur du présent règlement à l'exception des plans d'aménagement particulier suivants qui sont conservés et maintenus en application.

PAP	Réf. ministérielle	Approbation ministre de l'Intérieur
Localité de Koerich		
PAP « Fockeschlass » *	16902	30/06/2014
PAP « rue Mathias Koener » *	17992	18/08/2017
Localité de Goeblange		
PAP « n°5 rue Principale » *	19027	25/10/2021
PAP « Chemin de la Chapelle »	15399	03/10/2007
Localité de Goetzingen		
PAP « Um Simmerpad » *	18306	23/10/2018
PAP « Lotissement Wohnanlage Goetzingen »	13848	25/06/2003
PAP « Prämert » *	18280	23/10/2018
PAP « n°3 Rue Principale » *	19090	25/10/2021
Windhof		
PAP « Supermarché Cactus »	15760	08/06/2009
PAP « Op Kiischpelsknapp »	15759	19/06/2009

Pour les zones délimitées dans la partie graphique du plan d'aménagement général par un plan d'aménagement particulier dûment approuvé, les prescriptions particulières de ces PAP restent en application sur les terrains concernés.

Tout plan d'aménagement particulier pour lequel la procédure d'adoption est entamée pendant la phase d'adoption du présent PAG, peut être mené à terme et garde par la suite sa validité.

ART. 16 ZONES D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ

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

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

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

ART. 17 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 libre.

Des prescriptions spécifiques sont définies 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.

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

- **« Paysage et écologie » (P)**
- **« Aménagement » (A)**
- **« Equipement » (E)**
- **« Biotopes et éléments naturels à préserver » (B)**
- **« Cours d'eau » (CE)**
- **« Corridor de déplacement » (CD)**

17.1 Servitude « urbanisation - Paysage et écologie » (P)

La servitude « urbanisation - Paysage et écologie » vise à améliorer l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage naturel et à renforcer la protection des zones relevant de la restauration, de la protection et de la gestion de la biodiversité. Elle peut constituer une zone de connexion biologique pour les espèces animales protégées en reliant plusieurs biotopes ou espaces protégés dont elle contribuera à augmenter la dynamique et la productivité. Les terrains couverts par cette servitude correspondent à des bandes de 5m ou 10m de largeur, situées à l'intérieur des nouveaux quartiers.

Toutes les zones couvertes par la servitude « urbanisation - Paysage et écologie » doivent garantir, notamment par la plantation d'arbres et d'arbustes, une bonne intégration paysagère et former une transition claire entre l'espace agricole et les futures zones urbanisées. Dans ce but, les bandes de servitudes d'une largeur de 5m devront garantir un pourcentage de couverture de 80% alors que les bandes de servitudes d'une largeur de 10m devront garantir un pourcentage de couverture de 40%.

Toute plantation d'arbres et arbustes sera constituée d'essences indigènes et se fera de préférence sous forme d'une haie champêtre libre ou de bosquet. Le maintien des haies et arbres existants sera favorisé.

Sans préjudice d'autres dispositions réglementaires d'application et sous réserve que leur emprise totale ne dépasse pas **5%** des fonds superposés par la servitude, y sont également autorisés les aménagements urbanistiques suivants :

1. L'aménagement ponctuel d'accès ou de liaisons motorisés ;
2. L'aménagement écologique d'accès pour mobilité douce à coefficient élevé de perméabilité ;
3. Le passage d'infrastructures techniques en souterrain indispensables au développement de la zone ;
4. L'aménagement de mesures de rétention des eaux pluviales.

17.2 Servitude « urbanisation – Aménagement » (A)

La servitude « urbanisation – Aménagement » vise à garantir la réalisation d'un aménagement particulier ou d'une infrastructure spécifique, le cas échéant avant l'urbanisation de la zone concernée.

