

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) COMMUNE DE LORENTZWEILER



PARTIE ÉCRITE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL PROJET DE VERSION COORDONNÉE [DOSSIER 14]

März 2026 - Saisine du conseil communal

Mise en procédure	17.03.2026
Avis de la commission d'aménagement	
Vote du conseil communal	
Approbation du ministère des affaires intérieures	

**ZB ZEYEN
BAUMANN**

Zeyen+Baumann sàrl

36, rue des Prés
L-2349 Luxembourg

T +352 33 02 04

www.zeyenbaumann.lu

Partie écrite PAG version initiale votée définitivement au conseil communal le 8 février 2022 et approuvée définitivement par le ministère de l'Intérieur en date du 21 octobre 2022 et par le ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable en date du 18 mai 2022.

Modifications :

- » Modification ponctuelle concernant **l'article 24.3** approuvée définitivement par le ministère de l'Intérieur en date du 3 mars 2025 (Réf. 37C/011/2024) - [Dossier de modification n°04/08/09].
- » Modification ponctuelle concernant la mise à jour de l'article 24.3 mis en procédure par le conseil communal en mars 2026 - [Dossier de modification n°14].

Sommaire

Chapitre 1	Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	3
Art. 1	Zone d'habitation 1 [HAB-1]	3
Art. 2	Zone d'habitation 2 [HAB-2]	3
Art. 3	Zone mixte villageoise [MIX-v]	3
Art. 4	Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]	4
Art. 5	Zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1]	4
Art. 6	Zone spéciale d'activités économiques de service et de commerce [SPEC-sc]	5
Art. 7	Zone de sport et de loisir [REC]	5
Art. 8	Zone de gares ferroviaires et routières [GARE]	6
Art. 9	Zone de jardins familiaux [JAR]	6
Art. 10	Règles applicables à toutes les zones urbanisées	6
Art. 11	Emplacements de stationnement	7
Chapitre 2	Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	9
Art. 12	Prescriptions générales	9
Chapitre 3	La zone verte	10
Art. 13	Zone agricole [AGR]	10
Art. 14	Zone forestière [FOR]	10
Art. 15	Zone de verdure [VERD]	10
Chapitre 4	Les zones superposées	12
Art. 16	Zone délimitant les fonds soumis à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » [PAP NQ]	12
Art. 17	Zone d'aménagement différé [ZAD]	12
Art. 18	Zone spéciale délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés	12
Art. 19	Zone de servitude « urbanisation »	13
Art. 20	Les servitudes « couloirs et espaces réservés »	14
Art. 21	Le secteur et éléments protégés de type « environnement construit – C »	15
Art. 22	Secteur protégé d'intérêt communal de type « environnement naturel et paysage – N »	18
Art. 23	Zones de bruit	18
Chapitre 5	Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques	19
Art. 24	Dispositions générales	19
Chapitre 6	Indications complémentaires à titre indicatif	21
Chapitre 7	Annexes	22

Chapitre 1 Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

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

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale.

Y sont également admis :

- » des maisons bi-familiales,
- » des activités de commerce, artisanales, de services et de loisirs,
- » des équipements de service public.

Un seul logement intégré est autorisé par maison unifamiliale.

L'implantation de stations - service, de garages de réparation et de postes de carburant y sont interdits. Seuls des équipements de recharge électrique sont admis.

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

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins 60% des logements est de type maison unifamiliale. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.

La commune peut déroger au principe des 90% pour l'aménagement d'équipements de service public.

Art. 2 Zone d'habitation 2 [HAB-2]

La zone d'habitation 2 est principalement destinée aux maisons plurifamiliales avec 12 unités au maximum et aux maisons unifamiliales.

Y sont également admis

- » des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, dont la surface construite brute est limitée à 300 m² par immeuble bâti,
- » des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles,
- » des équipements de service public.

Un seul logement intégré est autorisé par maison unifamiliale.

L'implantation de stations - service, de garages de réparation et de postes de carburant y sont interdits. Seuls des équipements de recharge électrique sont admis.

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

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 2, au moins 50 % des logements est de type collectif. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.

La commune peut déroger au principe des 90% pour l'aménagement d'équipements de service public.

Art. 3 Zone mixte villageoise [MIX-v]

La zone mixte villageoise couvre les centres des localités de Bofferdange, Helmdange et de Lorentzweiler.

Elle est destinée à accueillir :

- » des habitations de type maison uni-, bi- ou plurifamiliale à 12 unités de logement par immeuble au maximum,
- » des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface construite brute est limitée à 500 m² par immeuble bâti,
- » des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels dont la surface construite brute est limitée à 300 m² par immeuble bâti,
- » des hôtels, des restaurants et des débits de boissons,
- » des établissements de petite et moyenne envergure,
- » des équipements de service public.

Un seul logement intégré est autorisé par maison unifamiliale.

L'implantation de stations - service, de garages de réparation et de postes de carburant y sont interdits. Seuls des équipements de recharge électrique sont admis.

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.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone mixte villageoise, la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 50%.

La commune peut déroger au principe des 50% pour l'aménagement d'équipements de service public.

