VILLE DE
REMICH

# Plan d'aménagement général

## Partie écrite

Version coordonnée

Février 2025

Référence: 8C/009/2024
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 22/07/2025
Le Ministre des Affaires intérieures

Léon Gloden

**Réf. : MAI - PAG : 8C/009/2024 ; MAI - PAP QE : 19866/8C ; MECB - 85844/93405**

| | |
|---|---|
| Délibération du Conseil communal | 13.03.2024 |
| Avis de la Commission d'aménagement | 17.07.2024 |
| Avis du ministère de l'Env. du Climat et de la Biodiversité | 26.06.2024 |
| Vote du Conseil communal | |
| Approbation du ministre des Affaires Intérieures | |
| Approbation du ministre de l'Env. du Climat et de la Biodiversité | |

TR Engineering
ingénieurs - conseils

T +352 49 00 65-1
E e-mail@tr-engineering.lu
www.tr-engineering.lu

Adresse
86-88, rue de l'Égalité
L-1456 Luxembourg

**TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES 3**

Art. 1 But du plan d'aménagement général 5
Art. 2 Plans et règlements 5
Art. 3 Commission des bâtisses 5

**TITRE 2 REGLES D'URBANISME 7**

**CHAPITRE I** DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ..... 9
Art. 4 Division du territoire en zones 9

**CHAPITRE II** DEFINITION DES ZONES ET PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AU QUARTIER CENTRE AINSI QU'A TOUTE ZONE RECLASSEE ULTERIEUREMENT A LA DATE DU **8/03/2017** ..... 13

*ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES* ..... *13*
Art. I. Terminologie relative au degré d'utilisation du sol 13
Art. II. Zones d'habitation 15
Art. III. Zones mixtes 15
Art. IV. Zones de bâtiments et d'équipements publics *[BEP]* 15
Art. V. Zones de sport et de loisirs (REC) 16
Art. VI. Zone spéciale - Esplanade *[SPEC-E]* 16
Art. VII. Zones de jardins familiaux *[JAR]* 16
Art. VIII. Emplacements de stationnement 16

*ZONE VERTE* ..... *17*
Art. IX. Zone de parc public 17

*ZONES SUPERPOSEES* ..... *18*
Art. X. Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » 18
Art. XI. Zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés 18
Art. XII. Zone soumise à un Plan d'Aménagement Particulier « quartier existant » 19
Art. XIII. Zones de servitude « urbanisation » 19
Art. XIV. Les secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » 20
Art. XV. Les zones de risques naturels prévisibles 23

*ZONES OU ESPACES DEFINIS EN EXECUTION DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES* ..... *24*

**CHAPITRE III** DEFINITION DES ZONES ET PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES POUR TOUTE ZONE DEFINIE EN APPLICATION DU REGLEMENT GRAND-DUCAL DU **28/07/2011** CONCERNANT LE CONTENU DU PAG D'UNE COMMUNE ..... 27

*ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES* ..... *27*
Art. XVI. Zones d'activités 27

*ZONES SUPERPOSEES* ..... *27*
Art. XVII. Zones de servitude « urbanisation » 27
Art. XVIII. Zones soumises à un Plan d'Aménagement Particulier « quartier existant » 28

**CHAPITRE IV** DEFINITION DES ZONES ET PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES POUR TOUTE ZONE DEFINIE EN APPLICATION DU REGLEMENT GRAND-DUCAL DU **25/10/2004** CONCERNANT LE CONTENU DU PAG D'UNE COMMUNE .....29

Art. 5 Zones d'habitation et zones mixtes 30
Art. 6 Zones d'habitation 30
Art. 7 Zones mixtes 32
Art. 8 Zones de bâtiments et d'équipements publics 33
Art. 9 Zones d'activités économiques 34
Art. 10 Zones spéciales 34
Art. 11 Zones de loisirs avec séjour 35
Art. 12 Zones de jardins familiaux 35
Art. 13 Tableau récapitulatif des prescriptions générales relatives au degré d'utilisation des sols 35
Art. 14 Zones soumises à un plan d'aménagement particulier 36
Art. 15 Zones soumises à un plan directeur 36
Art. 16 Zones des secteurs sauvegardés ou secteurs protégés 37
Art. 17 Zones de risques naturels prévisibles 37
Art. 18 Zones agricoles 38
Art. 19 Zones forestières 39
Art. 20 Zones viticoles 39
Art. 21 Zones de loisirs sans séjour 39
Art. 22 Zones de parc : article supprimé 39
Art. 23 Zones d'isolement et de transition 40
Art. 24 Zones vertes naturelles 40

**TITRE 3 TITRE SUPPRIME 41**

**TITRE 4 ANNEXES 43**

ANNEXE 1 : DEFINITIONS 45

# TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

## Art. 1 But du plan d'aménagement général

Le présent règlement (partie écrite du Plan d'aménagement général) et la partie graphique du Plan d'aménagement général ont pour but de garantir l'aménagement et le développement harmonieux et rationnel du territoire de la commune dans une perspective de développement durable.

## Art. 2 Plans et règlements

Le Plan d'Aménagement Général comprend :

– **Une partie graphique**, composée des plans suivants :
- E061091-10 « Plan d'aménagement général, Remich » - version coordonnée ;
- E061091-07 « Plan d'aménagement général, Remich -quartier Centre » ;
- E02424-14 « Plan d'ensemble » ;
- E02424-29 « Eléments complémentaires au PAG à titre indicatif » ;
- E02424-30 « Eléments complémentaires au PAG - Servitudes environnementales)

– **Une partie écrite**

La **partie graphique du Plan d'Aménagement Général** donne l'indication des diverses zones selon leur mode d'occupation du sol et leur degré d'utilisation. Elle informe également, à titre indicatif, sur les espaces ou zones définis en exécution d'autres dispositions légales, réglementaires ou administratives ainsi que sur les réseaux (de circulation et d'infrastructures techniques).

Elle est présentée à l'échelle 1/2500ème pour ce qui est de l'agglomération proprement dite, avec un zoom à l'échelle 1/1250ème pour ce qui est du quartier Centre; l'ensemble du territoire communal est représenté à l'échelle 1/10000ème.

Les plans des éléments complémentaires au PAG sont représentés à l'échelle 1/5000ème.

Le fond de plan de la partie graphique est constitué :

– pour le document coordonné, par le plan cadastral numérique exercice 2013, auquel ont été superposées les données topographiques (BD - Topo);

– pour le zoom « quartier Centre », par le plan cadastral numérique exercice 2023, auquel ont été superposées les données topographiques (BD - Topo).

La **partie écrite du Plan d'Aménagement Général** définit les règles d'urbanisme (mode et degré d'utilisation du sol) relatives aux zones telles que reprises dans la partie graphique.

## Art. 3 Commission des bâtisses

Le Bourgmestre peut soumettre pour avis à la Commission des Bâtisses, tout projet d'aménagement et de construction dans le cadre de son Plan d'aménagement général.

La composition de la Commission des Bâtisses peut varier en fonction des demandes traitées. Elle peut notamment compter parmi ses membres, en plus des membres habituels :

un homme de l'art (architecte ou urbaniste-aménageur membre de l'OAI) ;
un représentant de l'Administration des Ponts et Chaussées ;
un juriste ;
un représentant de l'Institut national pour le patrimoine architectural;
un représentant du Département de l'Environnement.

