

## Plan d'Aménagement Général (PAG)



### - PARTIE ECRITE -

Vote définitif du Conseil communal	-	22.11.2019
Approbation du Ministre ayant l'Environnement dans ses attributions	80985/CL-mb	17.01.2020
Approbation définitive du Ministre de l'Intérieur	42C/012/2019	27.10.2020
Projet devient plan (document applicable)	<i>Réf.</i>	<i>Date</i>





### Maître d'ouvrage

#### Administration Communale de Kehlen

15, rue de Mamer  
L-8280 Kehlen  
Tél. : + 352 30 91 91-1  
Fax : + 352 30 91 91-200  
www.kehlen.lu



### Maître d'œuvre

#### Luxplan S.A. Ingénieurs conseils

B.P. 108  
L-8303 Capellen  
Tél.: + 352 26 39 01  
Fax: + 352 30 56 09  
www.luxplan.lu



---

**N° de référence du projet**    **20120298**

---

Suivi / Assurance qualité	Nom et qualité	Date
<b>Rapport rédigé par</b>	Céline LA MONICA / Ben BACKENDORF	04.11.2019
<b>Rapport vérifié par</b>	Caroline DROUARD	11.11.2019

---

### Modification(s) du rapport

Indice	Modifications	Date
F	Adaptations suite à l'avis de la Commission d'Aménagement du 21 août 2019, réf. 42C/012/2019, PAP QE 18558/42C ; du Ministère de l'Environnement, Climat et Développement durable du 8 juillet 2019, réf : 80.895/CL et aux réclamations émises durant l'enquête publique	21.10.2019
G	Adaptations suite à l'approbation de la Ministre de l'Intérieur du 27 octobre 2020 réf. 42C/012/2019	05.11.2020





# Table des matières

<b><u>PARTIE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</u></b>	<b>9</b>
CONTEXTE REGLEMENTAIRE.....	9
CONTENU .....	9
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	9
<b><u>PARTIE 2 - PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES PAR ZONE .....</u></b>	<b>12</b>
<b><u>SECTION 1 ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES.....</u></b>	<b>12</b>
ART. 1 ZONES D’HABITATION .....	12
ART. 2 ZONES MIXTES .....	13
ART. 3 ZONES DE BATIMENTS ET D’EQUIPEMENTS PUBLICS [BEP].....	13
ART. 4 ZONES D’ACTIVITES ECONOMIQUES COMMUNALES TYPE 1 [ECO-c1].....	13
ART. 5 EMBLEMES DE STATIONNEMENT .....	14
<b><u>SECTION 2 ZONE VERTE .....</u></b>	<b>18</b>
ART. 6 ZONE VERTE .....	18
<b><u>SECTION 3 ZONES SUPERPOSEES.....</u></b>	<b>19</b>
ART. 7 ZONES SOUMISES A UN PLAN D’AMENAGEMENT PARTICULIER .....	19
ART. 8 ZONES D’AMENAGEMENT DIFFERE [ZAD] .....	21
ART. 9 ZONES DE SERVITUDE « URBANISATION » .....	21
ART. 10 ZONES DE SERVITUDE « COULOIRS ET ESPACES RESERVES ».....	24
ART. 11 SECTEURS ET ELEMENTS PROTEGES D’INTERET COMMUNAL.....	25
ART. 12 ZONES DE BRUIT .....	26
<b><u>SECTION 4 ZONES OU ESPACES DEFINIS EN EXECUTION DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES</u></b>	<b>27</b>
ART. 13 DISPOSITIONS GENERALES.....	27
ART. 14 PROTECTION DE LA NATURE ET DES RESSOURCES NATURELLES .....	27
ART. 15 PROTECTION DES SITES ET MONUMENTS NATIONAUX.....	27
ART. 16 GESTION DE L’EAU .....	29
<b><u>SECTION 5 INDICATIONS SPÉCIFIQUES .....</u></b>	<b>30</b>
ART. 17 ZONES DE CIRCULATION ET DE STATIONNEMENT .....	30
ART. 18 BIOTOPES (ARTICLE 17) ET HABITATS D’ESPECES PROTEGEES ET/OU HABITATS ESSENTIELS (ARTICLES 17 ET/OU 21) .....	30
ART. 19 ZONES ROUGES ET ORANGES « VESTIGES ARCHEOLOGIQUES ».....	31
ART. 20 ZONE DE PROTECTION DES SOURCES (ZPS).....	31
<b><u>ANNEXE I : TERMINOLOGIE DU DEGRE D’UTILISATION DU SOL.....</u></b>	<b>33</b>



# PARTIE ÉCRITE





## Partie 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### CONTEXTE RÈGLEMENTAIRE

Le Plan d'aménagement général de la commune de Kehlen est élaboré conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, et de ses articles 5 à 24 inclus.

La partie graphique et la partie écrite du Plan d'aménagement général ont été réalisées en application du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, et de ses articles 1<sup>er</sup> à 41 inclus.

