



# Administration communale de KOERICH

## PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

### PROJET D'AMENAGEMENT GENERAL

#### PARTIE ECRITE DU PAG

Février 2020

**Réf. : /**

Saisine du Conseil Communal	
Avis de la Commission d'Aménagement	
Avis du ministre de l'Environnement	
Vote du Conseil Communal	
Approbation du ministre de l'Intérieur	
Approbation du Ministre de l'Environnement	





## TABLE DES MATIERES

<b>A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>7</b>
ART. 1 ÉLÉMENTS DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL	9
ART. 2 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	9
<b>B. RÈGLES D'URBANISME.....</b>	<b>11</b>
<b>1. ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES.....</b>	<b>12</b>
ART. 3 ZONES D'HABITATION	12
ART. 4 ZONES MIXTES	12
ART. 5 ZONES DE BATIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS (BEP)	13
ART. 6 ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES COMMUNALES TYPE 1 (ECO-c1)	14
ART. 7 ZONE SPÉCIALE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES-TERTIAIRE (ECO-T)	14
ART. 8 ZONES DE SPORTS ET DE LOISIRS (REC)	15
ART. 9 ZONES DE JARDINS FAMILIAUX	15
ART. 10 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT	15
<b>2. LA ZONE VERTE .....</b>	<b>18</b>
ART. 11 CATÉGORIES	18
ART. 12 ZONE AGRICOLE (AGR)	18
ART. 13 ZONE FORESTIÈRE (FOR)	19
ART. 14 ZONE DE VERDURE (VERD)	19
<b>3. ZONES SUPERPOSÉES .....</b>	<b>20</b>
ART. 15 CATEGORIES	20
ART. 16 ZONES DÉLIMITANT LES FONDS SOUMIS À L'ÉLABORATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »	20
ART. 17 ZONES D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ	21
ART. 18 ZONES DE SERVITUDE « URBANISATION »	22
ART. 19 ZONES DE SERVITUDE « COULOIR ET ESPACES RÉSERVÉS »	26
ART. 20 SECTEURS ET ÉLÉMENTS PROTÉGÉS D'INTÉRÊT COMMUNAL DE TYPE « ENVIRONNEMENT CONSTRUIT »	26
ART. 21 SECTEURS ET ÉLÉMENTS PROTÉGÉS D'INTÉRÊT COMMUNAL DE TYPE « ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGE »	34
<b>4. ZONES OU ESPACES DÉFINIS EN EXÉCUTION DE DISPOSITIONS LÉGALES, RÉGLEMENTAIRES SPÉCIFIQUES.....</b>	<b>35</b>
ART. 22 DISPOSITIONS GÉNÉRALES	35
ART. 23 DISPOSITIONS AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE	35
ART. 24 DISPOSITIONS PROTECTION DE LA NATURE ET DES RESSOURCES NATURELLES	35
ART. 25 DISPOSITIONS PROTECTION DES SITES ET MONUMENTS NATIONAUX	35
ART. 26 DISPOSITIONS GESTION DE L'EAU	36
<b>C. ANNEXES.....</b>	<b>37</b>



## Préambule

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 écrite du PAG** définit, pour chacune de ces zones de base, l'utilisation du sol en terme 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. DISPOSITIONS GENERALES**

---



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

## **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 E06966b – 15 à 17).

### **Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :**

- Zone d'habitation
- Zones mixtes
- Zone de bâtiments et d'équipements publics
- Zone d'activités économiques communale type 1
- Zone spéciale d'activités économiques - tertiaire
- Zone de sports et de loisirs
- Zone de jardins familiaux

### **Zone verte :**

- 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 et maintenus
- Zones d'aménagement différé
- Zones de servitude « urbanisation »
- Zone de servitude « couloirs et espaces réservés »
- Secteur et éléments protégés d'intérêt communal

**Secteur et éléments protégés d'intérêt communal**

- secteur protégé de type « environnement construit »
- secteur protégé de type « environnement naturel et paysage »
- construction à conserver
- petit patrimoine à conserver
- gabarit d'une construction existante à préserver

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

- à l'aménagement du territoire
- à la protection de la nature et des ressources naturelles
- à la protection des sites et monuments nationaux
- à la gestion de l'eau

---

## **B. 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. 3 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 et les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

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

Seule la **zone d'habitation 1** est représentée à Koerich.