La servitude « urbanisation – Aménagement » comprend **7** catégories définies comme suit :

- **La servitude « urbanisation- aménagement » A1** porte sur des terrains non construits situés à front de rue en première ligne par rapport à une construction existante : aucune construction n'est autorisée sur ces terrains afin de ne pas mettre en deuxième ligne la construction existante ; le statut « non aedificandi » ne peut être levé que dans le cadre de la démolition et non reconstruction de la construction située en 2ème ligne.
- **La servitude « urbanisation- aménagement » A2** porte sur des terrains dont la topographie, plus particulièrement la présence d'escarpements rocheux, oblige à prévoir des mesures spéciales d'intégration et d'implantation des constructions.
- **La servitude « urbanisation- aménagement » A3** porte sur des terrains déjà aménagés dont la situation actuelle doit être maintenue en l'état et sur lesquels aucune nouvelle construction n'est admise.
- **La servitude « urbanisation-aménagement » A4** porte sur des terrains inscrits dans un « Thalweg » dont l'intégrité et la fonctionnalité devront être préservées lors de tout projet de construction.
- **La servitude « urbanisation- aménagement » A5** porte sur des terrains pour lesquels le raccordement aux réseaux devra être réalisé préalablement à toute autorisation de construire.
- **La servitude « urbanisation- aménagement » A6** porte sur la parcelle n°126/1857. Au vu des contraintes hydrologiques existant sur la zone, un dispositif technique devra permettre la récupération des eaux de surface en amont de la parcelle. Ce dispositif devra être raccordé à une canalisation qui permet sa restitution au cours d'eau en aval.
- **La servitude « urbanisation- aménagement » A7** porte sur des terrains situés rue Pierre Flammang au Windhof, qui doivent garantir, notamment par la plantation d'arbres et d'arbustes, des zones de verdure de séparation dont le rôle est de former un écran visuel ou acoustique entre des zones dont la destination respective entraîne des incompatibilités de proximité ou pour des raisons d'intégration paysagère. Toute

plantation d'arbres et arbustes sera constituée d'essences indigènes et se fera de préférence sous forme d'une haie champêtre libre ou de bosquet. Le maintien des haies et arbres existants sera favorisé.

Sans préjudice d'autres dispositions réglementaires d'application, y sont également autorisés les aménagements ponctuels d'accès ou de liaisons motorisés, ainsi que l'aménagement écologique de liaison de mobilité douce à coefficient élevé de perméabilité.

17.3 Servitude « urbanisation – Equipement » (E)

La servitude « urbanisation – Equipement » vise à garantir, en cas de places à bâtir ou de nouvelles unités affectées à l'habitation ou à toute autre affectation sur la zone concernée, des infrastructures publiques (réseaux) d'une capacité suffisante permettant de respecter les dispositions légales en vigueur. Avant toute autorisation de bâtir, en cas de capacité insuffisante des réseaux existants, une prise en charge des coûts de mise en conformité sera exigée auprès du demandeur. Un règlement taxe définira par ailleurs la contribution au raccordement et à l'utilisation des différents réseaux publics de chaque nouvelle construction sur la zone.

17.4 Servitude « urbanisation - Biotopes et éléments naturels à préserver » (B)

La servitude « urbanisation – Biotopes et éléments naturels à préserver » vise à protéger et à mettre en valeur des biotopes et éléments naturels existants ». La destruction ou la réduction de ces éléments naturels est interdite. Une dérogation à cette disposition peut être accordée à titre exceptionnel et pour des raisons dûment motivées, sans préjudice des dispositions de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ».

Les biotopes concernés par cette servitude sont identifiés ci-après :

Servitude	Localité	Lieu-dit	Type	Structure
B1	Goeblange	Rue Principale	Linéaire	Rangée d'arbres en bordure Nord-est et sud
B2	Koerich	Op Fulsbierg	Ponctuel	Arbre +mur sec
B3	Koerich	Neie Wee	Ponctuel	Groupe d'arbres
B4	Goetzingen	Bei der Breck	Mixte	Groupe d'arbres + haie
B5	Goetzingen	Rue de Nospelt	Ponctuel	Groupe d'arbres
B6	Koerich	Chemin de la source	Surfacique	Falaise rocheuse
B7	Koerich	Brédegäs	Ponctuel	Groupe d'arbres

17.5 Servitude « urbanisation – Cours d'eau » (CE)

La zone de servitude « urbanisation - cours d'eau » contribue à l'atteinte du bon état écologique des cours d'eau en vertu de la directive cadre sur l'eau (2000/60/CE) conformément à l'article 5 de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

Cette servitude « urbanisation - cours d'eau », située de part et d'autre du cours d'eau et dont la largeur est adaptée au cours d'eau, est mesurée à partir de la crête de la berge du cours d'eau si le cours d'eau est à ciel ouvert sinon à partir de l'axe du cours d'eau canalisé. Elle comprend dans tous les cas une zone tampon enherbée ou boisée de minimum 5m, non aedificandi mis à part d'éventuelles constructions existantes.