### CONTENU

Le présent Plan d'aménagement général (PAG) comprend :

- la présente partie écrite,
- et la partie graphique composée d'un plan d'ensemble à l'échelle 1 : 10 000, et de cinq plans des localités et des lieux-dits à l'échelle 1 : 2 500 dressés sur base d'un fond de plan cadastral numérisé (PCN 2017) :
  - Le plan d'ensemble 20120298U\_LP\_SP\_10k\_20201124
  - Le plan 20120298U\_LP\_SP\_KEHLEN\_20201124
  - Le plan 20120298U\_LP\_SP\_NOSPELT\_20201124
  - Le plan 20120298U\_LP\_SP\_KEISPELT\_MEISPELT\_20201124
  - Le plan 20120298U\_LP\_SP\_OLM\_20201124
  - Le plan 20120298U\_LP\_SP\_DON\_BRA\_ZA\_20201124

### DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune de Kehlen est divisé en plusieurs zones dont les limites figurent dans la partie graphique du Plan d'Aménagement Général :

#### **Section 1      *Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées***

##### **Art. 1    Zones d'habitation**

Art. 1.1. Zone d'habitation 1 [HAB-1]

Art. 1.2. Zone d'habitation 1 Elmen [HAB-1 Elmen]

##### **Art. 2    Zones mixtes**

Art. 2.1. Zone mixte villageoise [MIX-v]

Art. 2.2. Zone mixte rurale [MIX-r]



- Art. 3 Zones de bâtiments et équipements publics [BEP]
- Art. 4 Zones d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1]
- Art. 5 Emplacements de stationnement
  - Art. 5.1. Généralités
  - Art. 5.2. Modalités de calcul du nombre d'emplacements
  - Art. 5.3. Nombre d'emplacements de stationnement pour automobile
  - Art. 5.4. Nombre d'emplacements de stationnement pour automobile en zone d'habitation 1 Elmen
  - Art. 5.5. Emplacements de stationnement pour vélo

**Section 2 Zone verte**

- Art. 6 Zone verte
  - Art. 6.1. Zone agricole [AGR]
  - Art. 6.2. Zone forestière [FOR]

**Section 3 Zones superposées**

- Art. 7 Zones soumises à un plan d'aménagement particulier
  - Art. 7.1. Zones soumises à l'élaboration d'un PAP « nouveau quartier » (PAP-NQ)
  - Art. 7.2. Coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol
  - Art. 7.3. Zones soumises à un PAP approuvé et maintenu en application
- Art. 8 Zones d'Aménagement Différé
- Art. 9 Zones de servitude « urbanisation »
  - Art. 9.1. Servitude « urbanisation » - intégration paysagère 1 [SU-IP1]
  - Art. 9.2. Servitude « urbanisation » - intégration paysagère 2 [SU-IP2]
  - Art. 9.3. Servitude « urbanisation » - intégration paysagère - Siggelsriech [SU-IPS]
  - Art. 9.4. Servitude « urbanisation » - intégration paysagère - Poetschebiirchen, Kehlen [SU-IPP]
  - Art. 9.5. Servitude « urbanisation » - intégration paysagère - Kräizhiel, Nospelt [SU-IPK]
  - Art. 9.6. Servitude « urbanisation » - intégration paysagère - In Ehlen, Kehlen [SU-IPE]
  - Art. 9.7. Servitude « urbanisation » - étude de sol [SU-ES]
  - Art. 9.8. Servitude « urbanisation » - coulée verte [SU-CV]
  - Art. 9.9. Servitude « urbanisation » - coulée verte - Siggelsriech 1 [SU-CVS1]
  - Art. 9.10. Servitude « urbanisation » - coulée verte - Siggelsriech 2 [SU-CVS2]
  - Art. 9.11. Servitude « urbanisation » - talweg [SU-TW]
- Art. 10 Zones de servitude « couloirs et espaces réservés »
  - Art. 10.1. Couloir pour projets routiers
  - Art. 10.2. Couloirs pour projets de mobilité douce
- Art. 11 Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal
  - Art. 11.1. Secteur protégé de type « environnement construit »
  - Art. 11.2. Eléments protégés de type « environnement construit »

Art. 12 Zones de bruit

**Section 4      *Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques***

Art. 13 Dispositions générales

Art. 14 Protection de la nature et des ressources naturelles

Art. 14.1. Zones protégées d'intérêt communautaire / « réseau Natura 2000 »

Art. 14.2. Zones protégées d'intérêt national

Art. 15. Protection des sites et monuments nationaux

Art. 15.1. Immeubles et objets classés comme monuments nationaux

Art. 15.2. Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire

Art. 16. Gestion de l'Eau

Art. 16.1. Zones inondables

**Section 5      *Indications spécifiques***

Art. 17. Zones de circulation et de stationnement

Art. 18. Biotopes (article 17) et habitats d'espèces protégées et/ou habitats essentiels (articles 17 et/ou 21)

Art. 19. Zones rouges et oranges « vestiges archéologiques »

Art. 20. Zone de protection des sources (ZPS)

## Partie 2 - PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES PAR ZONE

### SECTION 1 ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

#### Art. 1 ZONES D'HABITATION

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public.

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

Les zones d'habitation sont subdivisées en fonction du type d'habitation en :

- zones d'habitation 1 [HAB-1] ;
- zones d'habitation 1 Elmen [HAB-1 Elmen].

##### Art. 1.1. Zone d'habitation 1 [HAB-1]

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

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins 70 pour cent des logements sont de type maisons d'habitation unifamiliale. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90 pour cent au minimum.

##### Art. 1.2. Zone d'habitation 1 Elmen [HAB-1 Elmen]

Y sont également admis des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des constructions, équipements et aménagements d'utilité publique, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

La surface construite brute pour les services et/ou bureaux est limité à 3 500 m<sup>2</sup> maximum.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1 Elmen, au moins la moitié des logements est de type maisons d'habitation unifamiliales, isolées, jumelées ou groupées en bande. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 70 pour cent au minimum.

## **Art. 2 ZONES MIXTES**

### **Art. 2.1. Zone mixte villageoise [MIX-v]**

La zone mixte villageoise couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée à accueillir des habitations, des exploitations agricoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2 000 m<sup>2</sup> par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 70 pour cent.