#### 3.1 Zone d'habitation 1 (HAB1)

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

**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 HAB1 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) **Au minimum 90%** de la surface construite brute est à dédier à des fins de logement.
- c) Le nombre d'unités de logement est limité à **4 par maison plurifamiliale, comportant au moins 1 studio.**

### ART. 4 ZONES MIXTES

Les zones mixtes sont représentées par deux catégories :

- **Zone mixte villageoise**
- **Zone mixte rurale**

#### 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 des habitations, des exploitations agricoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à **500 m<sup>2</sup>** par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation et les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

**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 **6 par maison plurifamiliale**. Deux (2) unités supplémentaires sont admises s'il s'agit strictement de logement type studio.

#### 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 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. 5 ZONES 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. 6 ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES COMMUNALES TYPE 1 (ECO-C1)**

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

Y sont également autorisées :

- les activités de commerce de détail, limitées à **2.000 m<sup>2</sup>** de surface construite brute par immeuble bâti,
- les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à **3.500 m<sup>2</sup>** de surface construite brute par immeuble bâti,
- le stockage de marchandises ou de matériaux,
- 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.

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. 7 ZONE SPÉCIALE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES-TERTIAIRE (ECO-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. 8 ZONES 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.

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

Aucun logement de service n'y est autorisé.

## **ART. 9 ZONES DE JARDINS FAMILIAUX**

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

Y sont admis des aménagements ainsi que des dépendances de faible envergure en relation directe avec la destination de la zone.

## **ART. 10 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT**

Les emplacements de stationnement, y inclus les garages ou car port 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 25m<sup>2</sup>** 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.

### **10.1 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 studios : **un (1)** emplacement par unité de logement ;
- De plus, **un (1)** emplacement supplémentaire pour visiteurs par tranche de 2 unités de logement est requis dans le cas des maisons plurifamiliales à partir de 3 logements.  
Aucun emplacement supplémentaire n'est requis pour le logement intégré jusqu'à une surface nette de logement de **70m<sup>2</sup>** ;
- Pour les commerces, cafés, restaurants : **un (1)** emplacement par tranche « entamée » de **45m<sup>2</sup>** de surface construite brute ;

- Pour les activités de type stockage / archivage de biens et de matériaux, **un (1)** emplacement par tranche « entamée » de **200m<sup>2</sup>** 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 **30m<sup>2</sup>** 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 30 enfants : **six (6)** emplacements obligatoires et **deux (2)** emplacements supplémentaires par tranche entamée de 10 enfants supplémentaires.

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

Le bourgmestre peut par ailleurs décider en ce qui concerne ce qui suit :

- 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 150m<sup>2</sup> de surface construite brute; pour les entreprises/activités présentant une surface brute inférieure à 45m<sup>2</sup>, 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.

## **10.2 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 **100m<sup>2</sup>** 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 **100m<sup>2</sup>** de surface de vente pour les commerces

## **2. LA ZONE VERTE**

### **ART. 11 CATEGORIES**

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**

Les dispositions des ART. 12 et ART. 13 concernant les constructions autorisées en zone verte font référence aux articles 6 à 9 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles et sont applicables sans porter préjudice aux dispositions de ladite loi.

Toute construction dans les zones destinées à rester libre est également soumise à l'autorisation du bourgmestre.

Des règles d'urbanisme spécifiques sont définies pour les aménagements et les constructions à y prévoir.

### **ART. 12 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.

Les constructions existantes, avec ou sans lien avec les types d'exploitation autorisés, doivent respecter les dispositions de l'article 7 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

### **ART. 13      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.

Les constructions existantes, avec ou sans lien avec les types d'exploitation autorisés, doivent respecter les dispositions de l'article 7 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

### **ART. 14      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 autorisées des constructions selon les dispositions de l'article 6.3 de la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles.

Sont ainsi considérés 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.

### 3. ZONES SUPERPOSÉES

#### ART. 15 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. 16 ZONES DÉLIMITANT LES FONDS SOUMIS À L'ÉLABORATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »

##### 16.1 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.16.2. ci-après.

##### 16.2 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
<b>Localité de Koerich</b>		
PAP « Fockeschlass » *	16902	30/06/2014
PAP « rue Mathias Koener » *	17992	18/08/2017
<b>Localité de Goeblange</b>		
PAP « n°5 rue Principale »*	Procédure en cours	
PAP « Chemin de la Chapelle »	15399	03/10/2007
<b>Localité de Goetzingen</b>		
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 » *	Procédure en cours	
<b>Windhof</b>		
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.