Art. 4 Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]

La zone de bâtiments et d'équipements publics est réservée aux constructions et aménagements d'utilité publique et est destinée à satisfaire des besoins collectifs.

On distingue :

- » BEP, pour les bâtiments, équipements et aménagements publics. Seuls des logements de service ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiants, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale y sont admis.
- » BEP - éq, pour les équipements et aménagements publics. Les nouveaux bâtiments ne sont pas admis. Seuls des constructions et installations de moindre envergure et des équipements d'utilité publique sont admis.

Art. 5 Zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1]

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

Le stockage de marchandises ou de matériaux n'est autorisé qu'en complémentarité de l'activité principale.

Y est admis un logement de service à l'usage du personnel par exploitation dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.

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

Sont spécifiées les zones suivantes et marquées comme telles sur la partie graphique :

- » la zone d'activités **A-St**,
- » la zone d'activités **A**

5.1 Zone d'activités économiques communale type 1 – Artisanales – Station-service – ECO-c1-A-St

La zone d'activités A-St, est destinée aux activités artisanales et industrielles légères, à une station-service avec installations connexes ainsi qu'à la restauration.

- » Dans la partie destinée aux activités artisanales et industrielles légères sont également admises :
- des activités de commerce de détail, limitées à 4 500 m² de surface construite brute; et
 - des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 2 500 m² de surface construite brute si elles sont directement liées aux activités susmentionnées exercées sur place.

Le stockage de marchandises ou de matériaux complémentaires à l'activité principale doit se faire à l'intérieur du corps même des bâtiments.

- » Dans la partie destinée à une station-service avec installations connexes, une surface de vente limitée à 500 m² de surface construite brute est admise.
- Y sont admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée, limitée à 2 500 m² de surface construite brute.

5.2 Zone d'activités économiques communale type 1 – Artisanales – ECO-c1-A

La zone d'activité A est destinée aux activités artisanales et de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 3 500 m² de surface construite brute.

Art. 6 Zone spéciale d'activités économiques de service et de commerce [SPEC-sc]

La zone spéciale d'activités économiques de service et de commerce est destinée aux établissements de services, aux bureaux, aux activités de commerce de gros et de détail, aux activités de restauration et aux débits de boissons-

Les services administratifs ou professionnels sont limités à 13 000 m² de surface construite brute par immeuble bâti.

Le commerce de gros et de détail est limité à 6 500 m² de surface construite brute par immeuble bâti.

Y sont interdites les constructions à usage d'habitation à l'exception d'un logement de service 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 le corps même de la construction.

L'implantation de stations - service, de garages de réparation et de postes de carburant y sont interdits. Seuls des équipements de recharge électrique sont admis.

Art. 7 Zone de sport et de loisir [REC]

La zone de sport et de loisir est destinée aux infrastructures et installations, de sports, de loisirs et touristiques et aux espaces verts, aux aires de jeux. Y sont également admis des équipements de service public.

On distingue :

- » **REC- ep**, espace public. Y sont admis la réalisation d'espaces verts ouverts au public, de parcs publics, d'îlots de verdure et de surfaces de jeux, de loisir, de détente et de repos. Seuls des constructions et aménagements légers en relation avec la vocation de la zone sont admis.
- » **REC – ca**, camping. La zone de camping est destinée à être utilisée exclusivement à des fins touristiques, à savoir le camping, le caravanning, les chalets saisonniers ou toute autre forme de logement temporaire au moyen d'engins mobiles pouvant servir d'abri soit au séjour temporaire de personnes. Y sont admis des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à

150 m² par immeuble bâti ainsi que des restaurants et débits de boissons. Sur ces fonds, seules sont autorisées des constructions qui sont en rapport direct avec leur destination, comme l'implantation de bâtiments de réception ou de pavillons de services. Des constructions en dur à usage d'habitation ne peuvent être autorisées que dans la mesure où elles sont indispensables au logement des personnes dont la présence permanente sur le terrain est nécessaire pour assurer la surveillance et l'entretien des installations ainsi que la réception des campeurs. Dans une bande de 15,00 mètres aux abords de la lisière forestière, toutes constructions, telles que chalets, caravanes et mobil homes, et tout éclairage sont interdits. Seul l'emplacement temporaire de tentes y est autorisé.

L'éclairage n'est autorisé que s'il peut être décrit comme « respectueux des chauves-souris » selon l'état actuel de la science. Les lampes doivent être équipées de détecteurs de mouvements et d'optiques qui dirigent le flux lumineux vers le bas.

La fonctionnalité écologique des bassins d'eau pour les espèces-cibles de la zone Natura LU0001022 est à garantir, soit par leur maintien, soit par un nouvel aménagement. L'éclairage autour des bassins d'eau est à réduire au strict minimum.

- » **REC – hô**, hôtel. La zone hôtel est destinée à un hôtel, restaurant et débit de boissons. Elle est destinée à ne recevoir que des équipements récréatifs et touristiques ainsi que des équipements de séjours exclusivement et strictement destinés à l'habitation temporaire, aux fins de loisirs et de détente. Y sont interdites les constructions d'habitation à l'exception de celles destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations.