### **Art. 2.2. Zone mixte rurale [MIX-r]**

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

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

## **Art. 3 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 des logements de service, ainsi que des 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.

## **Art. 4 ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES COMMUNALES TYPE 1 [ECO-c1]**

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

Si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent, la commune peut y autoriser des activités de commerce de détail, limitées à 1 000 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti, des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 2 500 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti, ainsi que les stockages de marchandises et de matériaux.

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

Sont également admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.

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 pour cent de la surface construite brute totale de la zone.

## **Art. 5           EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT**

### **Art. 5.1.   Généralités**

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement est défini en fonction du mode d'utilisation du sol et, le cas échéant, en fonction de la qualité du transport public.

En cas de nouvelle construction, de changement d'affectation, de reconstruction ou de toute autre transformation, un quota minimal d'emplacements de stationnement privés est à respecter. Ces emplacements sont à aménager par les propriétaires à leurs frais et sur le même fond privé auquel ils se rapportent, sans impact notable et néfaste sur le domaine public.

Est considéré comme emplacement de stationnement, tout garage, car-port ou emplacement en surface. A l'exception des accès à des garages communs à plusieurs unités de logement, (rampe d'accès...), les chemins d'accès aux garages peuvent être considérés comme emplacements de stationnement.

### **Art. 5.2.   Modalités de calcul du nombre d'emplacements**

Dès lors que les prescriptions de stationnement sont exprimées par tranche (x emplacements pour x m<sup>2</sup> de surface), le calcul doit s'effectuer pour chaque tranche, le nombre total d'emplacements exigés étant le cumul du nombre d'emplacements calculé par tranche.

Pour le calcul du nombre d'emplacements de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs modes d'occupation du sol au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces affectations au prorata, selon les cas, des surfaces construites brutes et/ou des critères spécifiques de calcul.

S'il s'avère impossible de réaliser ces emplacements de stationnement sur la parcelle même, ils peuvent être aménagés sur des terrains situés dans un rayon de 100 m, appartenant au même propriétaire. Ces terrains perdent leur droit d'être construits dans la mesure où ils sont affectés à de pareils emplacements de stationnement qui ne peuvent être aliénés quant à leur destination ni à leur affectation. Ces emplacements ne peuvent être pris en compte que pour un seul immeuble.

**Art. 5.3. Nombre d'emplacements de stationnement pour automobile**

Affectations	Emplacements de stationnement
Maison d'habitation unifamiliale ou bifamiliale	2 emplacements minimum par unité de logement
Logement intégré	1 emplacement minimum par logement intégré
Maison d'habitation plurifamiliale	1 emplacement minimum pour un logement d'une surface habitable nette inférieure à 70 m <sup>2</sup> 1,5 emplacements minimum pour un logement d'une surface habitable nette supérieure ou égale à 70 m <sup>2</sup> et inférieure à 120 m <sup>2</sup> 2 emplacements minimum pour un logement d'une surface habitable nette supérieure ou égale à 120 m <sup>2</sup>
Logement locatif social géré par une personne morale visée à l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement	1 emplacement minimum par logement
Bureau, administration, commerce	1 emplacement minimum par tranche de 15 m <sup>2</sup> de surface nette destinée à cette fonction
Café et restaurant	1 emplacement minimum par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface nette destinée à cette fonction
Activité d'hébergement lié à l'exploitation agricole	1 emplacement par tranche de 2 chambres
Station essence et garage (réparation)	1 emplacement minimum par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface nette destinée à cette fonction avec un nombre minimal requis de 4 emplacements par station-essence ou garage
Construction hôtelière	1 emplacement minimum par tranche de 2 lits
Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places à réaliser est à déterminer, au cas par cas, en tenant compte : - de la nature de l'affectation et construction(s)

Activité de loisirs	correspondante(s), <ul style="list-style-type: none"> <li>- du taux et du rythme de fréquentation,</li> <li>- de la situation géographique au regard notamment des parkings publics et transports collectifs existants à proximité.</li> </ul>
---------------------	--

En zone soumise à PAP « nouveau quartier », en plus du nombre d'emplacements de stationnement à réaliser sur le domaine privé, un emplacement minimum pour 4 unités de logement destiné aux visiteurs doit être réalisé à l'intérieur du périmètre soumis à plan d'aménagement particulier.

#### Art. 5.4. Nombre d'emplacements de stationnement pour automobile en zone d'habitation 1 Elmen

Les établissements commerciaux ou artisanaux doivent prévoir sur leur terrain le nombre de stationnement nécessaire à leurs véhicules utilitaires.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les places de stationnement ne sont pas à réaliser obligatoirement sur la parcelle à laquelle la fonction se rapporte, mais le nombre de stationnement minimum requis par fonction doit être respecté sur l'ensemble du PAP.

Affectations	Emplacements de stationnement
Habitation	2 emplacements de stationnement maximum par unité de logement  1 emplacement de stationnement minimum par unité de logement  0,3 emplacement de stationnement visiteurs maximum par unité de logement
Services et/ou bureaux	1 emplacement de stationnement maximum pour 45 m <sup>2</sup> de surface construite brute
Artisanat	1 emplacement de stationnement maximum pour 40 m <sup>2</sup> de surface construite brute
Commerces de détail	1 emplacement de stationnement maximum pour 25 m <sup>2</sup> de surface de vente
Construction hôtelière	1 emplacement de stationnement maximum pour 3 chambres pour les constructions hôtelières et similaires
Activités de restauration Débits de boissons	1 emplacement de stationnement maximum pour 12 m <sup>2</sup> de surface de service (la surface de service représente 50 % de la surface brute)



<p>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</p> <p>Activités de loisirs</p>	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de leur nature,</li> <li>- du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>- de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité.</li> </ul>
---	--

**Art. 5.5. Emplacements de stationnement pour vélo**

Affectations	Emplacements de stationnement
Maison d'habitation plurifamiliale	1 emplacement minimum par unité de logement
Bureau, administration, commerce	1 emplacement par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface nette destinée à cette fonction
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Nombre d'emplacements défini en fonction des besoins spécifiques de chaque établissement

## SECTION 2 ZONE VERTE

La zone verte comporte :

1. les zones agricoles ;
2. les zones forestières.