# TITRE 2 REGLES D'URBANISME

# CHAPITRE I DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

## Art. 4 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.

Sont définies :

### 4.1 POUR LE QUARTIER CENTRE AINSI QUE POUR TOUTE ZONE RECLASSEE OU REDEFINIE EN APPLICATION DU REGLEMENT GRAND-DUCAL DU 8/03/2017 CONCERNANT LE CONTENU DU PAG D'UNE COMMUNE

***Des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :***

- zones d'habitation
- zones mixtes
- zones de bâtiments et d'équipements publics
- zone de sport et de loisirs
- zone spéciale - Esplanade
- zones de jardins familiaux

***La zone verte :***

- zone de parc public

***Des 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
- zones soumises à un plan d'aménagement particulier « quartier existant »
- zones de servitude « urbanisation »
- secteurs et éléments protégés d'intérêt communal
- zones de risques naturels prévisibles

***Des zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques***

- aménagement du territoire
- protection des sites et monuments nationaux
- gestion de l'eau
- protection de la nature et des ressources naturelles
- réseaux d'infrastructures de transport national

### 4.2 POUR TOUTE ZONE DEFINIE EN APPLICATION DU REGLEMENT GRAND-DUCAL DU 28/07/2011 CONCERNANT LE CONTENU DU PAG D'UNE COMMUNE

***Des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :***

- zones d'activités économiques communales type 1

***Des zones superposées :***

- zone de servitude « urbanisation »
- zone soumise à un plan d'aménagement particulier « quartier existant »

## 4.3 POUR TOUTE ZONE DEFINIE EN APPLICATION DU REGLEMENT GRAND-DUCAL DU 25/10/2004 CONCERNANT LE CONTENU DU PAG D'UNE COMMUNE

***Des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :***

- zones d'habitation
- zones mixtes
- zones de bâtiments et d'équipements publics
- zones d'activités économiques
- zones spéciales
- zones de loisirs avec séjour
- zones de jardins familiaux

***Des zones superposées :***

zones d'aménagement :
- zones soumises à un plan d'aménagement particulier
- zones soumises à un plan directeur

zones soumises à des restrictions et servitudes :
- zones des secteurs sauvegardés ou secteurs protégés
- zones de risques naturels prévisibles
  -zones à risque d'éboulements ou de glissements (REG)

***Des zones destinées à rester libres :***

- Zones agricoles
- Zones forestières
- Zones viticoles
- Zones de loisirs sans séjour
- Zones d'isolement et de transition
- Zones vertes naturelles

***Des zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques***

Les zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques listés ci-après, sont uniquement représentés dans la partie graphique. Ils font l'objet des plans suivants :

- plan E02424-29 « Eléments complémentaires au PAG à titre indicatif»
- plan E02424-30 « Eléments complémentaires au PAG - Servitudes environnementales »

et sont listés ci-après :

- Parc naturel Dräilänner-Eck – avant-projet à l'étude
- Zone protégée d'intérêt communautaire et international (zone « Habitats » / LU0001029 – directive 92/43/CEE)
- Sites archéologiques

- Sites et monuments nationaux (immeubles classés et immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire) - loi du 18/07/1983
- Servitude logement - loi modifiée du 25/02/1979
- Zone de remembrement - loi du 25 mai 1964
- Servitudes environnementales -- loi modifiée du 19 janvier 2004

***Les réseaux de circulation, les réseaux d'infrastructures techniques, les éléments constitutifs des réseaux d'infrastructures techniques***

Les réseaux sont des indications complémentaires représentées à titre indicatif et listées ci-après. Ils sont également repris dans le plan suivant :

- plan E02424-29 « Eléments complémentaires au PAG à titre indicatif»

Réseaux de circulation :
- Routes nationales (RN),
- Chemins repris (CR),
- Projets routiers,
- Piste cyclable,
- Projets pistes cyclables,

ainsi que les éléments nodaux correspondants :
- Arrêt autobus,
- Embarcadère.

Réseaux d'infrastructures techniques :
- Conduite d'eau,
- Couloirs de canalisation,
- Couloirs de canalisation en projet,
- Réseau de gaz,

ainsi que les éléments nodaux correspondants :
- Source captée,
- Source,
- Station de pompage,
- Réservoir d'eau,
- Station de transformation.

# CHAPITRE II DEFINITION DES ZONES ET PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AU QUARTIER CENTRE AINSI QU'A TOUTE ZONE RECLASSEE ULTERIEUREMENT A LA DATE DU 8/03/2017

## ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

### Art. I. Terminologie relative au degré d'utilisation du sol

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

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

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

**C. Coefficient de scellement du sol [CSS]**
*On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.*

**D. Densité de logement [DL]**
*On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut.*

*Les logements intégrés ne sont pas pris en compte.*

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

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

**G. Surface construite brute**
*On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre 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.*

*Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble, telles que commerces, bureaux, logements et logements abordables, sont déterminées en additionnant pour chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective.*

*Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribuées à part égale aux affectations concernées.*

*Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations.*

**H. Surface non aménageable**

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

*a. hauteur des locaux :*

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

*b. affectation des locaux*

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

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

*Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, 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 ne sont pas cumulatifs.*

**I. Surface hors œuvre**

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

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

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

*On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.*

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

**K. Surface scellée**

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

*Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 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%.*

**L. Surface de vente**
*Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.*

## Art. II. 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.

On distingue une seule catégorie :

- zone d'habitation 1 [HAB-1]

### II.1. *La zone d'habitation 1 [HAB-1]*

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux maisons d'habitation unifamiliales.

## Art. III. Zones mixtes

On distingue une seule catégorie :

- zone mixte urbaine

### III.1. *La zone mixte urbaine [MIX-U]*

La zone mixte urbaine couvre les localités ou parties de localités à caractère urbain. Elle est destinée à accueillir des habitations, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 1000 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements et aménagements de service public et d'intérêt général, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

### III.2. *Prescriptions applicables aux plans d'aménagement particulier « nouveau quartier »*

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », la part minimale de la surface construite brute à dédier à des fins de logement ne pourra être inférieure à 50%.

Excepté pour le « nouveau quartier » - Re1 « Um Gréin », la part minimale de la surface construite brute à dédier à des fins de logement ne pourra être inférieure à 10%.

## Art. IV. Zones de bâtiments et d'équipements publics *[BEP]*

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

Seuls y sont admis 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.

### Art. V. Zones de sport et de loisirs (REC)

Les zones de sports et de loisirs sont destinées aux bâtiments, infrastructures et installations de sports, de loisirs et touristiques ainsi qu'aux aires de jeux. Y sont admis des logements de service directement liés aux activités y autorisées.

### Art. VI. Zone spéciale - Esplanade *[SPEC-E]*

La zone spéciale - Esplanade est réservée aux espaces de circulation, de rencontre et de détente. Y sont autorisés les bâtiments, infrastructures et installations en relation avec les activités routières, les infrastructures pédestres et cyclables, les bâtiments, infrastructures et installations touristiques ou de loisirs, les installations portuaires de plaisance, les constructions ou aménagements d'utilité publique ainsi que les espaces de stationnement accompagnant l'ensemble de ces fonctions.

Y sont également admis les activités, travaux et aménagements paysagers garantissant le caractère récréatif de la zone.

### Art. VII. Zones de jardins familiaux *[JAR]*

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

Y sont admis des installations et aménagements légers (talus, murets, terrasses, chemins, jeux d'enfants, piscines temporaires), des constructions légères en relation directe avec la destination de la zone (serres, pavillons de jardin, tonnelles, pergolas, grills) ainsi qu'un seul abri de jardin par unité foncière, dont la surface d'emprise au sol ne peut pas dépasser 12m².

Y sont proscrits :

- les piscines construites et toute piscine à caractère permanent ou semi-permanent ; étant considéré comme « piscine à caractère permanent ou semi permanent », toute piscine restant installée durant plus de 3 mois,
- les terrasses dont la surface (surface cumulée le cas échéant avec terrasses existantes + nouvelles terrasses) est supérieure à 40m² par unité foncière,
- les constructions légères (serres, tonnelles, grills, abris de jardins) dès lors que leur surface (surface cumulée le cas échéant) est supérieure à 40m² par unité foncière,
- tout aménagement ou construction dont la hauteur totale est supérieure à 3,5m,
- tout local à usage de logement ou professionnel, même à titre temporaire.

### Art. VIII. Emplacements de stationnement

**VIII.1.** cas de construction nouvelle, de reconstruction, de toute transformation augmentant la surface construite brute de plus de 25m², ou de changement d'affectation ou de destination, le nombre minimal d'emplacements de stationnement requis défini à l'art. VIII.3 est applicable.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.minimum sont exigés pour le stationnement automobile :

- pour les maisons uni- et bifamiliales, 2 emplacements par logement ;
- en cas de reconstruction, 2 emplacements par logement ;
- pour les logements dans les immeubles collectifs d'habitation, 2 emplacements par logement ;

- pour les bureaux et administrations, 1 emplacement par établissement et par tranche de 60m² de surface nette d'exploitation ;
- pour les commerces, cafés et restaurants, 1 emplacement par tranche de 60m² de surface nette d'exploitation ;
- pour les établissements artisanaux, 1 emplacement par tranche de 80m² de surface nette d'exploitation ou par tranche de 5 salariés ;
- pour les garages de réparation et les stations d'essence, 1 emplacement par tranche de 50m² de surface nette d'exploitation ou par salarié, avec un minimum de 6 places par établissement ;
- pour les constructions d'hébergement hôtelier ou apparentés, 1 emplacement par tranche de 3 lits ;
- pour les établissements de séjour pour personnes âgées, 1 emplacement par tranche de 6 lits ;
- pour les crèches jusqu'à 30 enfants, 5 emplacements de stationnement ; pour les crèches au-delà de 30 enfants, 1 emplacement supplémentaire par tranche de 10 enfants ;
- pour les affectations ne figurant pas sur la présente liste, le conseil communal fixe le nombre de places de stationnement en fonction des besoins spécifiques du projet.