Art. 8 Zone de gares ferroviaires et routières [GARE]

La zone de gares ferroviaires et routières englobe des bâtiments, infrastructures et installations en relation avec les activités ferroviaires et routières, ainsi que les P+R. Sont également admis les services administratifs et professionnels ainsi que les activités compatibles avec la destination de la zone.

Les constructions, équipements, installations et infrastructures comprennent entre autres :

- » les bâtiments affectés au service des gares ferroviaires, routières ainsi qu'au service des infrastructures, installations et équipements ferroviaires et routiers,
- » les voies ferroviaires et routières avec leurs quais,
- » les installations de sécurité, de signalisation, de télécommunication, d'éclairage,
- » les installations de production, de transformation et de transport de courant électrique,
- » les équipements de service public.

Y sont interdites les constructions à usage d'habitation à l'exception d'un logement. Ce logement est à intégrer dans le corps même de la construction.

Art. 9 Zone de jardins familiaux [JAR]

La zone de jardins familiaux est destinée 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 Règles applicables à toutes les zones urbanisées

Les constructions, aménagements et affectations d'immeubles légalement autorisés et non conformes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficient d'un droit acquis. Des travaux de transformations mineures, de conservation et d'entretien sont admis.

Art. 11 Emplacements de stationnement

Une autorisation de bâtir pour toute construction nouvelle, toute reconstruction ainsi que pour toute transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25,00 mètres carrés ne peut être délivrée que si un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour véhicules est prévu sur la propriété intéressée, à l'exception des maisons unifamiliales (un logement). L'obligation d'aménager des emplacements de stationnement n'est valable que pour la surface nouvelle ou le changement d'affectation ainsi créé dépassant 25,00 mètres carrés et si cette augmentation permet l'aménagement d'une nouvelle unité d'habitation ou d'une autre utilisation. Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation.

Les emplacements de stationnement doivent avoir un accès facile et permanent sur la voie publique tenant compte des impératifs de la sécurité de la circulation. Ils doivent se situer sur la parcelle même ou sur une parcelle appartenant au même propriétaire et située dans un rayon de 150,00 mètres au maximum.

Chaque emplacement de stationnement est pris en compte pour un seul logement ou unité et ne peut être ni vendu ni cédé séparément du logement ou de l'unité auquel il est rattaché. Ces conditions sont soumises aux formalités de l'enregistrement, respectivement du cadastre vertical. Il n'est pas autorisé de cloisonner ou de fermer ces emplacements.

- a) Sont à considérer comme minimum pour les **habitations**, y compris les chambres meublées :
- » 1 emplacement par logement inférieur ou égal à 50 m² de surface habitable nette,
 - » 2 emplacements par logement supérieur à 50 m² de surface habitable nette,
 - » 1 emplacement par 3 chambres meublées,
 - » pour les maisons plurifamiliales avec plus de 3 unités, deux tiers des emplacements doivent être à l'intérieur de la construction principale et un tiers au maximum à l'extérieur.
 - » 1 emplacement pour visiteur par 4 logements dans une maison plurifamiliale est à aménager à l'extérieur.
- b) Sont à considérer comme minimum pour les **activités** :
- » 1 emplacement par tranche entamée de 3 enfants pour les crèches mais au minimum 2 emplacements ;
 - » 1 emplacement par tranche de 40 m² de surface exploitée dans le cas des administrations, commerces, établissements de services, cafés et restaurants, pour les clients,
 - » 1 emplacement par tranche de 60 m² de surface exploitée dans le cas des établissements artisanaux et industriels, pour les clients,
 - » en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs employé-e-s avec un minimum de 4 emplacements ou 100 m² de surface réservée à cette fin et pour leurs véhicules utilitaires,
 - » 1 emplacement par tranche de 3 chambres pour les constructions hôtelières, chambres d'hôtes et similaires.
- c) Dans les **PAP « nouveaux quartiers »** une exception relative au nombre minimal d'emplacements de stationnement à aménager par parcelle peut être accordée dans les cas suivants :
- » un quartier répondant à un concept de mobilité avec une clé réduite d'emplacements de stationnement,
 - » des quartiers ou îlots ayant une desserte de transport en commun à très haute qualité: cadence, multi-modalité, zone de chalandise, etc.
 - » pour la création d'emplacements de stationnement regroupés sur une parcelle différente de celle de l'immeuble concerné, à condition d'être située dans un rayon de 300 mètres de l'immeuble concerné.
 - » Pour ces cas exceptionnels une convention spécifique règle la mise en œuvre.

d) Sur tout le **territoire** de la commune :

- » Pour les « immeubles et objets classés monuments nationaux ou inscrits à l'inventaire supplémentaire » (loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux) « constructions à conserver », en vertu de l'Art. 22 du présent règlement, ainsi que pour l'aménagement d'établissements de restauration, l'aménagement de places de stationnement à l'arrière des bâtiments principaux, peut être autorisé.
- » Si la nature de l'entreprise l'exige ou si les conditions d'exploitations de l'entreprise sont modifiées une augmentation jusqu'à 20% du nombre d'emplacements de stationnement par entreprise est demandée.
- » Dans les nouvelles maisons plurifamiliales il est recommandé de prévoir des locaux pour y abriter des aménagements techniques appropriés pour la recharge de véhicules électriques (p. ex. poste de transformation), dès l'autorisation de la construction.