Dans cette servitude, toute nouvelle construction, toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel sont prohibés. Des exceptions pourront cependant être autorisés si aucun impact négatif sur le cours d'eau et sa berge n'est démontré et s'ils ne sont pas situés dans la zone tampon des 5 premiers mètres à partir de la crête de la berge du cours d'eau. il s'agit des cas suivants :

- Infrastructures techniques spécifiques ou aménagements (ouvrage de franchissement, réseaux, bassin d'orage, rétention d'eau, accès, …) dont l'emprise totale ne devra pas dépasser les 10% des fonds superposées par la servitude ;
- Travaux d'utilité publique après prise en considération de l'état actuel et projeté de la situation ;
- Mesures de renaturation ;
- Aménagement écologique d'accès pour mobilité douce à coefficient élevé de perméabilité.

Les constructions existantes ne peuvent subir des transformations ou changements d'affectation qu'à condition que ces travaux ne compromettent pas l'objet et la destinée de la servitude.

17.6 Servitude « urbanisation – Corridor de déplacement » (CD)

La servitude « urbanisation – Corridor de déplacement » doit participer à relier entre eux les habitats d'espèces protégées et ainsi à renforcer le maillage écologique.

A l'intérieur de la zone couverte par une servitude « urbanisation – corridor de déplacement », un corridor effectif d'une largeur de 15m sera réservé à la plantation sous forme d'une haie vive et/ou d'une rangée d'arbres d'essences indigènes. Tout biotope présent y sera maintenu.

Y sont toutefois autorisés les aménagements urbanistiques suivants, sans que leur emprise totale ne puisse excéder 10% de la surface concernée :

- L'aménagement ponctuel d'accès ou de liaisons motorisés ;
- L'aménagement écologique d'accès pour mobilité douce à coefficient élevé de perméabilité ;
- Le passage d'infrastructures techniques en souterrain indispensables au développement de la zone ;
- L'aménagement de mesures de rétention des eaux pluviales.

Dans cette servitude, des mesures spécifiques devront également permettre de limiter les nuisances lumineuses.

ART. 18 ZONES DE SERVITUDE « COULOIR ET ESPACES RÉSERVÉS »

Les servitudes « couloirs et espaces réservés » se rapportent à des fonds réservés, soit aux projets d'infrastructures de circulation ou de canalisation, soit à l'écoulement et à la rétention des eaux pluviales.

Les couloirs et espaces réservés doivent être gardés libres de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux visés à l'alinéa 1er.

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

ART. 19 SECTEURS ET ÉLÉMENTS PROTÉGÉS D'INTÉRÊT COMMUNAL

On distingue les secteurs et éléments protégés de type « environnement construit », les secteurs et éléments protégés de type « environnement naturel et paysage » d'importance communale et les secteurs protégés de type « vestiges archéologiques ».
Les secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties

d'immeubles digne de protection et qui répondent à un ou plusieurs des critères suivants : authenticité de la substance bâtie, de son aménagement, rareté, exemplarité du type de bâtiment, importance architecturale, témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle.
Les secteurs et éléments protégés de type « environnement naturel et paysage » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des espaces naturels et des paysages dignes de protection ou de sauvegarde.
Ces secteurs et éléments sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection, définies ci-après. Ces servitudes s'appliquent à tout projet de construction, démolition, reconstruction, transformation ou aménagement.

19.1 Les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »

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

Pour tout projet ou aménagement dans ces secteurs protégés, **les caractéristiques du bâti ou du tissu urbain traditionnels doivent être respectées**, notamment :

- Le tracé des rues, l'espace-rue et la structure du parcellaire ;
- L'aménagement de l'espace libre à l'avant des constructions incluant notamment les murs, murets, grilles en fer forgé, arbres, revêtement au sol... ;
- L'implantation et le gabarit des constructions ;
- Les typologies architecturales incluant les formes et ouvertures de toiture, les baies de façade, les modénatures, les matériaux, revêtements et teintes traditionnels.