**VIII.4.** **En dérogation** aux valeurs qui précèdent, pour le plan d'aménagement particulier « quartier existant » relatif au centre « QE_Centre », le nombre minimal d'emplacements de stationnement requis est défini comme suit :

- 1,5 emplacement par logement ;
- 1 emplacement par établissement (bureau, commerce, café, restaurant) et par tranche de 60m² de surface nette d'exploitation.

**VIII.5.** Les emplacements de stationnement sont à aménager par les propriétaires, à leurs frais et sur fonds privés.

Si le propriétaire établit qu'il se trouve dans l'impossibilité technique d'aménager sur sa propriété et en situation appropriée tout ou partie des emplacements requis, l'administration communale peut l'exonérer totalement ou partiellement de cette obligation moyennant l'exécution de l'une ou l'autre des dispositions suivantes :

- la réalisation ou l'acquisition d'emplacements sur fonds privés à une distance inférieure à 500m de la construction projetée ;
- la concession de places dans un parc privé de stationnement existant pour un terme d'au moins 20 ans ;
- le versement d'une contribution compensatoire dont le montant et les modalités sont fixés le cas échéant par le règlement-taxe communal.

## ZONE VERTE

### Art. IX. Zone de parc public

La zone de parc public est destinée aux espaces verts aménagés à des fins publiques comme espaces de détente et de repos, de jeux et de loisirs et formant le complément naturel des zones urbaines limitrophes.

Y sont exclusivement autorisés des constructions, aménagements et activités autorisés par la *Loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles*.

## ZONES SUPERPOSEES

### Art. X. Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

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

**Prescriptions générales**

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), le coefficient d'occupation du sol (COS) et le coefficient de scellement du sol (CSS).

La densité de logements (DL) est fixée pour les zones d'habitation et les zones mixtes soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Les définitions de la terminologie utilisée ci-avant sont reprises à l'article I de la présente partie écrite du plan d'aménagement général.

**Minima et maxima à respecter**

Pour chaque zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », sont définies des valeurs maxima pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), le coefficient d'occupation du sol (COS), le coefficient de scellement du sol (CSS) et la densité de logements (DL) sont définies en partie graphique. Des valeurs minima peuvent également être définies.

Ces valeurs sont reprises pour chaque nouveau quartier en partie graphique du plan d'aménagement général.

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.

### Art. XI. Zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés

Les plans d'aménagement particulier approuvés par le ministre de l'Intérieur et listés ci-dessous restent en vigueur, ainsi que tout autre plan d'aménagement particulier dûment approuvé ultérieurement à la présente modification ponctuelle du plan d'aménagement général :

| REFERENCE MINISTERIELLE | APPROBATION MINISTERIELLE | LOCALISATION |
|---|---|---|
| 16723/8C | 15/07/2013 | **Place du marché / quai de la Moselle** |
| 17374/8C | 25/01/2016 | **15-17, rue de Macher / quai de la Moselle** |
| 17377/8C | 07/07/2015 | **rue de l'Hospice** |
| 17774/8C | 21/06/2017 | **8c, rue Wenkel - Glashëtt** |
| 18421/8C | 07/05/2019 | **59, route de Macher** |
| 19716/8C | 23/05/2024 | **12, rue de la Gare** |
| 19807/8C | 23/05/2024 | **12, rue Enz** |

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.

Les dispositions de ces PAP qui renvoient complémentairement au plan d'aménagement général en vigueur au moment de l'établissement du PAP sont abrogées. Pour tout ce qui n'est pas réglementé par un plan d'aménagement particulier approuvé et maintenu en vigueur, les règles du plan d'aménagement général ainsi que les règles du PAP-QE Centre sont d'application.

Tout plan d'aménagement particulier pour lequel la procédure d'adoption telle que fixée aux articles 30 et 30bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain est entamée avant la saisine du présent dossier par le conseil communal peut être réalisé malgré d'éventuelles contradictions avec les dispositions du présent PAG et garde par la suite sa validité.

## Art. XII. Zone soumise à un Plan d'Aménagement Particulier « quartier existant »

Est soumise à un plan d'aménagement particulier « quartier existant », le quartier centre tel que délimité en partie graphique du plan d'aménagement général, QE_CENTRE.

## Art. XIII. 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 pour ces zones afin d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

### XIII.1. *Servitude « urbanisation » - Esplanade (E)*

- L'architecture des constructions, les matériaux mis en œuvre et les aménagements projetés doivent garantir une intégration urbaine et paysagère irréprochable ;
- A l'exception des quais d'accostage, les berges de la Moselle doivent faire l'objet d'aménagements écologiques et d'une gestion de type extensif ;
- Aucun arbre ne pourra être supprimé dans le cadre du projet d'aménagement de l'esplanade sans qu'il ne soit remplacé par la plantation d'un nouvel arbre dans la zone en question.

### XIII.2. *Servitude « urbanisation » - rue de Macher (B)*

Y sont admis, des constructions légères (serres, abris et pavillons de jardin, tonnelles, pergolas, grills), des garages, des espaces de stationnement et autres aménagements légers (terrasses, talus, murets, chemins, jeux d'enfants, piscines) ainsi que des jardins.

Y sont proscrits les aménagements et constructions dont la hauteur totale est supérieure à 4m ainsi que tout local à usage de logement ou professionnel, même à titre temporaire.

### XIII.3. *Servitude « urbanisation » - rue de l'Eglise (C)*

Y sont admis des constructions légères (serres, abris et pavillons de jardin, tonnelles, pergolas, grills), des espaces de stationnement et autres aménagements légers (terrasses, talus, murets, chemins, jeux d'enfants, piscines) ainsi que des jardins.

Y sont proscrits les aménagements et constructions dont la hauteur totale est supérieure à 4m, les garages ainsi que tout local à usage de logement ou professionnel, même à titre temporaire.

Pour tout aménagement des surfaces libres, l'usage de revêtements perméables est obligatoire (coefficient de perméabilité minimum de 0,50, sous-couche et revêtement considérés).

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

a. Les secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » constituent les parties du territoire communal qui répondent à un ou plusieurs des critères suivants : authenticité de la substance bâtie ou 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 protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » sont marqués de la surimpression « C » en partie graphique du plan d'aménagement général.

b. Les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » sont soumis aux servitudes spéciales de sauvegarde, de protection ou d'intégration définies ci-après. Elles s'appliquent à tout projet de construction, démolition, reconstruction, restauration, rénovation, réhabilitation, transformation, réaffectation ou aménagement prévu dans ces secteurs.

### XIV.1. *Immeubles, parties d'immeubles ou éléments protégés*

a. Les bâtiments et éléments qui expriment un caractère typique à préserver sont identifiés comme « immeubles, parties d'immeubles ou éléments protégés »[1] et sont indiqués en partie graphique du plan d'aménagement général.

Les « immeubles, parties d'immeubles ou éléments protégés » d'intérêt communal relèvent des catégories suivantes :

- les constructions à conserver,
- le petit patrimoine à conserver,
- les murs à conserver,
- les alignements d'une construction existante à préserver,
- les gabarits à préserver.

b. Les **« constructions à conserver »** bénéficient d'une protection communale en fonction du ou des critères de protection énumérés à l'article XIV.1.a. ci-avant.

Sont autorisés les travaux de restauration, de rénovation, de réhabilitation ou de réaffectation de bâtiments. Pour toute intervention portant sur une « construction à conserver » doivent être garanties la conservation et la mise en valeur des caractéristiques structurelles et architecturales originelles typiques du bâtiment, à savoir l'implantation, le gabarit (longueur façade, hauteur aux corniches et faîtage, profondeur), les formes de toitures, les structures portantes, l'ordonnancement des façades et les proportions des baies, les modénatures, les éléments décoratifs qui caractérisent ledit bâtiment, les portes et portails historiques, les escaliers de l'entrée d'un bâtiment, les châssis, les matériaux, revêtements et teintes traditionnels.