Seules sont autorisées des constructions telles que définies à l'article 6 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. Le bourgmestre peut toutefois fixer des règles d'urbanisme pour les aménagements et les constructions à y prévoir.

### Art. 6 ZONE VERTE

Toute construction, toute transformation ou tout agrandissement d'une construction dans la zone verte est soumise à l'autorisation du ministre ayant la protection de la nature dans ses compétences.

Seules les constructions légalement existantes, situées à l'extérieur des zones urbanisées ou destinées à l'être, au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement conservent leur droit à l'existant et peuvent être maintenues en l'état. Le droit de reconstruction incombe aux seules constructions légalement existantes pour autant que leur affectation future range parmi celles autorisables en zone verte selon l'article 6 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

En cas de construction, reconstruction, rénovation ou toute autre modification, les prescriptions du présent règlement sont à respecter et, le cas échéant, à définir conjointement avec le service technique et le Département de l'Environnement.

#### Art. 6.1. Zone agricole [AGR]

Seules sont autorisées des constructions telles que définies à l'article 6 de la loi du 18 juillet 2018 portant sur la protection de la nature et des ressources naturelles.

Les zones agricoles sont destinées à l'agriculture au sens général du terme. Elles ne comportent que les constructions indispensables à l'exploitation agricole et au logement des exploitants, de leur famille et de leur personnel.

Les abris de chasse et de pêche y sont admis, pour autant qu'ils ne servent pas, même à titre temporaire, comme résidence ou local de commerce.

Pour les dispositions spécifiques réglementaires des constructions en Zone agricole, il y a lieu de se référer au règlement du PAP-QE MIX-r.

#### Art. 6.2. Zone forestière [FOR]

Seules sont autorisées des constructions telles que définies à l'article 6 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.



## SECTION 3 ZONES SUPERPOSEES

### Art. 7 ZONES SOUMISES À UN PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

#### Art. 7.1. Zones soumises à l'élaboration d'un PAP « nouveau quartier » (PAP-NQ)

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

Les PAP ne seront autorisés que dans la mesure où la capacité et la qualité d'assainissement de la station d'épuration concernée soient conformes aux dispositions légales en vigueur.

Les PAP devront être accompagnés d'un manuel écologique détaillé (exécution/gestion/mission de suivi), permettant une mise en œuvre appropriée des mesures d'atténuation proposées dans le cadre de la refonte du PAG.

#### Art. 7.2. Coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol

Pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), pour le coefficient d'occupation du sol (COS), pour le coefficient de scellement du sol (CSS) et pour la densité de logement (DL) des valeurs maxima sont à définir. Des valeurs minima peuvent également être définies pour le coefficient d'utilisation du sol et pour la densité de logement.

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

Dénomination du nouveau quartier			
COS	max.	CUS	max.
	-		-
CSS	max.	DL	max.
			min.

#### Art. 7.3. Zones soumises à un PAP approuvé et maintenu en application

Les plans d'aménagement particulier, dûment approuvés par le Ministre de l'Intérieur, avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite, sont abrogés à l'exception de ceux listés ci-après et indiqués sur la partie graphique à titre indicatif qui restent en application.

Ces derniers sont maintenus en vigueur et sont ainsi dispensés de toute nouvelle procédure d'approbation.

On distingue deux catégories de PAP approuvé : les PAP approuvés situés en « quartier existant » et les PAP approuvés situés en « nouveau quartier ».



Pour les PAP approuvés « quartier existant », les prescriptions relatives au degré d'utilisation du sol restent en application sur les terrains concernés.

Pour tout ce qui n'est pas règlementé dans les parties graphique et écrite du PAP approuvé, les prescriptions du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) de la zone correspondante sont d'application. En cas de contradiction entre les dispositions de la partie écrite de ces PAP et de la partie écrite du « quartier existant », les dispositions de la partie écrite des PAP approuvés priment.

Tous les projets d'aménagement particulier pour lesquels la procédure d'adoption telle que fixée par les articles 30 et 30bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain a été entamée avant ou après la saisine du présent plan d'aménagement général par le Conseil Communal, peuvent être continués et gardent leur validité s'ils sont dûment approuvés.