Ces caractéristiques peuvent être traduites dans une architecture contemporaine de qualité.
Tout projet de construction, démolition, reconstruction, transformation ou aménagement, localisé dans un secteur protégé de type « environnement construit » doit respecter les prescriptions suivantes :

- S'intégrer harmonieusement dans la structure bâtie de l'espace-rue où il est situé ;
- Ne pas compromettre la qualité reconnue aux « constructions à conserver » ni aux « gabarits à préserver » situés à proximité ;
- Assurer une parfaite harmonie avec les « constructions à conserver » et les « gabarits à préserver » en termes de gabarit, forme de toiture, baies en façade et en toiture, matériaux et tonalités des revêtements extérieurs

L'aménagement des espaces libres donnant sur le domaine public, notamment à l'avant des constructions, ne doit pas compromettre ni la qualité ni le caractère typique des bâtiments et de l'espace-rue (choix des matériaux, des couleurs, de la composition...).
En ce sens :

- Pour les revêtements de sol et les clôtures / murets donnant sur l'espace public, les matériaux employés doivent être naturels ou d'aspect naturel (pierre, pavé, gravier, bois non traité, acier corten…) avec possibilité d'usage ponctuel de béton ou de bitume.
- Lorsque le recul avant des constructions est supérieur à 3m, au moins un espace végétalisé pérenne doit être aménagé à l'avant des constructions (engazonnement, plantation de vivaces, façade végétalisée…).

Tout projet relatif à des ensembles bâtis comprenant un corps de logis protégé, contigu à une ou plusieurs granges ou annexes protégées et impliquant un changement d'affectation de ces dernières à des fins de logements ou commerce, doit conserver la hiérarchie et la complémentarité architecturales des divers corps de bâtiments transformés ou reconstruits (habitation principale et dépendances attenantes).

Le type de volet (volets battants, persiennes, volets roulants) est à choisir en cohérence avec le style architectural originel du bâtiment.
Les volets roulants non adaptés au style architectural originel du bâtiment peuvent être tolérés sur les façades non visibles depuis le domaine public. Les volets roulants avec caissons apparents sont interdits sur les façades visibles depuis le domaine public.

Les grilles d'origine en fer forgé, les murs et murets existants en pierres naturelles doivent être maintenus dans leur aspect d'origine, sauf en cas d'aménagement d'un accès à un emplacement de stationnement sur une longueur de 4m maximum par parcelle. La pierre naturelle peut être laissée nue, ou recouverte par un enduit minéral taloché fin ou gratté fin.
Tous les murs et murets doivent être en pierres naturelles apparentes ou recouverts d'un enduit minéral taloché fin ou gratté fin.

Les arbres existants situés dans les espaces libres donnant sur le domaine public, notamment à l'avant des constructions, doivent être préservés lorsqu'ils participent au caractère du bâti ou du tissu urbain.

19.2 Les éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »

Dispositions générales

Les éléments protégés d'intérêt communal se distinguent selon les catégories suivantes :

- Les « constructions à conserver »
- Les « gabarits à préserver »
- Le « petit patrimoine à conserver »

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

Au nom de l'intérêt général, et en respect du présent article, l'appréciation des éléments à protéger doit être confirmée à chaque fois qu'un projet concerne un ou plusieurs de ces éléments.

Prescriptions spécifiques relatives aux « constructions à conserver »

Les « constructions à conserver » sont indiquées sur la partie graphique du PAG et, à titre indicatif, dans la liste des éléments protégés annexée au présent document.

Les « constructions à conserver » ne peuvent subir aucune démolition, transformation, agrandissement qui pourrait nuire à leur valeur historique ou esthétique, altérer leur gabarit ou leur aspect architectural.

Sont autorisés pour ces bâtiments les travaux de restauration, de rénovation, de réhabilitation, de réaffectation dans le respect de la valeur historique, artistique ou esthétique de la construction.