e) Des **dérogations** aux dispositions du présent article peuvent être accordées pour :

- » des logements réalisés par un promoteur public dans le sens de l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
- » des nouvelles constructions et / ou transformations de bâtiments existants à l'intérieur de la zone de bâtiments et d'équipements publics en vertu de l'Art. 4 du présent règlement.

f) Emplacement pour vélos :

- » 1 emplacement par logement ;
- » 30 emplacements par arrêt ferroviaire ;
- » 1 emplacement 500 m² de surface construite brute, avec un supplément d'un emplacement par 70 m² de surface construite brute pour les activités générant un taux de visiteurs élevé pour les immeubles administratifs et activité de services professionnels ;
- » 1 emplacement 200 m² de surface de vente pour les immeubles de commerce à partir de 1.000 m² de surface de vente.

Chapitre 2 Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art. 12 Prescriptions générales

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS), par le coefficient de scellement du sol (CSS) ainsi que par la densité de logements (DL). Les valeurs maximales sont inscrites sur la partie graphique par quartier.

Les définitions de la terminologie utilisée à l'alinéa qui précède sont reprises à l'Annexe qui fait partie intégrante du présent règlement.

Chapitre 3 La zone verte

Toute construction en zone verte est soumise à une autorisation du Ministre de l'Environnement en vertu des articles 6 et 7 de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Les constructions légalement existantes situées dans la zone verte ne peuvent être rénovées ou transformées matériellement qu'avec l'autorisation du ministre, en vertu de l'article 7. La destination est soit maintenue soit compatible avec l'affectation prévue à l'article 6 de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 13 Zone agricole [AGR]

Dans les parties du territoire de la commune situées en dehors des zones définies comme zones urbanisées ou destinées à être urbanisées, seules peuvent être érigées des constructions servant à l'exploitation agricole, jardinière, viticole, maraîchère, sylvicole, piscicole, apicole ou cynégétique ou à un but d'utilité publique, sans préjudice aux dispositions de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Une seule construction servant à l'habitation est autorisée par exploitation agricole. Cette construction servant à l'habitation peut comprendre un logement intégré faisant partie de la construction et appartenant au même propriétaire, à condition de n'être destiné qu'au logement en faveur d'un membre de la famille participant à l'exploitation ou du personnel de l'exploitation.

La profondeur maximale de la construction principale d'habitation est de 14,00 mètres y inclus terrasse couverte, véranda ou constructions similaires. La hauteur de la construction principale est de 6,50 mètres à la corniche et de 11,00 mètres au maximum, mesurées à partir du terrain naturel.

Pour les maisons d'habitation et pour les constructions agricoles le recul minimal, mesuré à partir de la limite de la voirie, est de 5,00 mètres et pour les autres limites le recul minimal est de 4,00 mètres.

Toute construction abritant des animaux, doit être distante d'au moins 200 mètres des constructions à l'intérieur d'une zone d'habitation et fera objet d'un examen approfondi.

L'aspect extérieur des constructions doit s'intégrer le plus possible dans le site naturel. Afin d'assurer l'intégration dans le site naturel, toute construction nouvelle et existante peut être soumise à l'obligation d'aménager un rideau de verdure composé d'arbres et/ou de haies.

Les autorisations de bâtir des maisons d'habitation ne pourront être accordées que si le raccordement au réseau d'eau potable et au réseau de canalisation est réalisable ou s'il peut être satisfait aux exigences de l'hygiène par d'autres installations, en particulier par l'aménagement d'une fosse d'aisance aux dimensions suffisantes et qui sera vidangée régulièrement.

Les frais d'une extension des infrastructures publiques sont à charge exclusive du maître d'ouvrage.

Art. 14 Zone forestière [FOR]

La zone forestière comprend les terrains boisés ou à boiser du territoire communal. Elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation forestière ou à un but d'utilité publique, sans préjudice des dispositions de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 15 Zone de verdure [VERD]

La zone de verdure a pour but la création et la sauvegarde d'îlots de verdure entre les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées. Seuls sont admis des aménagements et constructions d'utilité publique, sans préjudice des dispositions de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Les infrastructures, installations et équipements hors-sol sont principalement à réaliser en matériaux naturels (p.ex. bois, pierres naturelles, ...) et doivent s'intégrer du mieux que possible dans le paysage environnant. Une végétation constituée d'arbres et d'arbustes d'espèces indigènes et adaptées aux conditions stationnelles est à prévoir.

Chapitre 4 Les zones superposées

Art. 16 Zone délimitant les fonds soumis 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 » (PAP NQ).

Des travaux de transformations mineurs, de conservation et d'entretien sont admis pour les constructions et les aménagements existants.

Des abris de jardin, dépendances, hangars agricoles ou similaires peuvent être maintenus, entretenus, et admis temporairement.