N° réf. PAP	Réf. Min. Int.	Localité	Nom du PAP	Date d'approbation	Catégorie PAP QE/ PAP NQ
1	10335/42C	Olm	PAP - Relotissement Kurt	03/03/1994	QE
2	16275/42C	Kehlen	PAP - Auf der Burg	07/02/2011	QE
3	14509/42C	Nospelt	PAP - Hinter Welschentpësch	15/02/2005	QE
4	14494/42C	Nospelt	PAP - Péckvillchen	11/04/2005	QE
5	15916/42C	Kehlen	PAP - Rue d'Olm 1 - SNHBM	29/06/2009	QE
6	15915/42C	Nospelt	PAP - Op Bounenaker	07/07/2011	QE
7	17291/42C	Nospelt	PAP - In Ropent	25/08/2015	QE
8	17471/42C	Keispelt	PAP - Bëschwënkël / rue de Kehlen	24/02/2016	QE
9	17823/42C	Keispelt	PAP - Demy Schandeler	24/03/2017	QE
10	17730/42C	Kehlen	PAP - Beichel	27/02/2017	NQ
11	17895/PA1/42C	Olm	PAP - Elmen 01	19/02/2018	NQ
12	18225/42C	Keispelt	PAP - Op den Strachen	20/08/2018	NQ
13	18223/42C	Nospelt	PAP - Kräizziel	20/08/2018	NQ
14	18309/42C	Nospelt	PAP - Op Oideberg	14/09/2018	QE
15	18253/42C	Nospelt	PAP - Op Bounenaker	12/09/2018	QE
16	17146/42C	Olm	PAP - Ligue HMC	27/11/2014	NQ
17	18347/42C	Kehlen	PAP - In Ehlen	28/11/2018	NQ
18	15915/PA2/42C	Nospelt	Modif. PAP - Op Bounenaker	26/10/2018	QE
19	17168/42C	Kehlen	PAP - Seniorenresidenz Pëtschebiirchen	12/12/2014	NQ
20	18522/42C	Meispelt	PAP - auf der Ae	09/07/2019	NQ
21	18223/PA1/42C	Nospelt	Modif. PAP - Kräizziel	02/05/2019	NQ
22	18592/42C	Nospelt	PAP - um Léck	11/11/2019	NQ
23	18615/42C	Meispelt	PAP - rue de Kosptal	18/12/2019	NQ



Les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » approuvés par le Ministre de l'Intérieur entre l'entrée en procédure et l'entrée en vigueur du présent Plan d'aménagement général restent d'application.

## **Art. 8 ZONES D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ [ZAD]**

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

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

Le statut d'une zone d'aménagement différé ne peut être levé seulement si les infrastructures d'approvisionnement en eau, respectivement d'assainissement sont assurées. Le cas échéant, le dossier de modification du PAG permettant de lever le statut de zone d'aménagement différé doit être complété par une étude détaillée renseignant sur les capacités en approvisionnement d'eau et en assainissement du site en question.

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

## **Art. 9 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 dans le Plan d'aménagement général aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

### **Art. 9.1. Servitude « urbanisation » - intégration paysagère 1 [SU-IP1]**

La zone de servitude « urbanisation » - intégration paysagère 1 vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert, en créant et/ou en maintenant une transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents. Les bandes de verdure ont en principe une largeur variable d'au moins 3 m.

Les constructions, les aménagements et installations techniques pour la rétention des eaux de surface, les pistes cyclables, ainsi que des chemins dédiés à la mobilité douce y sont autorisés.

L'aménagement ponctuel d'une voirie et/ou de réseaux d'infrastructures techniques traversant, afin de relier des voiries situées de part et d'autre de la servitude est autorisé.

Les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » précisent les plantations autorisées.

**Art. 9.2. Servitude « urbanisation » - intégration paysagère 2 [SU-IP2]**

La zone de servitude « urbanisation » - intégration paysagère 2 vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert, en créant une transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents.

La servitude devrait être aménagée par des plantations de haies locales en station, préférentiellement des espèces épineuses de taille moyenne (prunellier, aubépine, églantier, mûres ronces) pour la préservation de l'habitat de la pie-grièche écorcheur (*Lanius Collurio*).

**Art. 9.3. Servitude « urbanisation » - intégration paysagère - Siggelsriech, Olm [SU-IPS]**

*Issue de la modification ponctuelle du PAG « Siggelsriech », réf. 42C/007/2015 du 18 juillet 2016*

L'urbanisation de la surface SU-IPS doit bénéficier d'une attention particulière en termes d'interface entre zone rurale et zone urbaine. Les bâtiments en contact avec la lisière rurale sont à implanter de manière à participer à une composition paysagère alternant les constructions, les arrières de jardins et la végétation des espaces publics.

**Art. 9.4. Servitude « urbanisation » - intégration paysagère - Poetschebiirchen, Kehlen [SU-IPP]**

La surface couverte par la servitude d'urbanisation SU-IPP devra recevoir sur au moins 40 % de sa surface des plantations d'essences indigènes. La zone de servitude SU-IPP devra respecter une largeur d'au moins dix mètres (10,00m).

**Art. 9.5. Servitude « urbanisation » - intégration paysagère - Kräizhiel, Nospelt [SU-IPK]**

*Issue de la modification ponctuelle du PAG « Kräizhiel », réf. 42C/006/2015 du 23 août 2016*

La servitude d'urbanisation SU-IPK a pour but l'intégration paysagère du nouveau lotissement. Cette intégration dans le paysage doit se faire dans le périmètre de la zone de servitude par la plantation d'un alignement d'arbres ou par la plantation de haies dont les essences sont de type indigène.

**Art. 9.6. Servitude « urbanisation » - intégration paysagère - In Ehlen, Kehlen [SU-IPE]**

*Issue de la modification ponctuelle du PAG « Rue d'Olm, in Ehlen », réf. 42C/008/2015 du 25 avril 2016*

L'alignement d'arbres le long du CR 103 doit être conservé. Tout arbre détruit doit être remplacé par un arbre de même essence.

Les clôtures opaques sont interdites.

**Art. 9.7. Servitude « urbanisation » - étude de sol [SU-ES]**

Dans le cadre de l'élaboration d'un PAP « nouveau quartier », une étude de sol doit être effectuée par le maître d'ouvrage en vue d'identifier les éventuelles mesures à prendre en ce qui concerne la décontamination du site.