Tout projet doit veiller à la conservation et la mise en valeur des éléments caractéristiques concernant l'extérieur du bâtiment, à savoir :

- L'implantation par rapport à la rue ;
- L'aménagement des espaces libres incluant notamment :
  - La mise en valeur des éléments structurants tels que les murs, murets, grilles en fer forgé et arbres ;
  - Le choix des matériaux, des couleurs, de la composition globale, etc., notamment concernant les revêtements de sol, les clôtures, les nouvelles dépendances, les extensions...
- Les structures portantes ;
- Le gabarit :
  - La longueur des façades ;
  - Les hauteurs aux corniches et au faitage ;
  - Les formes et pentes de la toiture (lucarnes non comprises).
- L'ordonnancement des façades et les proportions des baies ;
- Les modénatures et éléments décoratifs qui caractérisent la construction ;

- Les encadrements des portes et fenêtres ;
- Les menuiseries ;
- Les matériaux traditionnels et les teintes traditionnelles.

La restauration et/ou l'adaptation de ces éléments caractéristiques typiques doit être réalisée dans le respect de la valeur historique, artistique ou esthétique de la construction.
Les éléments existants (baies, matériaux, etc.) ne participant pas au caractère typique de l'immeuble peuvent être modifiés à la condition que les nouveaux éléments s'intègrent harmonieusement dans l'ordonnancement traditionnel de la façade.
Sans préjudice d'autres dispositions légales, la préservation du caractère typique n'exclut pas l'intégration d'éléments contemporains, tels que les extensions et les nouveaux percements en façade et en toiture, 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 typique des bâtiments. En ce sens une intervention contemporaine ne peut être ni majeure, ni dominante.
Les interventions portant sur la composition des façades (ouvertures, modénatures, matériaux...) doivent respecter les prescriptions suivantes :

- **Concernant les corps de logis :**
  - Les façades principales : Les modifications de l'aspect originel typique des façades principales donnant sur le domaine public sont interdites.
  - Les façades arrières : Les éléments caractéristiques originels sont à préserver mais des interventions contemporaines mineures (baie vitrée, lucarnes...) peuvent être autorisées dans le respect de la valeur historique, artistique ou esthétique de la construction.
- **Concernant les granges réaffectées ou non :**
  - Les façades principales : Les modifications apportées doivent être mineures et conserver l'authenticité de la façade. De nouveaux percements peuvent être autorisés s'ils s'intègrent qualitativement à la façade (rythme et proportions des ouvertures). Dans tous les cas, les percements d'origine doivent être conservés autant que possible.
  - Les façades arrières : L'aspect d'origine de la façade peut être en partie modifié selon une architecture contemporaine de qualité, dans le respect de la valeur historique, artistique ou esthétique de la construction. Les ouvertures sont en principe généreuses de manière à compenser la limitation des ouvertures en façade avant. Les éléments caractéristiques sont à conserver autant que possible.

Des saillies et des retraits (balcons, loggias...) par rapport aux façades d'une « construction à conserver » sont interdits, sauf en façades arrière des granges réaffectées ou non, dans le respect de la valeur historique, artistique ou esthétique de la construction.
La construction d'extensions et de dépendances peut être autorisée sur au maximum un niveau plein situé au rez-de-chaussée, sous condition qu'elles restent visibles comme ajouts tardifs, adoptent un langage architectural contemporain et créent une composition harmonieuse avec la « construction à conserver ».
Le percement d'ouvertures en toiture peut être autorisé pour autant qu'elles s'intègrent harmonieusement à la « construction à conserver ».

La demande d'autorisation de construire devra faire apparaitre les matériaux et les teintes utilisées pour les constructions et les aménagements situées sur la même parcelle qu'une « constructions à conserver ».
La démolition d'une « construction à conserver » est proscrite, à l'exception des cas d'urgence avérés suivants et sous réserve que le propriétaire soit détenteur d'une autorisation de construire :

- Pour des raisons d'insalubrité irrécupérable,
- Pour des raisons de sécurité,
- Lorsque l'état de vétusté d'une construction est tel qu'il représente un danger avéré pour ses occupants ou la sécurité publique.