Lors de l'élaboration d'un PAP NQ couvrant un site susceptible de faire l'objet de crues subites suite à de fortes pluies, une attention toute particulière doit être apportée à cette problématique. Le dossier PAP NQ doit ainsi être appuyé d'une étude hydraulique approfondie définissant les mesures de prévention à mettre en oeuvre pour éliminer le risque de telles crues subites et/ou de conséquences préjudiciables suite à de telles crues subites. Les conclusions de cette ou ces études sont à transposer dans le PAP NQ tant pour ce qui concerne la conception des infrastructures publiques que celle des immeubles à construire.

La terminologie du degré d'utilisation du sol de la zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est définie dans l'Annexe du règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Art. 17 Zone d'aménagement différé [ZAD]

Les zones d'aménagement différé constituent des zones superposées, frappées d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement.

Seules peuvent y être admises 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.

Les exploitations agricoles existantes peuvent être maintenues, des travaux de maintenance et des transformations y sont admises, sous condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.

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.

La terminologie du degré d'utilisation du sol de la zone d'aménagement différé est définie dans l'Annexe du règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Art. 18 Zone spéciale délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés

Les plans d'aménagement particulier (PAP) dûment approuvés par le Ministre perdent leur validité, à l'exception des plans d'aménagement particulier (PAP) énumérés dans le tableau ci-après et indiqués sur le plan de repérage des plans d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE). Les PAP maintenus énumérés dans le tableau ci-après peuvent être modifiés conformément à la loi.

Pour tout ce qui n'est pas réglementé dans les parties graphiques et écrites du PAP, les prescriptions du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) correspondant à la zone du PAP sont d'application. En cas de contradiction entre les dispositions des PAP et les dispositions du PAP QE, les dispositions de la partie graphique et/ou de la partie écrite des PAP priment.

Les PAP NQ pour lesquels la procédure d'adoption est entamée avant et pendant la procédure d'adoption du présent PAG sont maintenus pour autant qu'ils soient dûment approuvés par le Ministre.

Plans d'aménagement particulier (PAP) approuvés à maintenir

N°	N° de Référence	Nom du PAP / lieu-dit	Localité de	Approbation définitive
01	13867	Auf Reiland	Blaschette	22.03.2005
02	13996	Green Park	Bofferdange	14.02.2005
03	15812	Am Dielchen	Lorentzweiler	25.07.2011
04	17982	Auf der Speer	Lorentzweiler	04.09.2017
05	17088	Rue de Steinsel / Rue de Pret-tange	Hunsdorf	19.11.2014
06	12163	Rue de Grünewald	Blaschette	24.08.2001

Art. 19 Zone 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 ci-après aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

Les prescriptions y relatives, spécifiées dans le schéma directeur respectif, sont détaillées ci-après par type de servitude, dont la ou les lettres sont indiquées également dans la partie graphique.

IP – Zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère »

La zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère » vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert et la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents. Le bord de l'agglomération est à végétaliser avec des aménagements paysagers composés majoritairement par des espèces indigènes.

Y sont interdits toute construction ainsi que tout remblai et déblai, à l'exception des :

- » infrastructures techniques,
- » infrastructures de viabilisation – tels que les chemins piétons, les aires de jeux et les aménagements ayant pour but la collecte, la rétention et l'évacuation des eaux de surface. Ces infrastructures de viabilisation doivent être aménagées selon les principes d'un aménagement écologique réduisant au minimum les surfaces scellées.

Le stockage de matériaux ou le stationnement de véhicules à ciel ouvert y est prohibé.

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », le concept d'aménagement et/ou le lotissement doit préciser les plantations à réaliser. Pour toutes les plantations, le choix des essences est à faire parmi des espèces indigènes adaptées aux conditions stationnelles.

IP-ab – Zone de servitude « urbanisation – intégration anti bruit »

La zone de servitude « urbanisation – intégration anti bruit » vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert, la réalisation de mesure anti bruit, la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents, par l'aménagement d'une bute de terre avec des plantations sur toute sa longueur. Des emplacements de stationnement recouverts de terre y sont autorisables ainsi que des aménagements en relation avec la destination de la zone.

IP-j – Zone de servitude « urbanisation – intégration jardin »

La zone de servitude « urbanisation – intégration jardin » vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert, la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents, par des aménagements de jardin. Y sont admis uniquement des aménagements en relation avec la destination de la zone, à l'exception du PAP NQ, ZAD, SD BO 04 des traversées ponctuelles y sont admises. L'illumination du site le long du « Waissbaach » doit minimiser l'impact de la pollution lumineuse.

EN - Zone de servitude « urbanisation – élément naturel »

La zone de servitude « urbanisation – élément naturel » vise à maintenir et à mettre en valeur les éléments naturels existants. La destruction ou la réduction de ces éléments naturels est interdite.

Si la zone de servitude « urbanisation – éléments naturels » concerne une zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) en vertu de l'Art. 16, les éléments naturels concernés doivent être indiqués en tant que « arbre à moyenne ou haute tige à conserver » respectivement « haie à conserver » sur la partie graphique du PAP NQ.

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.