**Art. 9.8. Servitude « urbanisation » - coulée verte [SU-CV]**

La zone de servitude « urbanisation » - coulée verte vise à garantir la mise en place et/ou le maintien des corridors de transition ouverts favorisant le maillage écologique et les structures d'orientation (Leitstrukturen) pour les espèces protégées.

La surface à l'intérieur de cette zone de servitude doit être libre de toute construction, à l'exception des constructions souterraines qui sont autorisées, et les structures vertes existantes doivent être maintenues respectivement mises en valeur par des plantations indigènes complémentaires et adaptées aux caractéristiques du site. Des bassins de rétention, ainsi que des chemins dédiés à la mobilité douce sont autorisés. Des mesures adéquates devront être prises notamment au niveau de l'éclairage dans le cadre des plans d'aménagement particulier.

Pour les parties de servitude se situant en zone soumise à PAP « nouveau quartier », les plans d'aménagement particulier précisent les plantations autorisées.

**Art. 9.9. Servitude « urbanisation » - coulée verte - Siggelsriech 1 [SU-CVS1]**

*Issue de la modification ponctuelle du PAG « Siggelsriech », réf. 42C/007/2015 du 18 juillet 2016*

La surface couverte par la servitude SU-CVS1 le long de la forêt est à préserver en tant qu'espace vert.

Toute construction y est interdite sauf les aménagements de chemins, les équipements liés aux infrastructures techniques, les clôtures.

Une attention particulière doit être apportée à la sauvegarde des chiroptères lors de l'aménagement de cette zone. Des mesures adéquates devront être prises notamment au niveau de l'éclairage public dans le cadre du plan d'aménagement particulier.

**Art. 9.10. Servitude « urbanisation » - coulée verte - Siggelsriech 2 [SU-CVS2]**

*Issue de la modification ponctuelle du PAG « Siggelsriech », réf. 42C/007/2015 du 18 juillet 2016*

La surface couverte par la servitude SU-CVS2 au centre de la zone est à préserver en tant qu'espace vert naturel. Toute construction y est interdite sauf les chemins à mobilité douce et équipements liés aux infrastructures techniques.

**Art. 9.11. Servitude « urbanisation » - talweg [SU-TW]**

La surface couverte par cette zone de servitude « urbanisation » - thalweg est à préserver en tant qu'espace vert naturel (d'une largeur d'environ 20 m). Toute construction y est interdite, sauf les chemins de mobilité douce et les équipements liés aux infrastructures techniques (aménagements écologiques). Les arbres et les petits vergers existants doivent être conservés dans la mesure du possible et complétés par des plantations indigènes complémentaires et adaptées aux caractéristiques du site. Les espaces libres doivent être gérés de manière extensive.

Les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » précisent les plantations autorisées.

**Art. 10 ZONES DE SERVITUDE « COULOIRS ET ESPACES RÉSERVÉS »**

**Art. 10.1. Couloirs pour projets routiers**

Les « couloirs pour projets routiers », définis dans le Projet d'aménagement général, se rapportent à des fonds réservés aux projets d'infrastructures de circulation.

**Art. 10.2. Couloirs pour projets de mobilité douce**

Les « couloirs pour projets de mobilité douce », définis dans le Plan d'aménagement général, se rapportent à des fonds réservés aux infrastructures de mobilité piétonne et cycliste.

L'emprise définitive des infrastructures est définie dans le cadre du Projet d'aménagement particulier dans le cas où une zone soumise à l'élaboration d'un PAP « nouveau quartier » y est superposée.

Ces couloirs doivent être gardés libre de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux visés à l'alinéa 1 du présent article.



## **Art. 11      SECTEURS ET ÉLÉMENTS PROTÉGÉS D'INTÉRÊT COMMUNAL**

### **Art. 11.1. Secteur protégé de type « environnement construit »**

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

- authenticité de la substance bâtie,
- authenticité 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.

Ces secteurs sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection définies dans le PAP « quartier existant ».

### **Art. 11.2. Éléments protégés de type « environnement construit »**

Les éléments protégés de type « environnement construit » sont constitués des éléments construits suivants, situés dans ou hors des secteurs protégés de type « environnement construit » :

- « Construction et petit patrimoine à conserver »,
- « Gabarit d'une construction existante à préserver ».

Les servitudes spéciales du présent article s'appliquent également aux éléments situés hors des secteurs protégés.

#### **Art. 11.2.1. Construction et petit patrimoine à conserver**

Les constructions à conserver marquent la volonté de sauvegarder certains bâtiments pour cause de leur valeur patrimoniale. Elles ne pourront subir aucune démolition, transformation, modification, agrandissement ou ajout d'élément nouveau qui pourrait nuire à leur valeur historique, artistique ou esthétique. La démolition ne peut être autorisée que pour des raisons impérieuses de sécurité, de stabilité ou de salubrité.

Lorsque la partie graphique ne comporte pas d'indications précises, on entend par « construction à conserver » le ou les bâtiments traditionnels, à savoir la maison d'habitation et / ou les communs. Les volumes secondaires typiques sont considérés comme « gabarit d'une construction à préserver ». Les volumes secondaires atypiques ainsi que toutes les excroissances atypiques ne sont pas considérés comme « constructions à conserver ».

Toute intervention sur une construction à conserver doit veiller à la conservation et la mise en valeur des composantes architecturales extérieures existantes. Ces composantes sont :



- le gabarit visible depuis le domaine public,
- le rythme entre surfaces pleines et vides de la façade donnant sur la voie desservante,
- les modénatures,
- les éléments de décoration qui caractérisent ledit bâtiment,
- les formes et éléments de toiture,
- les matériaux, revêtements et teintes traditionnels.