L'état de vétusté, d'insalubrité irrécupérable et les cas d'urgence doivent être attestés par le service technique communal ou par un homme de l'art.
Lorsqu'une « construction à conserver » doit être partiellement ou entièrement démolie pour les raisons précitées, la partie à démolir doit respecter les prescriptions suivantes :

- La partie démolie de la « construction à conserver » doit respecter les prescriptions relatives aux « gabarits à préserver » ;
- Toute demande d'autorisation de démolir doit être accompagnée :
    - D'un levé topographique selon les coordonnées nationales, réalisé par un géomètre officiel, qui définit de manière précise les limites cadastrales ainsi que l'implantation du bâti existant par rapport à ces limites ;
    - D'un levé architectural, réalisé par un géomètre officiel ou par un architecte, qui définit de manière précise le gabarit du bâtiment.

Prescriptions spécifiques relatives aux « gabarits à préserver »
Les gabarits d'une construction existante à préserver sont indiqués sur la partie graphique du PAG et, à titre indicatif, la liste des éléments protégés est annexée au présent document.
Les « gabarits à préserver » veillent au maintien du caractère rural du tissu urbain des localités par la structuration des rues et la formation d'espaces-rues. Pour les bâtiments désignés

« gabarits à préserver », leur gabarit et leur implantation sont à conserver lors de travaux de transformation ou lors d'une reconstruction.
Le « gabarit à préserver » est constitué par le ou les bâtiments traditionnels, à savoir la maison d'habitation et/ou les communs. Les volumes secondaires atypiques ainsi que toutes les excroissances atypiques ne sont pas à considérer comme « gabarit à préserver ».
Pour tous travaux, y compris les travaux de reconstruction, les gabarits existants sont à respecter, à savoir :

- L'implantation générale de la construction, notamment son l'alignement par rapport à la voie desservante,
- Les longueurs et profondeurs,
- Les hauteurs à la corniche et au faitage,
- Les pentes et formes de toiture (lucarnes non comprises).

Des saillies et des retraits (balcons, loggias...) par rapport aux façades donnant sur le domaine public d'un « gabarit à préserver » sont interdits. Ils peuvent donc être autorisés sur les façades arrières si cela ne nuit pas au maintien du caractère rural de l'espace-rue.
La construction d'extensions et de dépendances peut être autorisée sur au maximum un niveau plein situé au rez-de-chaussée, sous condition qu'elles restent visibles comme ajouts tardifs, adoptent un langage architectural contemporain et créent une composition harmonieuse avec le « gabarit à préserver ».
Le percement d'ouvertures en toiture est autorisé pour autant qu'elles s'intègrent harmonieusement au « gabarit à préserver ».
Des modifications du gabarit initial d'une amplitude maximale de 0,50 mètre peuvent exceptionnellement être autorisées si elles améliorent l'habitabilité de la construction d'origine, ainsi que–pour la mise en œuvre de mesures d'ordre technique (statique, performance énergétique, étanchéité ou sécurité des constructions) et de sécurité de la circulation, lorsque la situation existante ne convient pas à l'exécution des améliorations visées. Ces modifications doivent être dûment justifiées et se faire dans le respect des hiérarchies entre volumes du « gabarit à préserver ». En ce sens, la hauteur à la corniche des gabarits de granges doit rester inférieure à la hauteur à la corniche des corps de logis.
Toute demande d'autorisation de construire concernant un « gabarit à préserver » doit être accompagnée :

- D'un levé topographique selon les coordonnées nationales, réalisé par un géomètre officiel, qui définit de manière précise les limites cadastrales ainsi que l'implantation du bâti existant par rapport à ces limites ;
- D'un levé architectural, réalisé par un géomètre officiel ou par un architecte, qui définit de manière précise le gabarit du bâtiment.

Prescriptions spécifiques relatives au « petit patrimoine protégé »
Le « petit patrimoine protégé » est indiqué sur la partie graphique du PAG et, à titre indicatif, dans la liste des éléments protégés annexée au présent document.

Les éléments du « petit patrimoine protégé » ne peuvent subir aucune démolition, transformation, modification ou agrandissement qui pourrait nuire à la valeur historique, artistique, esthétique ou paysagère et dénaturer leur volume ou leur aspect architectural.
Leur entretien est de la responsabilité des services communaux.