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

[1] relevé établi en collaboration avec le Service des Sites et Monuments Nationaux (07/2011, 10/2015)

majeure, ni dominante. La construction d'extension est autorisable, côté reculement postérieur uniquement, sous condition qu'elle reste visible comme ajout tardif, adopte un langage architectural contemporain, créé une composition harmonieuse avec la construction originelle et qu'il n'y aura pas de destruction de caractéristiques ou d'éléments à conserver et à mettre en valeur.

Toute intervention ou démolition affectant partiellement ou entièrement le caractère originel typique d'une « construction à conserver » est interdite.
Par dérogation aux règles énoncées précédemment, le percement d'une façade pour l'aménagement d'un garage est autorisable.

La démolition totale d'une « construction à conserver » est proscrite, à l'exception des cas d'urgence prononcés pour raisons d'insalubrité irrécupérable ou de sécurité lorsque l'état de vétusté d'une construction est tel qu'il représente un danger avéré pour ses occupants ou la sécurité publique. L'état de vétusté, d'insalubrité irrécupérable et le cas d'urgence doivent être attestés par un homme de l'art spécialisé en la matière. Le cas échéant, les projets de reconstruction doivent respecter l'implantation, les gabarits et le caractère architectural originels ainsi que les dispositions fixées ci- après pour les « gabarits à préserver ».

c. Le **« petit patrimoine à conserver »** comprend les éléments à caractère religieux ou non, de type calvaire, croix de chemin mais également tout autre témoignage historique du bâti.

Les éléments du petit patrimoine à conserver ne peuvent subir aucune démolition, transformation, agrandissement qui pourraient nuire à leur valeur historique, artistique ou esthétiques et altérer leur aspect architectural

d. Les **« murs à conserver »** ne peuvent subir aucune démolition, transformation ou agrandissement qui pourraient nuire à leur valeur historique ou esthétique et altérer leur aspect architectural.

e. Les **« alignements d'une construction existante à préserver »** comprend les fronts de bâtisse qui contribuent à la qualité de l'espace-rue, et, parfois indépendamment de l'intérêt patrimonial des bâtiments concernés. Ils marquent l'implantation à conserver ou à donner à un nouvel immeuble. Les « alignements à préserver » doivent être conservés (façades existantes considérées), sans préjudice de toute autre disposition ou règlementation applicable.

f. Les **« gabarits à préserver »** portent sur des bâtiments dont certains éléments extérieurs peuvent ne plus être en accord avec le caractère d'origine du bâtiment mais dont le gabarit est représentatif et participe au caractère de l'espace bâti.

Le gabarit à préserver est constitué par le ou les bâtiments traditionnels d'origine, non par les volumes et éléments secondaires atypiques ni par les modifications atypiques du volume principal. Est considéré par la protection l'ensemble des dimensions principales propres au bâtiment existant, à savoir :

- la largeur ;
- la profondeur ;
- la hauteur à la corniche ;
- la hauteur au faîtage ;
- la pente et forme de la toiture.

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

Pour toute intervention, y compris les travaux de reconstruction, l'ensemble des dimensions principales propres au bâtiment existant – et en conséquence l'implantation générale – sont à respecter. La construction d'extension est admise, côté reculement postérieur, sous condition qu'elle reste visible comme ajout tardif, adopte un langage architectural contemporain et créé une composition harmonieuse avec le « gabarit à préserver ».

Sous réserve de ne pas entraver la circulation sur le domaine public, des adaptations mineures de gabarit sont tolérées, sans que cela ne dépasse 50cm, en vue de l'amélioration de la sécurité et de la salubrité de bâtiments existants, ce uniquement pour la mise en œuvre de mesures d'ordre technique (statique, performance énergétique, étanchéité ou sécurité des constructions) lorsque le gabarit existant ne convient pas à l'exécution des améliorations visées.

### XIV.2. *Servitudes touchant les nouveaux immeubles et immeubles non-inscrits à l'inventaire communal repris dans le secteur protégé de type « environnement construit »*

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

- le tracé des rues, l'espace-rue et la structure du parcellaire ;
- l'implantation, le gabarit et la distribution générale[2] des constructions ;
- les typologies architecturales incluant les formes et ouvertures de toiture, les baies de façade, les modénatures, les matériaux, revêtements et teintes traditionnels.

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

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

Tout projet portant sur une construction mitoyenne à une « construction à conserver » ou à un « gabarit à préserver » doit assurer une parfaite harmonie avec celui-ci en termes de volumétrie et typologie architectural le cas échéant.

### XIV.3. *Démolition et reconstruction de bâtiments*

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

A l'exception des cas d'urgence pour des raisons de sécurité et de salubrité :

- la démolition totale des « constructions à conserver » est proscrite ;
- la démolition des bâtiments autres que les « constructions à conserver » n'est autorisée que pour autant que le propriétaire soit détenteur d'une autorisation de reconstruction.

Aucune démolition ne peut être entamée sans autorisation de démolition dûment délivrée par le bourgmestre, y compris dans les cas d'urgence énoncés ci-avant. Dans l'intérêt de la sauvegarde du patrimoine, le bourgmestre peut subordonner toute opération de démolition à des conditions spéciales ou l'interdire.

Toute démolition doit être motivée sur base d'un argumentaire précisant les raisons ainsi que démontrant la nécessité de la démolition envisagée. Pour les « immeubles ou parties d'immeubles protégés » et pour autant que les conditions de sécurité le permettent, le relevé détaillé de la substance bâtie concernée est exigé avant délivrance de l'autorisation.

[2] Répartition des locaux habitables et des espaces de circulation/communication intérieure.

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

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

## Art. XV. Les zones de risques naturels prévisibles

Les zones de risques naturels prévisibles comprennent des fonds qui sont soumis à des restrictions du fait de leur configuration géologique alors qu'ils sont soumis à des risques d'éboulement ou de glissements de terrains ou exposés à des risques de crues subites.

a. Les terrains considérés « à risques d'éboulement naturel ou de glissements de terrain » sont repris en partie graphique du plan d'aménagement général et sont marqués de la surimpression « G ».

Tous travaux de construction, reconstruction, agrandissement ou transformation dans ces zones sont soumis à une étude géotechnique préalable.

b. Les terrains identifiés « zone inondable » sont repris en partie graphique du plan d'aménagement général et sont marqués de la surimpression « I ».
Ils concernent les terrains exposés au risque de crues subites.

Dans ces zones, les talwegs doivent rester libres de toute construction pour assurer le libre écoulement et l'évacuation des eaux de surface.

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

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, la gestion de l'eau et les réseaux d'infrastructures de transport national sont repris à titre indicatif dans la partie graphique et dans la présente partie écrite du plan d'aménagement général.

***Protection de la nature et des ressources naturelles***

- Natura 2000 : zone « Habitats » LU0001029 - Région de la Moselle supérieure

***Protection du patrimoine culturel***

Les « monuments nationaux » (immeubles et objets classés comme patrimoine culturel national ou inscrits à l'inventaire supplémentaire) bénéficient d'une protection nationale. Ils sont régis par les dispositions de la loi du 25/02/2022 relative au patrimoine culturel et sont énumérés ci-après (situation au 26/11/2024).