Toutes les dispositions desdits PAP renvoyant complémentirement au plan d'aménagement général en vigueur au moment de leur établissement, sont abrogées. Elles sont remplacées, d'une part, par les prescriptions du PAP-QE correspondant à la zone de base du PAG sous-jacente, et d'autre part, par les règles communes aux quartiers existants, en vigueur lors de la demande d'autorisation de construction.

Les plans d'aménagement particulier dûment approuvés et maintenus en application, marqués d'un astérisque (\*) dans le tableau ci-avant, sont ceux pour lesquels un degré d'utilisation du sol propre aux PAP « nouveaux quartiers » est fixé.

## ART. 17 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. 18 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 la zone verte.

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, sous réserve de ne pas être contraires à d'autres prescriptions réglementaires ou administratives.

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)

### **18.1 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 d'au moins 5m 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. 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.

Par ailleurs, les zones couvertes par cette servitude constituent des espaces privilégiés pour la mise en œuvre de mesures d'atténuation à réaliser en vertu de l'article 27 de la loi du 18 juillet 2018 relative à la protection de la nature et des ressources naturelles.

Sans préjudice d'autres dispositions réglementaires d'application et sous réserve que leur emprise totale ne dépasse pas **5%** de la surface concernée, 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.

### **18.2 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 **6** 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 2<sup>ème</sup> 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 des terrains réservés à l'aménagement d'une aire de stationnement et/ou d'une aire de jeux. Elle impose ce qui suit :
  - une expertise devra être réalisée afin de déterminer si une évaluation environnementale ainsi que des études détaillées sont nécessaires avant tout aménagement.

- tout aménagement et toute construction autres que l'aire de stationnement et l'aire de jeux, ainsi que leurs infrastructures techniques propres, y sont interdits ;
  - le projet d'aménagement doit préciser la délimitation exacte des emplacements de stationnement ;
  - la mise en œuvre doit respecter des considérations écologiques et intégrer des plantations, réduire au strict minimum les terrassements nécessaires ;
  - le principe d'aménagement doit retenir les procédés les plus performants en la matière au moment de la conception et réalisation du projet.
- **La servitude « urbanisation- aménagement » A7** porte sur des terrains 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.
  - **La servitude « urbanisation- aménagement » A8** porte sur des terrains qui nécessiteront une expertise afin de déterminer si une évaluation environnementale ainsi que des études détaillées sont nécessaires avant tout aménagement.

### 18.3 Servitude « urbanisation – Equipement » (E)

La servitude « urbanisation – Equipement » vise à garantir, en cas de nouvelles constructions 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.

#### 18.4 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. En cas de destruction, ces biotopes pourront le cas échéant être compensés sans préjudice de l'autorisation requise en vertu des articles 14 et 17 de la loi du 18 juillet 2018.

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

Servitude	Localité	Lieu-dit	Type	Structure
B1	Koerich	Rue de Steinfort	linéaire	Haie arbustive
B2	Koerich	Op Fulsberg	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

#### 18.5 Servitude « urbanisation – Cours d'eau » (Ce)

La servitude « urbanisation – Cours d'eau » vise à garantir la continuité écologique des cours d'eau et la protection des milieux naturels qui les bordent, en assurant, sur une largeur de **15m** de part et d'autre de l'axe du cours d'eau, ce qui suit :

- le maintien et la protection de la végétation indigène arborée et arbustive existante sur les berges
- la protection de la topographie naturelle du cours d'eau excluant tout travaux de terrassement autres que ceux motivés par un projet de renaturation
- l'interdiction de construire à l'exception de ce qui suit :
  - o L'aménagement ponctuel d'accès ou de liaisons motorisés ;
  - o L'aménagement écologique d'accès pour mobilité douce à coefficient élevé de perméabilité ;
  - o Le passage d'infrastructures techniques en souterrain indispensables au développement de la zone ;
  - o L'aménagement de mesures de rétention des eaux pluviales.

De plus, tout aménagement ainsi que tout usage susceptibles d'altérer la qualité écologique et biologique du cours d'eau sont interdits.

Les travaux de renaturation du cours d'eau y seront favorisés.

## **ART. 19 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. 20 SECTEURS ET ÉLÉMENTS PROTÉGÉS D'INTÉRÊT COMMUNAL DE TYPE « ENVIRONNEMENT CONSTRUIT »**

Les secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » 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.

### **20.1 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 originel typique des bâtiments et de l'espace-rue (choix des matériaux, des couleurs, de la composition...).