CE – Zone de servitude « urbanisation – cours d'eau »

La zone de servitude « urbanisation – cours d'eau » vise à favoriser l'écoulement des eaux, à réserver les surfaces nécessaires à la réalisation d'un maillage écologique et à un aménagement paysager de manière écologique. En vue de protéger, de mettre en valeur et de renaturer le cours d'eau (avec le but du développement de la végétation caractéristique), toute construction, toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel dans un rayon de 5,00 mètres de part et d'autre du cours d'eau mesurés à partir de la crête de la berge du cours d'eau sont prohibés, à l'exception d'une traversée ponctuelle, à préciser lors de la modification des SD ZAD en PAP NQ- chemin piétonnier ou desserte locale. Le long du « Waissbaach » l'illumination est interdite.

EL – Zone de servitude « urbanisation – entrée de localité »

La zone de servitude « urbanisation – entrée de localité » vise à réserver les surfaces nécessaires à la réalisation d'aménagements destinés à l'apaisement du trafic.

Art. 20 Les servitudes « couloirs et espaces réservés »

Les servitudes « couloirs et espaces réservés » définies dans le plan d'aménagement général, 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.

L'emprise définitive des infrastructures est définie dans le cadre du plan d'aménagement particulier ou dans un projet d'exécution ou plan d'exécution des projets d'infrastructures.

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.

On distingue :

- » le couloir pour projets routiers,
- » le couloir pour projets de mobilité douce,
- » le couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales.

Art. 21 Le secteur et éléments protégés de type « environnement construit – C »

21.1 Définition

Les secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit – C » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles à protéger, répondant à un ou plusieurs des critères suivants : authenticité de la substance bâtie, de son aménagement, rareté, exemplarité du type de bâtiment, importance architecturale, témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle.

Les secteurs et éléments protégés de type « environnement construit » sont marqués de la surimpression « C ». Ces secteurs sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection définies dans le présent article ainsi que dans la partie écrite des parties des PAP « quartiers existants ».

Les secteurs et éléments protégés de type « environnement construit » englobent les :

- immeubles et objets classés monuments nationaux, et les
- immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux)

- constructions à conserver, surface violette
- gabarit d'une construction existante à préserver, contour violet
- alignement d'une construction existante à préserver , trait bleu
- mur à conserver, trait discontinu bleu
- petit patrimoine à conserver, triangle violet
- autres bâtiments.

Les secteurs et éléments protégés dénommés ci-dessus sont indiqués dans la partie graphique du PAG.

21.2 Généralités

Tous travaux de réparation, de restauration, de rénovation, d'amélioration énergétique, d'agrandissement, d'extension ou de transformation quelconque de ces immeubles (ci-après appelés « travaux ») sont admis, dans le respect des règles et procédures définies ci-après.

Les constructions nouvelles et les transformations de constructions doivent s'intégrer dans la structure caractéristique du bâti existant. Les éléments à respecter sont le parcellaire, l'implantation des volumes, la volumétrie, le rythme des façades, ainsi que les matériaux et teintes traditionnelles et typiques de la région. Ces éléments caractéristiques à respecter sont à transposer dans les constructions nouvelles ou transformations en ayant recours à une architecture contemporaine de qualité. Les nouvelles constructions ou transformations qui sont susceptibles de porter préjudice au site peuvent être interdites.

21.3 Autorisations et avis

Tout projet de travaux ainsi que toute autre intervention architecturale et/ou urbanistique dans les secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit – C » sont soumis au bourgmestre qui peut, avant toute décision, soumettre le projet pour avis au Service des Sites et Monuments Nationaux.

La démolition de bâtiments situés dans le périmètre du secteur protégé n'est autorisée que pour autant que le propriétaire soit détenteur d'une autorisation de construire et sans porter préjudice aux prescriptions du présent article.

Toute demande d'autorisation de construire concernant un « gabarit d'une construction existante à préserver » ou un « alignement d'une construction existante à préserver » doit être accompagnée d'un levé topographique qui définit de manière précise les limites cadastrales ainsi que l'implantation du bâti existant par rapport à ces limites.

21.4 Construction à conserver

Les bâtiments désignés « construction à conserver » dans la partie graphique du PAG ne peuvent subir aucune démolition, transformation, changement d'affectation, modification ou agrandissement qui puissent nuire à leur valeur historique, artistique ou esthétique ou altérer leur gabarit ou leur aspect architectural ; sauf si des faits inhérents à la sécurité et à la salubrité, dûment justifiés et établis, justifient un tel projet.

La construction d'annexes et d'extensions peut être autorisée sur les côtés postérieur et latéraux, sous condition qu'elles restent visibles comme ajouts tardifs, adoptent un langage architectural contemporain et sont en harmonie avec le bâtiment à conserver.

Pour les façades et toitures à l'arrière des constructions, non directement visibles du domaine public, une certaine flexibilité peut être accordée pour la taille et la forme des ouvertures, ainsi que pour les agrandissements telles que véranda ou autres augmentations de la surface habitable et/ou exploitable.

Toute intervention sur « une construction à conserver » doit veiller à la conservation et la mise en valeur des composantes architecturales existantes à l'extérieur.

A l'extérieur du bâtiment, ces composantes sont :

- » le rythme entre surfaces pleines et vides,
- » les formes et éléments de toiture,
- » les dimensions, formes et position des baies,
- » les modénatures,
- » les éléments de décoration qui caractérisent ledit bâtiment,
- » les matériaux utilisés traditionnellement,
- » les revêtements et teintes traditionnels.