a. Immeubles et objets classés comme patrimoine culturel national

- Eglise décanale avec place attenante, inscrite au cadastre de la ville de Remich, section B, sous le numéro 853/5796 par arrêté du Conseil de gouvernement du 28/07/1989.
- Immeuble sis 12, place du Marché, inscrit au cadastre de la Ville de Remich, section B, sous le numéro 729/4211 par arrêté du Conseil de Gouvernement du 26/02/2010.
- Immeuble sis 6, rue de la Gare, inscrit au cadastre de la Ville de Remich, section B, sous le numéro 831/7322 par arrêté du Conseil de Gouvernement du 23/10/2020.
- Immeuble sis 13, rue Foascht, inscrit au cadastre de la ville de Remich, section B, sous le numéro 379/150 par arrêté du Conseil de Gouvernement du 22/01/2021.
- Immeuble sis 19, route de Mondorf, inscrit au cadastre de la Commune de Remich, section B de Remich, sous le numéro 1759/6350. - Arrêté ministériel du 2 août 2022.
- Immeuble sis 11, rue Foascht, inscrit au cadastre de la Commune de Remich, section B de Remich, sous les numéros 377/3875, 378/0 et 377/7370. - Arrêté ministériel du 2 septembre 2022.
- Immeuble sis 2, rue des Champs, inscrit au cadastre de la Commune de Remich, section A des Bois, sous le numéro 423/1836. - Arrêté ministériel du 12 septembre 2022.
- Immeuble sis 30, rue de Macher, inscrit au cadastre de la Commune de Remich, section B de Remich, sous le numéro 1137/7399. - Arrêté ministériel du 12 septembre 2022.
- Les immeubles dits « Hôtel de Ville » sis place de la Résistance, « Ecole » sise 2, rue Enz et « Schwesternhaus », sis 4, rue Enz, inscrits au cadastre de la Commune de Remich, section B de Remich, sous les numéros 75376742, 753/6698 et 753/5251 - Arrêté ministériel du 26 novembre 2024.

b. Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire

- Porte Saint-Nicolas sise rue de l'Esplanade entre les parcelles inscrites au cadastre de la commune de Remich, section B, sous les numéros 270/6556 et 359, par décision ministérielle du 03/02/1984.
- Immeuble sis 10, Place du Marché, inscrit au cadastre de la commune de Remich, section B, sous le numéro 730, par arrêté ministériel du 17/07/2009.

- Maison sise 17, rue de la Gare, inscrite au cadastre de la commune de Remich, section B de Remich, sous le numéro 635/4356 par arrêté ministériel du 29/01/2018.
- La maison sise 8, rue St Cunibert, inscrite au cadastre de la commune de Remich, section B de Remich, sous le numéro 397/2623 par arrêté ministériel du 26/01/2018.
- La maison sise 8, rue St Cunibert, inscrite au cadastre de la commune de Remich, section B de Remich, sous le numéro 397/2624 par arrêté ministériel du 18/01/2018.

***Protection et gestion de l'eau***

- Zone inondable - 2021.

  Elle est régie par la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau en application du RGD du 30 mars 2022.

***Aménagement du territoire***

a. Plan directeur sectoriel « Paysages »

Voir règlement grand-ducal du 10 février 2021.

b. Plan directeur sectoriel « Stations de base pour réseaux publics de communications mobiles »

Voir règlement grand-ducal du 25 janvier 2006.

***Réseaux d'infrastructures de transport national***

- Les dispositions applicables renvoient à la loi du 23 décembre 2016 concernant la gestion du domaine public fluvial.

# CHAPITRE III DEFINITION DES ZONES ET PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES POUR TOUTE ZONE DEFINIE EN APPLICATION DU REGLEMENT GRAND-DUCAL DU 28/07/2011 CONCERNANT LE CONTENU DU PAG D'UNE COMMUNE

## ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

### Art. XVI. Zones d'activités

**XVI.1.** Zones d'activités économiques communales type 1

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

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

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

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

## ZONES SUPERPOSEES

### Art. XVII. Zones de servitude « urbanisation »

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

Des prescriptions spécifiques sont définies pour ces zones afin d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

**XVII.1.** **M - Servitude « urbanisation » - mesures compensatoires (M)**

La servitude « urbanisation - Mesures compensatoires » définit les surfaces qui sont prédestinées pour accueillir les mesures compensatoires devenues nécessaires dans le cadre de l'aménagement des surfaces destinées à être urbanisées.

**M1 - « op der Kopp »**

La zone de servitude « urbanisation » - mesures compensatoires impose le maintien, le renforcement et le prolongement vers l'ouest de l'écran végétal situé en limite nord de la zone à urbaniser, constitué d'une part d'une rangée d'arbres / haie arborée, et d'autre part, d'une haie vive à planter vers l'intérieur de la zone à urbaniser.

Toutefois, y sont autorisés, sans que leur emprise ne puisse excéder 5% de la surface concernée :

- le passage d'infrastructures techniques en souterrain indispensables au développement de la zone,
- l'aménagement ponctuel d'accès pour mobilité douce.

### XVII.2. Servitude « urbanisation - non aedificandi » (NA)

La largeur de la zone couverte par la servitude « urbanisation - non aedificandi (NA) » est de 20m.

Dans la zone non aedificandi seront préservées les structures végétales existantes. Seul le passage d'infrastructures techniques en souterrain indispensable à l'activité du site est autorisé.

## Art. XVIII. Zones soumises à un Plan d'Aménagement Particulier « quartier existant »

Est soumise à un plan d'aménagement particulier « quartier existant », la « zone d'activités économiques » - rue « op der Kopp » telle qu'indiquée en partie graphique du plan d'aménagement général - QE_ZAE.

# CHAPITRE IV DEFINITION DES ZONES ET PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES POUR TOUTE ZONE DEFINIE EN APPLICATION DU REGLEMENT GRAND-DUCAL DU 25/10/2004 CONCERNANT LE CONTENU DU PAG D'UNE COMMUNE

## ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

Définitions liminaires* :

Le **COS** - coefficient d'occupation du sol - est le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface du terrain à bâtir net.

**COS = SURFACE D'EMPRISE AU SOL DE LA CONSTRUCTION IMPLANTEE / SURFACE DU TERRAIN A BATIR NET**

La **surface d'emprise au sol** est la surface hors œuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors œuvre. Ne sont pas pris en compte les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemins d'accès, etc.), les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons), les perrons, les seuils, les terrasses non couvertes. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

La surface d'emprise au sol est formée par l'ensemble des bâtiments sis sur le terrain concerné, soit les constructions principales et secondaires, les dépendances ainsi que toute construction dès lors qu'elle dépasse le niveau du terrain naturel de plus de 0,60m.

Le **terrain à bâtir brut** est constitué par une ou plusieurs parcelles ou partie de parcelle ne comportant aucun équipement et devant être aménagée avant d'être viabilisée et subdivisée en nouvelles parcelles cadastrales.

Le calcul du **terrain à bâtir net** compris dans un plan d'aménagement particulier est effectué en déduisant du terrain à bâtir brut correspondant la surface de toutes les emprises et de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation. Les emprises en question englobent les fonds réservés à des aménagements publics tels que définis à l'article 34 de la loi modifiée du 19/07/04 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Le **CMU** - coefficient maximum d'utilisation du sol - est le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net.

**CMU = SURFACE CONSTRUITE BRUTE DE LA CONSTRUCTION / SURFACE DU TERRAIN A BATIR NET**

La **surface construite brute** est la surface hors œuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux. Ne sont pas pris en compte les combles et surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (balcons, loggias, etc.). Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

Les niveaux en sous-sol seront pris en compte dans le calcul de la surface construite résultant de l'application du CMU dès lors qu'il ne s'agit pas de niveaux entièrement enterrés, à raison de la surface construite brute correspondant à toute partie de volume dépassant le niveau du terrain naturel d'au moins 0,80m.

Le **CUS** - coefficient d'utilisation du sol - exprime le rapport entre le volume de la construction et la surface du terrain à bâtir net.

**CUS = VOLUME DE LA CONSTRUCTION / SURFACE DU TERRAIN A BATIR NET**

La **surface constructible** se calcule en appliquant à la surface du terrain le coefficient d'occupation des sols défini. La surface constructible constitue un maximum théorique, car d'autres règles (implantation des immeubles, types et dispositions des constructions, etc.) peuvent s'opposer à la construction effective de la totalité de la surface théorique.

**Prescriptions spécifiques :**

Les coefficients précités (COS, CMU, CUS) sont des valeurs maximales.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les coefficients 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.

## Art. 5 Zones d'habitation et zones mixtes

Les zones d'habitation et zones mixtes sont subdivisées en :

- zones d'habitation 1
- zones d'habitation 2
- zone mixte à caractère central
- zone mixte à caractère urbain
- zone mixte à caractère rural

Dans le futur quartier Gewännchen, les proportions affectées aux zones d'habitation 1 et 2 et à la zone mixte à caractère urbain (« trame pyjama ») s'appliquent à la surface des terrains à bâtir net (c'est-à-dire hors espaces verts, infrastructures de voirie et autres espaces publics). La délimitation et la localisation précises des zones d'habitation et de la zone mixte à caractère urbain dans ce quartier sont à déterminer au niveau du plan directeur.