**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).

**Les matériaux et les teintes** utilisés pour les constructions et leurs abords donnant sur le domaine public sont à choisir en concertation avec l'administration communale et doivent être indiqués dans demande d'autorisation de construire.

**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.

**Préalablement à la délivrance d'une autorisation de construire**, le bourgmestre se réserve le droit de demander l'avis d'un expert afin préciser pour chaque projet ou aménagement les mesures adéquates à entreprendre pour conserver le caractère du tissu urbain traditionnel, et de juger du respect du projet quant à la qualité de son intégration dans le tissu urbain traditionnel.

**Toute demande de démolition** doit être accompagnée par une demande d'autorisation de construire. Toute démolition d'un bâtiment existant peut-être refusée si elle engendre une régression de la qualité urbaine, notamment concernant la valorisation des bâtis ou du tissu urbain traditionnels.

## **20.2 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.

Les éléments protégés d'intérêt communal répondent à un ou plusieurs des critères suivants :

- authenticité de la substance bâtie et de son aménagement ;
- rareté du type de bâtiment ;
- exemplarité du type de bâtiment ;
- importance architecturale ;
- témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle.

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.

Préalablement à la délivrance d'une autorisation de construire, le bourgmestre se réserve le droit de demander l'avis d'un expert afin préciser pour chaque projet ou aménagement les mesures adéquates à entreprendre pour conserver le caractère du tissu urbain traditionnel, et de juger du respect du projet quant à la qualité de son intégration dans le tissu urbain traditionnel.

### **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 originels concernant l'extérieur du bâtiment, à savoir :

- L'implantation par rapport à la rue ;
- L'aménagement des espaces libres incluant notamment :
  - o La mise en valeur des éléments structurants tels que les murs, murets, grilles en fer forgé et arbres ;
  - o 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 :
  - o La longueur des façades ;
  - o Les hauteurs aux corniches et au faitage ;
  - o Les formes et pentes de la toiture (lucarnes non comprises).
- L'ordonnement 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 originels 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 originel typique de l'immeuble peuvent être modifiés à la condition que les nouveaux éléments s'intègrent harmonieusement dans l'ordonnement traditionnel de la façade.

Sans préjudice d'autres dispositions légales, la préservation du caractère originel 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 originel 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 :

- **De manière générale :**
  - o Concernant les pignons aveugles : Le percement d'une nouvelle baie contemporaine peut être exceptionnellement autorisé dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité.
- **Concernant les corps de logis :**
  - o Les façades principales : Les modifications de l'aspect originel typique des façades principales donnant sur le domaine public sont interdites.
  - o 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 :**
  - o 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.
  - o Les façades arrières : L'aspect d'origine de la façade peut être entièrement 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.

**Toute intervention liée à l'amélioration énergétique** est interdite si elle dégrade l'intérêt esthétique, artistique ou historique de l'immeuble. En ce sens, l'isolation par l'extérieur peut être interdite.

**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, 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 apparaître 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 expert mandaté par toute autorité compétente.

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 :
  - o 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 ;
  - o 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 conserver 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.

Dans l'objectif du maintien du caractère rural, non seulement par le gabarit, mais aussi par la valorisation de la composition des façades traditionnelles, la rénovation doit être privilégiée à la 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, 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 ».

Dans le cadre du maintien du caractère rural de l'espace-rue, **la préservation et la valorisation d'éléments présentant un caractère typique** (porte charretière, baies typiques des granges, encadrement en pierre de taille...) peuvent également être imposées par le Bourgmestre.

**Des modifications du gabarit initial 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 ».

**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.

A l'exception des cas d'urgence visant la sécurité, toute **demande d'autorisation de démolir**, concernant un « gabarit à préserver » doit être accompagnée d'une autorisation de construire validée par l'autorité compétente.

#### **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.

## **ART. 21      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.

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

### **ART. 22 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. 23 DISPOSITIONS AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE**

#### **23.1 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.

### **ART. 24 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. 25 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
<b>Immeubles et objets classés monuments nationaux</b>		
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
<b>Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire</b>		
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
Goebange	Parcelle n°864/3741	Ferme sise 5, rue Principale

## ART. 26 DISPOSITIONS GESTION DE L'EAU

### 26.1 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 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 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.

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

### c. solidité et géométrie des locaux

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères 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 car-ports

### **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 m<sup>2</sup>** et de max. **50 m<sup>2</sup>**.

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

**inventaire photographique Source : SSMN, 2017**

---