#### **Art. 11.2.2. Gabarit d'une construction existante à préserver**

Les gabarits 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. Ils marquent la volonté de sauvegarder le gabarit, l'implantation générale de certains bâtiments ou volumes de par leur rôle dans la définition de l'environnement construit ainsi que le dialogue architectural traditionnel des façades avec l'espace-rue.

Pour les bâtiments désignés gabarit d'une construction existante à préserver dans la partie graphique, le gabarit et leur implantation sont à préserver lors de travaux de transformation ou lors d'une reconstruction.

Lorsque la partie graphique ne comporte pas d'indications précises, 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.

Une marge maximale de 0,50 m par rapport au gabarit existant peut être autorisée pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de commodité.

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

- longueur et profondeur,
- hauteur à la corniche et hauteur au faîtage,
- pente et forme de la toiture,
- rythmes entre pleins et vides,
- ouvertures typiques à orientation verticale.

## **Art. 12 ZONES DE BRUIT**

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



## SECTION 4 ZONES OU ESPACES DEFINIS EN EXECUTION DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES

### Art. 13 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Une autorisation individuelle de l'administration étatique compétente est nécessaire, dans le cadre d'un projet d'aménagement sur les terrains concernés (PAP, autorisation de bâtir...).

### Art. 14 PROTECTION DE LA NATURE ET DES RESSOURCES NATURELLES

#### Art. 14.1. Zones protégées d'intérêt communautaire / « réseau Natura 2000 »

Les zones protégées d'intérêt communautaire constituent des secteurs à haute valeur écologique visant à la sauvegarde des :

- zones spéciales de conservation (ZSC) d'habitats naturels (Directive « Habitats » 92/43/CEE).

Concernant le territoire communal de Kehlen, deux zones ZSC sont représentées en partie graphique du Plan d'aménagement général :

- la zone Habitat « Vallée de la Mamer et de l'Eich » (LU0001018)
- la zone Habitat « Massif Forestier du Ielboesch » (LU0001073)

#### Art. 14.2. Zones protégées d'intérêt national

Les zones protégées d'intérêt national constituent des secteurs à haute valeur écologique. Concernant le territoire communal de Kehlen, une zone ZSN est représentée en partie graphique du Plan d'aménagement général :

- la zone Habitat « Telpeschholz » - Règlement grand-ducal du 18 février 1987 déclarant zone protégée la lande TELPESCHHOLZ englobant des fonds sis sur le territoire de la commune de Kehlen

### Art. 15 PROTECTION DES SITES ET MONUMENTS NATIONAUX

Des immeubles classés monument national ou inscrits à l'inventaire supplémentaire, soumis aux dispositions de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux, sont implantés sur le territoire de la commune. La protection nationale, ainsi instituée et qui exige des autorisations spécifiques, est complémentaire à la protection communale.



Les éléments repris ici sont ceux présents dans la *Liste des immeubles et objets classés monuments nationaux ou inscrits à l'inventaire* (état au 13 février 2019).

**Art. 15.1. Immeubles et objets classés monuments nationaux**

Les éléments ou volumes bâtis concernés sont les suivants :

- La maison d'habitation du moulin de Dondelange, inscrite au cadastre de la commune de Kehlen, section D de Dondelange, sous le numéro 59/264 – Arrêté du conseil de Gouvernement du 29 septembre 2016,
- Les immeubles sis 1, rue de Schoenberg, inscrits au cadastre de la commune de Kehlen, section A de Kehlen, sous le numéro 1907/6967 – Arrêté du Conseil de Gouvernement du 21 février 2018,
- L'ancienne ferme sise 13, rue d'Olm, inscrite au cadastre de la commune de Kehlen, section A de Kehlen, sous le numéro 2082/6347 – Arrêté du Conseil de Gouvernement du 24 avril 2017,
- Les immeubles sis 17, rue Pierre Dupong, inscrits au cadastre de la commune de Kehlen, section E de Keispelt et Meispelt, sous le numéro 292 – Arrêté du Conseil de Gouvernement du 26 septembre 2008,
- La maison de maître avec son jardin-parc, sise 82, route d'Arlon, inscrite au cadastre de la commune de Mamer, section D de Cap, sous les numéros 46/1351 et 178/1352 et la parcelle cadastrale numéro 823/2455, inscrite au cadastre de la commune de Kehlen, section B d'Olm – Arrêté du Conseil de Gouvernement du 2 mars 2018,
- L'immeuble sis 9, rue du Kiem, inscrit au cadastre de la commune de Kehlen, section A de Kehlen, sous le numéro 2113/7171 – Arrêté du Conseil de Gouvernement du 27 septembre 2019,
- L'immeuble sis 6, Juddegaass, inscrit au cadastre de la commune de Kehlen, section A de Kehlen, sous le numéro 2097/7247 – Arrêté du Conseil de Gouvernement du 8 juillet 2020.

**Art. 15.2. Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire**

Les éléments ou volumes bâtis concernés sont les suivants :

- L'immeuble sis 13, rue de Mersch, inscrit au cadastre de la commune de Kehlen, section E de Keispelt et Meispelt, sous le numéro 262/2784 – Arrêté ministériel du 7 octobre 2016,
- La maison sise 4, rue d'Olm, inscrite au cadastre de la commune de Kehlen, section C de Nospelt, sous le numéro 78/4442 – Arrêté ministériel du 22 juin 2007,
- L'ancienne ferme, comprenant maison d'habitation et grange, sise 2A et 4, rue d'Olm, inscrite au cadastre de la commune de Kehlen, section C de Nospelt, sous les numéros 78/4442 et 78/4443 – Arrêté ministériel du 5 juin 2018,

- L'immeuble avec maison, place et jardin, sis à Olm, 2, rue de Capellen, inscrit au cadastre de la commune de Kehlen, section B d'Olm, sous le numéro 18/2118. La place et le jardin sont inscrits pour former périmètre de protection – Arrêté ministériel du 5 septembre 1999,
- Les vieilles pierres tombales et la chapelle du cimetière de Schoenberg – Arrêté ministériel du 26 juin 1935.