## Art. 6 Zones d'habitation

### 6.1. Destination

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, de services, d'artisanat et de loisirs, des professions libérales, des établissements socioculturels, des restaurants, des équipements de service public en relation directe avec les besoins de la zone concernée, ainsi que 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, leur importance, leur étendue, leur volume, leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Elles sont subdivisées en fonction du type d'habitation en :

Les zones d'habitation 1 (Hab1)
Les zones d'habitation 2 (Hab2)

Les **zones d'habitation 1** sont prioritairement destinées aux maisons d'habitation unifamiliales avec jardin, isolées, jumelées ou groupées en bande.

Le cas échéant, dans les zones d'habitation 1, le nombre de logements par maison est limité à 2.

Les **zones d'habitation 2** sont prioritairement destinées aux maisons d'habitation plurifamiliales et d'habitation collective.

## 6.2. Degré d'utilisation des sols

**Zones d'habitation 1**

Le coefficient d'occupation au sol est limité à 0,3
Le coefficient maximum d'utilisation du sol est de 0,6

On distingue un seul type de densité repris dans la partie graphique sous zone A.

| **Zone A :** | **COS :0.3 CMU : 0.6** |
|---|---|

- zone Gewännchen,
- cité Buschland,
- avenue Lamort-Velter,
- rue des Jardins

**Zones d'habitation 2**

Le coefficient d'occupation au sol est limité à 0,4
Le coefficient maximum d'utilisation du sol varie de 0,7 à 1,0

On distingue trois types de densité selon les zones telles que reprises dans la partie graphique :

| **Zone B :** | **COS :0.4 CMU : 0.7** |
|---|---|

- sud et nord de la zone Gewännchen

| **Zone C :** | **COS :0.4 CMU :0.9** |
|---|---|

- centre de la zone Gewännchen,
- route de Luxembourg,
- route de Mondorf,
- montée St Urbain,
- avenue Lamort Velter,
- rue des Jardins,
- rue des Bois,
- rue Janglisbunn

| **Zone D :** | **COS :0.4 CMU :1.0** |
|---|---|

- rue des Champs,
- Rue Anny Blau,
- Rue Dicks,
- Rue de Stadtbredimus

## 6.3. Prescriptions spécifiques

En zone d'habitation 1 et 2, à partir du moment où la proportion de logements sous la forme typologique prévue prioritairement dans la zone est inférieure à 80% au moment de la demande, il ne pourra pas être autorisé d'autres formes typologiques.

La surface prise en compte pour le calcul sera celle de l'îlot, respectivement du quartier d'un seul tenant appartenant à un même type de zone. Cette possibilité reste soumise à la démonstration que le projet s'intègre parfaitement dans le tissu bâti et qu'il n'engendre aucune nuisance d'ordre fonctionnel, esthétique ou autre.

La possibilité de réaliser ou non une autre forme typologique que celle prévue prioritairement sera démontrée dans le cadre d'un PAP le cas échéant ou dans le cadre de la demande d'autorisation de construire.

Les densités sont applicables par rapport au terrain à bâtir net (cf. définitions liminaires). Toutefois, lorsque le terrain présente une configuration telle que sa constructibilité n'est pas optimale en regard de l'espace rue ou des terrains voisins, la commune pourra décider de l'envergure du terrain à prendre définitivement en compte pour le calcul de densité.

## Art. 7 Zones mixtes

### 7.1. Destination

Les zones mixtes sont constituées par les parties du territoire de la commune destinées à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de leur localisation et de leur vocation, des établissements et bâtiments destinés respectivement à l'habitation, aux administrations, aux services, à la formation, à la culture, au culte, aux commerces, à l'hôtellerie et à la restauration, aux petites et moyennes entreprises ainsi qu'à la récréation et aux espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

On distingue trois catégories :

La zone mixte à caractère central **(ZMC)**
La zone mixte à caractère urbain **(ZMU)**
La zone mixte à caractère rural **(ZMR)**

La **zone mixte à caractère central** est principalement destinée aux établissements et services principaux de l'administration, du monde économique, de la culture ainsi qu'aux commerces et aux logements. Elle correspond à la zone du centre historique pour laquelle les prescriptions réglementaires spécifiques sont définies par un plan d'aménagement particulier.

La **zone mixte à caractère urbain** est principalement destinée aux établissements à caractère économique et socioculturel ainsi qu'aux services publics et privés, aux commerces et aux logements.

La **zone mixte à caractère rural** est principalement destinée à l'habitation et aux exploitations viticoles et agricoles.

Y sont toutefois tolérés, à la condition qu'ils ne compromettent pas la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage : les établissements socioculturels ; les activités économiques ; les établissements de services publics et privés ; les petites et moyennes entreprises ; les équipements touristiques.

L'une ou l'autre de ces affectations ne pourra en aucun cas devenir dominante dans la zone en question sous peine de devoir procéder à une modification du Plan d'aménagement général.

### 7.2. Degré d'utilisation des sols

**Zones mixtes à caractère central**

Le coefficient d'occupation du sol est limité à **1**
Le coefficient maximum d'utilisation du sol est de **3**

Le degré d'utilisation du sol, îlot par îlot, est précisé dans le cadre du plan d'aménagement particulier élaboré pour cette zone.

**Zones mixtes à caractère urbain**

Le coefficient d'occupation du sol varie de 0,25 à 0,5
Le coefficient maximum d'utilisation du sol varie de 0,5 à 1,2

On distingue deux types de densité selon les zones telles que reprises dans la partie graphique :

| | |
|---|---|
| **Zone E :** | **COS :0.5 CMU :1.2** |

| | |
|---|---|
| **Zone J :** | **COS :0.25 CMU :0.5** |

- route de l'Europe

**Zones mixtes à caractère rural**

Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,6

Le coefficient maximum d'utilisation du sol est de 1,2

Les plans d'aménagement particuliers correspondant à ces zones devront spécifier les fonctions admissibles dans l'ensemble ou une partie de l'aire à laquelle ils se rapportent, respectivement définir une mixité des fonctions minimale, maximale ou obligatoire pour les fonds concernés.

### 7.3. Prescriptions spécifiques

Les densités sont applicables par rapport au terrain à bâtir net (cf. définitions liminaires). Toutefois, lorsque le terrain présente une configuration telle que sa constructibilité n'est pas optimale en regard de l'espace rue ou des terrains voisins, la commune pourra décider de l'envergure du terrain à prendre définitivement en compte pour le calcul de densité.

## Art. 8 Zones de bâtiments et d'équipements publics

### 8.1. Destination

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux activités d'utilité publique ou d'intérêt général.

Les zones de bâtiments et d'équipements publics ne comportent que des constructions ou aménagements destinés à satisfaire des besoins collectifs. Elles comportent encore des constructions ou aménagements qui ont pour finalité de servir l'intérêt général, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions. Elles peuvent notamment être affectées :

- aux édifices d'utilité publique (administration, culte, enseignement, santé publique, sports et loisirs, stations d'épuration, travaux publics, etc.)
- aux espaces réservés à l'éducation
- aux espaces réservés aux sports, loisirs, plaines de jeux
- aux cimetières
- aux parkings
- aux voiries

## Art. 9 Zones d'activités économiques

### 9.1. Destination

Les zones d'activités économiques sont prioritairement destinées à accueillir des établissements à caractère artisanal ou commercial ainsi que des services administratifs qui, de par leur envergure ou leur caractère, ne sont pas compatibles avec les zones d'habitation. Y sont également admis les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Y sont interdits les constructions industrielles et les halls et autres aménagements ne servant qu'au seul stockage de marchandises ou de matériaux.

L'installation de logements y est prohibée à l'exception d'un seul logement de service par lot à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ce logement est à intégrer dans les constructions destinées aux activités mêmes de l'entreprise.

### 9.2. Degré d'utilisation des sols

Le coefficient d'occupation au sol (COS) est limité à 0,6
Le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) est limité à 1,2

**9.3** L'aménagement de ces zones doit obligatoirement faire l'objet d'un Plan d'aménagement particulier.

## Art. 10 Zones spéciales

### 10.1. Destination

Les zones spéciales sont destinées à recevoir les équipements et utilisations qui ne sont pas admissibles dans les zones à bâtir précédemment définies. Sont visés notamment ici des centres commerciaux, des grandes surfaces ainsi que des stations-service qui risquent d'avoir des incidences sur les équipements et les infrastructures, le trafic, l'approvisionnement de la population de la ville de Remich ou des communes voisines, la configuration de l'agglomération ou du paysage ainsi que le milieu naturel.