Préalablement à la délivrance d'une autorisation de construire, le bourgmestre peut demander au Service des Sites et Monuments Nationaux de faire réaliser un inventaire portant sur les composantes architecturales identitaires à l'extérieur d'une construction à conserver.

Au cas où un bâtiment ou une partie d'un bâtiment risque de s'écrouler une démolition peut être autorisée après avis positif d'une personne de l'art spécialisée en la matière. Le bâtiment est à reconstruire dans son volume initial avec des matériaux d'origine et dans un délai à fixer dans un règlement communal.

21.5 Gabarit d'une construction existante à préserver

Les « gabarit d'une construction existante à préserver » veillent au maintien du caractère rural, voire du tissu urbain des localités par la structuration des rues et la formation d'espaces-rues. Pour les bâtiments désignés « gabarit d'une construction existante à préserver » dans la partie graphique, le gabarit et leur implantation sont à conserver lors de travaux de transformation ou lors d'une reconstruction.

En cas de reconstruction, les gabarits et alignements mentionnés ci-dessus sont à respecter et priment sur toutes les autres prescriptions relatives aux marges de reculement définies dans les parties écrites des plans d'aménagement particuliers « quartiers existants ».

Le gabarit « d'une construction existante 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 considérés comme gabarit d'une construction existante à préserver.

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

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

La construction d'annexes et d'extensions peut être autorisée sur les côtés postérieur et latéraux, sous condition qu'elles restent visibles comme ajouts tardifs, adoptent un langage architectural contemporain et sont en harmonie avec la construction à conserver.

Des saillies et des retraits par rapport au gabarit existant sont interdits.

En cas d'impossibilité d'observer la hauteur à la corniche et au faîte lors de la reconstruction d'un gabarit d'une construction existante à préserver, une dérogation peut être accordée ; sans changer la forme et la pente de la toiture. De même, une dérogation d'un maximum de 0,50 mètre pour l'implantation du gabarit par rapport à la voie publique, peut être accordée de manière exceptionnelle.

En cas de divergence entre l'inscription de la construction sur le fond de plan, c.à.d. le plan cadastral, et l'implantation réelle, l'alignement des façades et/ou le volume des constructions existantes fait foi. Un mesurage cadastral pourra être demandé.

21.6 Alignements d'une construction à préserver

L'alignement d'une construction à préserver doit être conservé lors de tout projet de transformation ou de reconstruction. La façade en question doit respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface.

L'alignement à respecter prime sur toutes autres prescriptions relatives aux marges de reculement, notamment celles définies dans les PAP « quartiers existants » et/ou toutes autres prescriptions émises par des administrations étatiques y relatives. En cas d'impossibilité d'observation ou dans le but de l'amélioration du domaine public, exceptionnellement, une dérogation d'un maximum de 0,50 mètre peut être approuvée ou imposée.

Des saillies et des retraits par rapport à cet alignement sont interdits. En cas d'impossibilité d'observation de l'alignement défini, une dérogation peut être accordée de manière exceptionnelle.

En cas de divergence entre l'inscription de la construction sur le fond de plan, c.à.d. le plan cadastral, et l'implantation réelle, l'alignement des façades et/ou le volume des constructions existantes fait foi. Un mesurage cadastral peut être demandé.

21.7 Éléments protégés – « petit patrimoine à conserver et mur à conserver »

Les éléments protégés, représentant le « petit patrimoine à conserver » et les « mur à conserver », ne peuvent subir aucune démolition, transformation, modification ou agrandissement qui puissent nuire à leur valeur historique, artistique ou esthétique et altérer leur volume ou leur aspect architectural.

Les éléments à conserver, représentant les « arbre à conserver », ne peuvent être détruits sans l'autorisation préalable du Ministre ayant l'Environnement dans ses attributions et du bourgmestre.

21.8 Assainissement énergétique

Pour les constructions à conserver et celles dont le gabarit est à préserver, l'article 10 du règlement grand-ducal du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels et l'article 8bis bis du règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation prévoit des dérogations au niveau du respect des exigences minimales, afin de conserver le caractère de ces bâtiments.

Art. 22 Secteur protégé d'intérêt communal de type « environnement naturel et paysage – N »

Le secteur et élément protégé de type « environnement naturel et paysage » constitue 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 sont interdites en principe. Si une partie des biotopes est détruite, des mesures de compensation sont à prévoir à l'intérieur du territoire de la commune. Y sont interdits 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 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.

Le secteur protégé de type « environnement naturel et paysage » est marqué de la surimpression «N».

Art. 23 Zones de bruit

La zone de bruit comprend toutes les parties du territoire communal affectées par des nuisances phoniques importantes résultant du trafic routier et/ou ferroviaire.

Des servitudes spéciales sont définies dans le règlement sur les bâtisses, les voies et les sites de la commune.