## **Art. 16      GESTION DE L'EAU**

### **Art. 16.1. Zones inondables**

Les zones inondables comprennent les fonds dont l'utilisation du sol peut être soumise à des restrictions, du fait qu'ils sont susceptibles d'être inondés en cas de crue (Loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau – 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 la Mamer et de l'Eisch).

## SECTION 5 INDICATIONS SPÉCIFIQUES

Les indications spécifiques, à l'exception de celles reprises à l'article 17 de la présente partie écrite, sont représentées sur des plans annexes, dressés sur base de l'orthophoto 2016 et joints à la partie graphique du Plan d'Aménagement Général. Ces plans annexes complémentaires sont composés des plans suivants :

- le plan d'ensemble à l'échelle 1 : 10 000 : plan 20120298U\_LP\_IND\_SPE\_10k\_20201124,
- et cinq plans des localités et des lieux-dits à l'échelle 1 : 2 500 :
  - Le plan 20120298U\_LP\_IND\_SPE\_KEHLEN\_20201124
  - Le plan 20120298U\_LP\_IND\_SPE\_NOSPELT\_20201124
  - Le plan 20120298U\_LP\_IND\_SPE\_KEISPELT\_MEISPELT\_20201124
  - Le plan 20120298U\_LP\_IND\_SPE\_OLM\_20201124
  - Le plan 20120298U\_LP\_IND\_SPE\_DON\_BRA\_ZA\_20201124

### Art. 17 ZONES DE CIRCULATION ET DE STATIONNEMENT

Cette zone correspond aux axes de circulation et de stationnement, respectivement au domaine public ou appartenant au syndicat des chemins ruraux.

### Art. 18 BIOTOPES (ARTICLE 17) ET HABITATS D'ESPÈCES PROTÉGÉES ET/OU HABITATS ESSENTIELS (ARTICLES 17 ET/OU 21)

Le cadastre des biotopes reprend un inventaire réalisé au printemps 2016 des éléments suivants :

- les biotopes, tels qu'identifiés dans la cartographie des biotopes (milieux ouverts et zones destinées à être urbanisées) en application de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles,
- les habitats d'espèces protégées et/ou habitats essentiels potentiels, tels qu'identifiés dans la cartographie de l'évaluation des incidences environnementales, en application des articles 17 et/ou 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

La fidélité, l'exactitude, l'actualité, la fiabilité et l'intégralité des informations relatives à ces biotopes et habitats doivent être confirmées, à charge du porteur de projet, chaque fois qu'un projet d'aménagement et/ou de construction porte sur les terrains concernés par la présence d'un ou plusieurs de ces biotopes et/ou habitats.

Les dispositions de l'article 17 et/ou de l'article 21 de la loi du 18 juillet 2018 précitée s'appliquent de plein droit sur les terrains concernés.



## **Art. 19 ZONES ROUGES ET ORANGES « VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES »**

Les zones rouges et oranges « vestiges archéologiques », joints au présent Plan d'Aménagement Général, constituent les parties du territoire communal qui comprennent ou sont susceptibles de comprendre des vestiges archéologiques majeurs, méritant une protection et une conservation durables ou nécessitent une altération avant la destruction. Ils se basent sur une délimitation proposée en octobre 2015 par le Centre National de Recherches Archéologiques (CNRA).

## **Art. 20 ZONE DE PROTECTION DES SOURCES (ZPS)**

Trois zones font l'objet de projets de règlements grand-ducaux portant création de zones de protection autour des sites de captage d'eau souterraine situées sur les communes de Habscht, Helperknapp, Kehlen, Koerich et, Steinfort et Kopstal.

Il s'agit de Zones de protection d'eau potable provisoire (art. 20 de la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau) :

- Zones désignées pour le captage d'eau destinée à la consommation humaine conformément à l'article 44 de la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

Les trois sites de captage d'eau souterraine sont les suivants :

- Lauterbour, Peiffer, Klingelbour 1 et 2, Tro'n, Kluckenbach 1 à 6, Schmit 1 et 2, Feyder 1 à 3, Kremer, Guirsch, Kehlen, Stoltz, Wiersch 1 à 3, Wagner, Buchholtzerbour, Waeschbour, Wykerslooth, Camping, Olmesbour, Simmerschmelz, KR-15-1, KR-15-2, KR-15-4 et KR-15-5 situées sur les territoires des communes de Habscht, Helperknapp, Kehlen, Koerich et Steinfort ;
- Brameschbierg 1 situées sur les territoires de la commune de Kehlen ;
- Kopstal (côté Ouest) et situées sur les territoires des communes de Kehlen et Kopstal.

Ces projets de règlements grand-ducaux définissent chacun trois zones de protection reprises dans ce Plan d'aménagement général :

- Zone de protection immédiate I,
- Zone de protection rapprochée II,
- Zone de protection éloignée III.

Tout projet situé au sein d'une zone de protection de captages d'eau, devra respecter les restrictions découlant du règlement grand-ducal du 9 juillet 2013 relatif aux mesures administratives dans l'ensemble des zones de protection pour les masses d'eau souterraine ou parties de masses d'eau souterraine servant de ressource à la production d'eau destinée à la consommation humaine.

# ANNEXE



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

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

## 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/m<sup>2</sup> 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 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.