Les équipements de tourisme, de loisirs et de sports, les installations de stockage, les équipements destinés à la recherche en matière de nouvelles énergies respectivement l'exploitation de ces énergies ainsi que les infrastructures transfrontalières sont également susceptibles d'être classés en zone spéciale.

L'installation de logements dans les zones spéciales est prohibée, à l'exception de 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.

La circulation des véhicules est admise dans les marges de reculement sous réserve qu'il y ait en limite une séparation soit par un écran de verdure, soit le cas échéant, par un écran anti-bruit.

### 10.2. Degré d'utilisation des sols

Le **coefficient d'occupation du sol** est limité à **0,5**
Le **coefficient maximum d'utilisation du sol** (CMU) est limité à **1**
Le **coefficient d'utilisation du sol** (CUS) est limité à **3,2m³/m²**

Les surfaces scellées comprenant la construction proprement dite, les chemins ou autres aménagements (parcage, cour...) qui doivent être exécutés en dur, seront limitées au maximum à 80% de la surface de la parcelle.

## Art. 11 Zones de loisirs avec séjour

**11.1. Destination**

Elles englobent les terrains destinés à recevoir uniquement des équipements récréatifs et touristiques. Sont ainsi admis les installations de récréation, les installations sportives ainsi que les équipements de séjour exclusivement et strictement destinés à l'habitation temporaire aux fins de loisirs et de détente tel qu'un camping.

Tous travaux d'aménagement dans les zones de loisirs avec séjour doivent en garantir le caractère récréatif et porter exclusivement sur des équipements ou infrastructures en accord avec la destination de la zone.

**11.2.** L'aménagement de ces zones doit obligatoirement faire l'objet d'un plan d'aménagement particulier.

## Art. 12 Zones de jardins familiaux

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

Ne peut être érigé sur chaque parcelle individuelle qu'un seul abri de jardin dont l'emprise au sol ne peut dépasser 20m² et sous réserve que la surface nue du terrain concerné par cette implantation soit d'au moins 60m².

## Art. 13 Tableau récapitulatif des prescriptions générales relatives au degré d'utilisation des sols

| | | COS | CMU | CUS |
|---|---|---|---|---|
| **Zone d'habitation 1** | **A** | **0,3** | **0,6** | **-** |
| **Zone d'habitation 2** | **B** | **0,4** | **0,7** | **-** |
| | **C** | **0,4** | **0,9** | **-** |
| | **D** | **0,4** | **1,0** | **-** |
| **Zone mixte centrale** | **G** | **1,0** | **3,0** | **-** |
| **Zone mixte urbaine** | **E** | **0,5** | **1,2** | **-** |
| | **J** | **0,25** | **0,5** | |
| **Zone mixte rurale** | **F** | **0,6** | **1,2** | **-** |
| **Zone spéciale** | **H** | **0,5** | **1,0** | **3,2** |
| **Zone d'activités économiques** | **I** | **0,6** | **1,2** | **-** |

## ZONES SUPERPOSEES - les zones d'aménagement

### Art. 14 Zones soumises à un plan d'aménagement particulier

**14.1.** Le plan d'aménagement particulier a pour objet de **préciser les dispositions réglementaires du plan d'aménagement général** concernant une partie du territoire communal, ou encore une zone ou partie de zone, arrêtées par le plan d'aménagement général en fonction de son mode et, le cas échéant, de son degré d'utilisation.

Les plans d'aménagement particuliers **spécifieront les fonctions admissibles et leur répartition pour une zone donnée** ; ils définiront, notamment pour les zones mixtes, les fonctions minimales, maximales ou obligatoires pour les fonds concernés.

**14.2.** Tout terrain situé dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées est a priori soumis à l'obligation d'être couvert par un plan d'aménagement particulier.

Le plan d'aménagement général distingue deux types de zone soumise à plan d'aménagement particulier :

- Zones couvertes par un plan d'aménagement particulier dûment approuvé
- Zones à couvrir par un plan d'aménagement particulier lorsqu'il s'agit de zones de grande envergure et sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 et de son titre 4 relatif au plan d'aménagement particulier.

**14.3.** Au cas où le plan d'aménagement particulier ne couvre qu'une partie d'un ensemble de terrains destinés à être urbanisés et non encore viabilisés, ou encore s'il couvre des terrains enclavés dans un tissu urbain existant avec lequel il faut garantir les jonctions fonctionnelles respectivement l'intégration urbanistique, le rapport justificatif est complété par un plan directeur couvrant ce plan d'aménagement particulier ainsi que les terrains auxquels il doit être intégré.

**14.4.** Les projets d'aménagement particulier peuvent, à la demande de la commune, faire l'objet d'une évaluation des incidences et de mesures destinées à réduire les impacts spécifiques (note de calcul hydraulique, étude géotechnique, impact global du projet sur l'environnement, les infrastructures - y compris les infrastructures techniques -, les réseaux, l'ambiance sonore, le trafic, le cadre de vie, le bâti existant), plus particulièrement lorsqu'ils portent sur des terrains grevés de servitudes et contraintes.

### Art. 15 Zones soumises à un plan directeur

Les zones soumises à un plan directeur englobent des terrains pour lesquels un plan directeur doit être établi dans le cadre de l'élaboration du ou des plans d'aménagement particuliers concernés
Le plan directeur respectera la répartition par type de zone telle qu'indiquée sur la partie graphique du plan d'aménagement général.

## ZONES SUPERPOSEES - les zones soumises à des restrictions et servitudes

### Art. 16 Zones des secteurs sauvegardés ou secteurs protégés

Les zones protégées comprennent les parties du territoire communal qui en raison soit de leur valeur artistique, historique, archéologique, architecturale, esthétique, scientifique ou technique, soit de leur incidence sur la sauvegarde du site, sont soumises à des servitudes spéciales.
Au centre de Remich, la zone du secteur sauvegardé ou secteur protégé est couverte par un Plan d'aménagement particulier.

**16.1.** La zone du secteur sauvegardé ou secteur protégé comprend les bâtiments, éléments de bâtiments, espaces-rue, qui par leur valeur historique, architecturale ou touristique, soit encore par la composition urbaine (silhouette) et l'intégration du bâti dans le terrain naturel (site) expriment un caractère typique à conserver.

La protection et la réhabilitation de la zone du secteur sauvegardé ou secteur protégé doivent tenir compte de la substance bâtie existante et des caractéristiques de sa composition, principalement déterminée par :

- Le tracé des rues et l'espace rue ;
- L'implantation des constructions en fonction de la topographie et de l'exposition ;
- Le rapport entre espace bâti et espace non bâti ;
- La volumétrie et la dimension des constructions ;
- Les matériaux utilisés traditionnellement.

La zone du secteur sauvegardé ou secteur protégé est à ce titre soumise à une réglementation spéciale, qui fait l'objet du Plan d'aménagement particulier. Cette réglementation prime par ailleurs sur toute autre prescription à laquelle seraient soumises les zones auxquelles appartient le secteur protégé.

### Art. 17 Zones de risques naturels prévisibles

Les zones à risques naturels prévisibles comprennent des fonds dont l'usage peut être soumis à des restrictions

**17.1 Zones à risque d'inondations : article supprimé**

**17.2 Zones à risque d'éboulements ou de glissements**

- Les zones de risques d'éboulements ou de glissements de terrain sont marquées de la surimpression « REG » sur la partie graphique.
- Les zones à risques d'éboulement sont localisées principalement au droit des falaises rue Dicks, rue Wenkel et rue de la Corniche.
- Les zones à risques de glissements de terrain sont localisées principalement sur les versants situés au sud de la ville entre l'aval de la route de Mondorf et l'aval de l'avenue Lamort-Velter jusqu'à la rue de la Gare et le chemin des Tanneurs.
- Les restrictions et servitudes les affectant seront définies au cas par cas par le Service Géologique de l'Administration des Ponts et Chaussées.