19.3 Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement naturel et paysage »

Le secteur protégé de type « environnement naturel et paysage » est marqué de la surimpression « N ».
Les secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement naturel et paysage » constituent les parties du territoire communal qui comprend des espaces naturels et des paysages dignes de protection ou de sauvegarde.
La destruction ou la réduction des éléments naturels paysagers sont interdites de même que toute construction ainsi que tout remblai et déblai, qui peuvent nuire à l'intégrité de l'élément naturel concerné, à l'exception des aménagements d'utilité publique et ceux relatifs à des infrastructures techniques et/ou à la mobilité douce.
Sans préjudice des dispositions de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, une dérogation aux dispositions définies ci-dessus peut être accordée à titre exceptionnel et pour des raisons dûment motivées.

ART. 20 ZONES DE BRUIT

Les zones de bruit comprennent toutes les parties du territoire communal affectées par des nuisances phoniques importantes résultant du trafic aérien, routier ou ferroviaire ainsi que des activités économiques. Ces zones sont soumises à des servitudes spéciales.

4. ZONES OU ESPACES DÉFINIS EN EXÉCUTION DE DISPOSITIONS LÉGALES, RÉGLEMENTAIRES SPÉCIFIQUES

ART. 21 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les dispositions légales et réglementaires découlant de la législation concernant l'aménagement général du territoire, la protection de la nature et des ressources naturelles, la protection des sites et monuments nationaux et la gestion des eaux concernant la commune de Koerich sont reprises à titre indicatif dans la partie graphique et la présente partie écrite du plan d'aménagement général.

ART. 22 DISPOSITIONS AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

22.1 PDS Station de base pour réseaux publics de communication mobile

Les 5 stations de base arrêtées sur le territoire communal par le Plan directeur sectoriel « Stations de base pour réseaux publics de communication mobile », selon le RGD du 25 janvier 2006, sont localisées à titre informatif dans la partie graphique du PAG.

22.2 PDS « Paysages »

Le « Grand Ensemble Paysager – Vallée de l'Eisch et de la Mamer » ainsi que les coupures vertes CV21 Steinfort – Koerich – Hobscheid ; CV22 Goeblange – Goetzingen ; CV46 Olm – Goetzingen et CV20 Hagen - Wandhaf, sont définis sur le territoire communal de Koerich par le règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « paysages ». Ils sont localisés dans la partie graphique du PAG.

22.3 PDS « zone d'activités économiques »

La ZAE n°62 Koerich (Windhof) est définie sur le territoire de la commune de Koerich par le règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « zone d'activités économiques ».

ART. 23 DISPOSITIONS PROTECTION DE LA NATURE ET DES RESSOURCES NATURELLES

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

a) **Zone protégée d'intérêt communautaire :** Zone « Habitats » LU0001018 Vallées de la Mamer et de l'Eisch

b) **Zone protégée d'intérêt national** : réserve naturelle « RN RD 23 : Koerich-Mullenberg (carrière) »

ART. 24 DISPOSITIONS PROTECTION DES SITES ET MONUMENTS NATIONAUX

Les « monuments nationaux » (immeubles et objets classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire) bénéficient d'une protection nationale.
Ils sont régis par les dispositions de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux.

Ils sont énumérés ci-après :

Localité	Rue / localisation / n° cad.	Objet ou partie d'objet considéré
Immeubles et objets du patrimoine culturel national		
Koerich	Parcelle n°395/3260	Ruines du château de Koerich
Koerich	Parcelle n°360	L'église de Koerich
Koerich	Parcelle n°396/4501	Les immeubles sis 1, rue du Château
Koerich	Parcelle n°347/3965	Ancienne ferme sise 1, rue de l'Ecole et la chapelle avec croix de chemin.
Goetzingen	Parcelle n°12/2330	Immeuble principal sis 3, rue Principale
Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire		
Koerich	Parcelle n°396/3262	Ancienne ferme comprenant maison et place sise à Koerich rue du Château.
Koerich	Parties des parcelles n°400/3969 et 632/3498 situées à 30m de la parcelle n° 396/3262	Terrains situés à 30m de la parcelle n° 396/3262
Koerich	Parcelle n°356/3912	Immeuble sis 5, rue de l'Ecole
Goeblange	Parcelle n°864/3741	Ferme sise 5, rue Principale

ART. 25 DISPOSITIONS GESTION DE L'EAU

25.1 Zones inondables

Les cartes des zones inondables et les cartes des risques d'inondation pour le cours d'eau de l'Eisch ont été déclarées obligatoires par règlement grand-ducal du 5 février 2015.