Chapitre 5 Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques

Art. 24 Dispositions générales

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

24.1 Aménagement du territoire

loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire

Plans directeurs sectoriels :

- » Règlement grand-ducal du 25 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel « stations de base pour réseaux publics de communications mobiles » (Mémorial A n° 030 du 20 février 2006, p. 618).
- » Règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « paysages » - Zones de préservation des grands ensembles paysagers, GEP - Vallées de l'Eisch et de la Mamer, GEP - Müllerthal et GEP - Gréngewald et des coupures vertes - CV 15 Lintgen – Lorentzweiler et CV 47 Hunsdorf-Helmdange – Bofferdange.
- » Règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « logement » - Zone prioritaire d'habitation Lorentzweiler.

24.2 Protection de la nature et des ressources naturelles

loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles

Zones protégées d'intérêt communautaire du réseau « NATURA 2000 » :

- » Zone habitat « Vallée de la Mamer et de l'Eisch » (LU0001018)
- » Zone habitat « Pelouses calcaires de la région de Junglinster » (LU0001020)
- » Zone habitat « Grunewald » (LU0001022)
- » Zone de protection oiseaux « Vallée de l'Ernz Blanche de Bourglinster à Fischbach » (LU0002005)

Zones protégées d'intérêt national à déclarer :

- » ZPIN « Kinneksbrill » (38)
- » ZPIN « Lintgen-Laaschenterboesch » (45)
- » ZPIN « Mamerdall » (46)

Zone protégée d'intérêt national en procédure réglementaire :

- » ZPIN « Gréngewald » (28)

24.3 Protection du patrimoine culturel

loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel

Une liste actualisée des bâtiments, sites et éléments protégés au niveau national « Liste des immeubles et objets bénéficiant d'une protection nationale » est disponible sur le site Internet de l'Institut national pour le patrimoine architectural (INPA) ; <https://inpa.public.lu/fr/patrimoine.html>.

La désignation des tombes individuelles protégées dans différents cimetières de la commune figure en annexe du « Règlement grand-ducal du 15 janvier 2025 portant classement comme patrimoine culturel national de biens immeubles figurant à l'inventaire du patrimoine architectural de la commune de Lorentzweiler ».

24.4 Gestion de l'eau

loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau

Conformément à la loi modifiée 19 décembre 2008 relative à l'eau, sont représentées dans la partie graphique du PAG :

- » les cours d'eau conformément aux dispositions de l'article 19 de ladite loi,
- » un inventaire des zones inondables (HQ10, HQ100 et HQ extrême - Règlement grand-ducal du 5 février 2015 déclarant obligatoires les cartes des zones inondables et les cartes des risques d'inondation pour les cours d'eau de l'Alzette et de la Wark (Mémorial A Nr. 39 de 2015),
- » un inventaire des zones de protection d'eau potable :
 - Zones de protection autour des captages d'eau souterraine Kasselt 1 et Kasselt 2 situées sur les territoires des communes de Lorentzweiler et Lintgen - Projet de règlement grand-ducal.
 - Zones de protection autour des captages d'eau souterraine Weissbach et Grouft situées sur le territoire de la commune de Lorentzweiler - Projet de règlement grand-ducal.
 - Zones de protection autour des captages d'eau souterraine du site de captage Kopstal (côté Est) et situées sur les territoires des communes de Kopstal, Lorentzweiler et Steinsel - Projet de règlement grand-ducal.

Chapitre 6 Indications complémentaires à titre indicatif

Zones ou espaces repris à titre indicatif

Sont représentés à titre indicatif et non exhaustif :

- Protection de la nature et des ressources naturelles :

loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles

Sont représentés à titre indicatif et non exhaustif :

→ « Art. 17 » « biotopes protégés », « habitats d'intérêt communautaire »

- Les structures et surfaces identifiées sur le plan ont été répertoriées sur base de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

→ « Art. 17 » - « habitats d'espèces protégées » :

- Les habitats d'espèces protégées, en vertu de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, sont représentés à titre indicatif et non exhaustif sur la partie graphique du PAG.

-

→ « Art. 21 » - « sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégées » :

- Les sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégées, en vertu de l'article 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, sont représentés à titre indicatif et non exhaustif sur la partie graphique du PAG.

→ Sites archéologiques

loi modifiée du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux

On distingue les sites archéologiques suivant, qui sont indiqués comme tels sur la partie graphique :

- » Terrains avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés monument national ou en cours de classement ;
- » Terrains avec des vestiges archéologiques connus ;
- » Terrains avec potentialité archéologique (englobent l'ensemble du territoire communal).

Chapitre 7 Annexes

Terminologie

Source : Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune - Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol.

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

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

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

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

D. Densité de logement [DL]

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

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

E. Terrain à bâtir brut

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

F. Terrain à bâtir net

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

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors 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.

(Règlement grand-ducal du 24 novembre 2021)

« 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, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux :

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors oeuvre, 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 oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

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

K. Surface scellée

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

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

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

L. Surface de vente

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.

CàD : La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas compris dans la surface exploitable, 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.

Autre terminologie**M. Surface exploitée**

Est à considérer comme surface exploitée, la surface bâtie mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface exploitée, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux cuisines et aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur. Les dépôts de réserve doivent en outre ne pas être accessibles au public.