## ZONES DESTINEES A RESTER LIBRES

### Art. 18 Zones agricoles

**18.1.** Les zones agricoles comprennent les parties du territoire de la commune qui se situent à l'extérieur du périmètre d'agglomération (zone rurale) et qui sont destinées à l'agriculture au sens général du terme.

**18.2.** Y sont autorisées les constructions et installations suivantes :

- des constructions indispensables à l'activité agricole et au logement des exploitants, de leur famille et de leur personnel,

  Sous le terme "activité agricole", il faut comprendre toutes les activités dérivant de l'exploitation du milieu naturel non forestier : agriculture proprement dite mais aussi jardinage, maraîchage, horticulture, production de fruits, pisciculture, apiculture, élevage hors sol.

  Ces mêmes activités, lorsqu'elles sont pratiquées à titre d'activité secondaire, ne sont toutefois pas prises en compte.
- des installations d'accueil du tourisme à la ferme pour autant qu'elles fassent partie intégrante de l'exploitation agricole et qu'elles constituent une activité strictement accessoire,
- des constructions d'utilité publique.

Les constructions existantes peuvent être maintenues sous réserve que leur destination reste inchangée ou compatible avec la *Loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles*.

Les constructions existantes et liées à l'activité agricole ne peuvent être réaffectées que dans un cadre compatible avec ladite *Loi du 18 juillet 2018*. Tout immeuble à logements multiples est interdit ; seuls sont admis au maximum 2 logements supplémentaires en plus du logement existant de l'exploitant et ce, dans le cadre d'une reconversion de l'exploitation reconnue d'intérêt général.

**18.3.** Afin d'éviter les nuisances, les constructions en zone agricole doivent se trouver à une distance de 50m minimum du périmètre d'agglomération, sauf lorsque les zones voisines concernées sont des zones mixtes. Dans le cas de constructions destinées à l'exploitation agricole intensive, une distance minimale de 500m du périmètre d'agglomération est dans tous les cas requise.

**18.4.** Une autorisation de construire en zone agricole ne peut être octroyée que s'il existe un accès carrossable à la voirie publique et, en ce qui concerne les constructions destinées au logement de personnes, si les raccordements au réseau d'eau potable et au réseau d'assainissement sont réalisables, étant entendu que l'Administration Communale n'entreprendra, à ses frais, aucune extension des réseaux de voirie, de distribution d'eau potable, d'assainissement ni d'éclairage public à cette seule fin.

**18.5.** En l'absence de raccordement possible au réseau d'assainissement collectif, l'assainissement d'un bâtiment est soumis aux dispositions *de la loi modifiée du 19 décembre 2008* relative à l'eau.

**18.6.** Toutes les constructions sont caractérisées par des volumes simples et des matériaux de teinte discrète s'accordant avec l'architecture traditionnelle locale.

## Art. 19 Zones forestières

**19.1.** Les zones forestières comprennent les parties du territoire de la commune qui sont destinées à la sylviculture et à la conservation de l'équilibre écologique. Elles contribuent au maintien ou à la formation du paysage.

**19.2.** Y sont autorisées :

- des constructions indispensables à l'exploitation, à la première transformation du bois et à la surveillance des bois,
- des constructions d'utilité publique,
- des abris de chasse et de pêche, à condition que ces derniers ne puissent être utilisés comme résidence ou local de commerce, même à titre temporaire.

Ces constructions se font sans préjudice des dispositions de la *Loi du 18/07/2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles*.

## Art. 20 Zones viticoles

**20.1.** Les zones viticoles comprennent les parties du territoire de la commune qui se situent à l'extérieur du périmètre d'agglomération (zone rurale) et qui sont destinées à l'exercice de la viticulture et accessoirement de l'agriculture. Elles sont définies compte tenu de la délimitation du périmètre viticole.

**20.2.** Y sont autorisées :

- des constructions en rapport avec l'activité viticole,
- des constructions d'utilité publique.

Les constructions existantes et liées à l'activité viticole ne peuvent être réaffectées que dans un cadre compatible avec la Loi *du 18 juillet 2018*. Tout immeuble à logements multiples est interdit ; seuls sont admis au maximum 2 logements supplémentaires en plus du logement existant de l'exploitant et ce, dans le cadre d'une reconversion de l'exploitation reconnue d'intérêt général.

## Art. 21 Zones de loisirs sans séjour

**21.1.** Les zones de loisirs sans séjour englobent des terrains destinés à recevoir des équipements récréatifs et touristiques à un but d'utilité publique, à l'exclusion de tout équipement de séjour. Sont seuls autorisés les activités et travaux garantissant le caractère récréatif des zones.

**21.2.** Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées répondant aux règles minimales de sécurité et de confort, par ailleurs fonction de la destination et de l'envergure de la ou des constructions sises sur ledit terrain.

Toute nouvelle construction ou tout agrandissement d'une construction existante pourra être subordonné à l'agrément préalable d'un plan d'ensemble.

## Art. 22 Zones de parc : article supprimé

## Art. 23 Zones d'isolement et de transition

**23.1.** Les zones d'isolement et de transition sont destinées à être aménagées afin de constituer une barrière entre des zones dont les destinations sont incompatibles entre elles ou qu'il est nécessaire de séparer pour réaliser un aménagement approprié des lieux.

**23.2.** Elles sont localisées sur la partie graphique comme suit :

- Ponctuellement, entre le cimetière et les zones d'habitation ;
- Entre la zone mixte urbaine et la rue Janglisbunn ;
- Ponctuellement, à l'arrière des terrains de la rue des Jardins donnant sur la rue de l'Europe ;
- Une bande de terrains séparant les constructions de la rue de Mondorf et les constructions du chemin des Vignes en raison de leur situation en pente très exposée et partiellement couverte de vignobles ;
- Une bande de terrains situés le long du chemin des Vignes à l'arrière des terrains donnant sur l'avenue Lamort-Velter ;
- Entre la zone du biotope humide sis au lieu-dit « Fischerwiss » et l'arrière des terrains donnant sur l'avenue Lamort-Velter ;
- Entre les zones spéciales et zones d'habitation de la rue Anny Blau.

**23.3.** Les aménagements seront limités au strict minimum et en accord avec la vocation écologique et naturelle du lieu.

**23.4.** Les zones d'isolement et de transition non aedificandi, c'est-à-dire non constructibles, sont les suivantes :

- Entre l'arrière des constructions de la route de Mondorf et l'arrière des constructions du chemin des Vignes
- Entre le chemin des Vignes et l'arrière des habitations de l'avenue Lamort-Velter
- Entre la zone d'habitat de l'avenue Lamort-Velter et la zone verte naturelle
- Entre les zones spéciales et zones d'habitation de la rue Anny Blau

## Art. 24 Zones vertes naturelles

**24.1.** Les zones vertes naturelles comprennent les parties du territoire de la ville sur lesquelles, pour des raisons d'intérêt général ou d'utilité publique, les aménagements seront limités au strict minimum et en accord avec la vocation écologique et naturelle du lieu.

**24.2.** Elles sont localisées comme suit :

- Au niveau du biotope humide sis lieu-dit « Fischerwiss »
- Entre les terrains de la rue Wenkel et rue Dicks, terrains sis Steewengerten et englobant les falaises
- Entre la rue de la cité, le centre d'intervention et la zone d'habitation 1
- Entre la rue de la corniche, le dépôt communal, la zone d'habitation 2 et la zone mixte à caractère rural

# TITRE 3 TITRE SUPPRIME

# TITRE 4 ANNEXES

# ANNEXE 1 : DEFINITIONS

### 1) 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.

### 2) 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.

### 3) Maison unifamiliale

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

### 4) Maison plurifamiliale et collective

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

### 5) Réaffectation / changement d'affectation ou de destination

Changement d'usage ou de fonction de tout ou partie de bâtiment (bâtiment d'habitation, bâtiment commercial, etc.), augmentation du nombre de logements d'un bâtiment.

### 6) 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.

### 7) 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.

### 8) 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.

### 9) Surface nette d'exploitation

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

### 10) Transformation de bâtiment

Ensemble de travaux concernant la distribution de locaux d'un bâtiment, sans incidence sur ses volumes extérieurs (pas d'agrandissement ni d'élévation) mais éventuellement avec percement ou remaniement de baies, lucarnes, etc.

### 11) Unité foncière

Ensemble de terrains d'un seul tenant composé d'un ou plusieurs lots ou parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.