Le territoire communal est en partie couvert par les zones de protection suivantes établies en 2013 en application de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau, en référence à la directive Inondation 2007/60/CE :

- Zone inondable HQ10, soit la zone inondable lors d'une crue modélisée d'un temps de 10ans
- Zone inondable HQ100, soit la zone inondable lors d'une crue modélisée d'un temps de 100ans
- Zone inondable extrême, soit la zone inondable lors d'une crue extrême

La zone inondable est marquée de la surimpression « I » dans la partie graphique du plan d'aménagement général.

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.

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

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.

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

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.

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

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.

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

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.

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 d'œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les carports, 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 mètre 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.

En revanche 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 en contact direct avec 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 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 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 %.

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

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 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 2 : Autres définitions

1 Construction

Tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

2 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 carports

3 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.

4 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.

5 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.

6 Maison unifamiliale

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

7 Maison plurifamiliale

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

8 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.)

9 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.

10 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.

11 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.

12 Studio

Logement d'une surface habitable de min. **30 m²** et de max. **50 m²**.

13 Surface exploitable

Surface de plancher construit après déduction des surfaces occupée 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, …

14 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 : Eléments complémentaires

Des éléments complémentaires au PAG sont présentés sur la partie graphique du PAG à titre indicatif et, le cas échéant, non exhaustif :

1. Biotopes -> art.14 et / ou art.17 (loi du 18.07.2018)

Sont représentés sous cette trame, en relation avec la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles :

- Des arbres relevant de l'art.14 de ladite loi et pour lesquels est requise en cas d'abattage une autorisation du Ministre ayant l'environnement dans ses fonctions ;
- Des biotopes relevant de l'art.17 de ladite loi et pour lesquels toute réduction, destruction ou détérioration est interdite. Un règlement grand-ducal précise les mesures à considérer comme une réduction, une destruction ou une détérioration des habitats ici visés ; exceptionnellement, le Ministre ayant l'environnement dans ses fonctions pourra déroger à ces interdictions pour des motifs d'intérêt général et imposera le cas échéant des mesures compensatoires.

Pour plus d'informations, voir dossier SUP + loi du 18.07.2018 et règlements d'exécution.

2. Zones soumises aux dispositions de l'art.17 et / ou art.21 (loi du 18.07.2018)

Sont représentés sous cette trame, en relation avec la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles :

- • des habitats relevant de l'art.17 de ladite loi (S17) – c'est-à-dire, les habitats d'intérêt communautaire ainsi que les habitats d'espèces d'intérêt communautaire pour lesquelles l'état de conservation des espèces a été évalué non favorable – et pour lesquels toute réduction, destruction ou détérioration est interdite. Un règlement grand-ducal précise les mesures à considérer comme une réduction, une destruction ou une détérioration des habitats ici visés ; exceptionnellement, le Ministre ayant l'environnement dans ses fonctions pourra déroger à ces interdictions pour des motifs d'intérêt général et imposera le cas échéant des mesures compensatoires.
- • des habitats relevant de l'art.21 de ladite loi (S21) – c'est-à-dire, les habitats d'espèces animales protégées particulièrement – et pour lesquels toute détérioration ou destruction est interdit.
- • des structures arborées relevant potentiellement de l'art.21 de ladite loi (A21) – c'est-à-dire potentiellement attractives pour la faune protégée particulièrement. Sans préjudice de la loi et des règlements d'exécution y associés, l'attrait de ces structures pour ces espèces doit être vérifié par un expert avant toute altération / destruction.

Pour plus d'informations, voir dossier SUP + loi du 18.07.2018 et règlements d'exécution.

Annexe 4 : Liste des éléments protégés d'intérêt communal– (Liste reprise à titre indicatif, la partie graphique du PAG faisant foi)

Inventaire photographique Source : SSMN, 2017