PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

VILLE DE DIFFERDANGE

PARTIE ÉCRITE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

PROJET DE MODIFICATION [DOSSIER 02a]

Articles 11 et 18

Janvier 2024 – Saisine du conseil communal

Maître d'ouvrage

Ville de Differdange
40, avenue Charlotte
L-4530 Differdange
Tél : 58 77 1 – 01
Internet : http://www.differdange.lu

Élaboration du PAG

Espace et paysage S.A.
12, avenue du Rock N Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette
Tél.: 26 17 84
Fax: 26 17 85
E-mail: info@espacepaysages.lu
Internet: http://www.espacepaysages.lu

Vandriessche urbanistes et architectes

14, rue Vauban
L-2663 Luxembourg
Tél.: 22 02 45
E-mail: ivdarch@pt.lu

Modification ponctuelle

Zeyen+Baumann
9, rue de Steinsel
L-7254 Bereldange
Tél. : 33 02 04
E-mail : secretariat@zeyenbaumann.lu
Internet: http://www.zeyenbaumann.lu

Partie écrite PAG version initiale votée définitivement au conseil communal le 29/06/2021 et approuvée définitivement par le ministère de l'Intérieur en date du 9 juin 2022 (Réf.° 34C/037/2019).

Modifications :

» Modification ponctuelle concernant **l'article 11 emplacements de stationnement** et **l'article 18 les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »** - [Dossier de modification n°02a].

Décision d'engagement dans la procédure dans le Conseil Communale du 24.01.2024

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES 5
CHAPITRE I. CONTENU ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES 7
SECTION.1. Partie graphique 7
SECTION.2. Partie écrite 7
CHAPITRE II. ZONAGE 8
SECTION.3. Le mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées 8
Art. 1. Zones d'habitation 8
Art. 2. Zones mixtes 8
Art. 3. Zones de bâtiments et d'équipements publics [BEP] 9
Art. 4. Zones d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1] 9
Art. 5. Zones d'activités économiques nationales [ECO-n] 9
Art. 6. Zones de gares ferroviaires et routières [GARE] 12
Art. 7. Zones de sports et de loisirs [REC] 12
Art. 8. Zones spéciales [SPEC] 14
Art. 9. Zones de jardins familiaux [JAR] 14
SECTION.4. Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées 15
Art. 10. Prescriptions générales 15
Art. 11. Emplacements de stationnement 15
Art. 12. Coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol 16
SECTION.5. La zone verte 17
Art. 13. Catégories 17
SECTION.6. Les zones superposées 19
Art. 14. Zones d'aménagement différé 19
Art. 15. Zones de servitude « urbanisation » 19
Art. 16. Zones de servitude « couloirs et espaces réservés » 22
Art. 17. Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal 22
Art. 18. Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » 24
SECTION.7. Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques 25
Art. 19. Dispositions générales 25
Art. 20. Aménagement du territoire 25
Art. 21. Protection de la nature et des ressources naturelles 25
Art. 22. Protection des sites et monuments nationaux 25

Art. 23. Gestion de l'eau 25
Art. 24. Réseaux d'infrastructures de transport national 26
SECTION.8. Informations complémentaires 27
Art. 25. Les zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés 27
Art. 26. Les biotopes protégés (repris à titre purement informatif et indicatif et non exhaustif) 30
Art. 27. Zones soumises aux dispositions de l'article 17 (repris à titre informatif, indicatif et non exhaustif) 30
Art. 28. Zones soumises aux dispositions de l'article 21 (repris à titre informatif, indicatif et non exhaustif) 30
Art. 29. Zones « vestiges archéologiques » (repris à titre indicatif et informatif) 30
Art. 30. Zones de risques d'éboulement miniers (repris à titre indicatif) 30
Annexe I 31

CHAPITRE I. CONTENU ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le plan d'aménagement général de la commune de Differdange a été élaboré conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

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 PAG.

SECTION.1. PARTIE GRAPHIQUE

La partie graphique du Plan d'aménagement général de la commune de Differdange est composée des 5 plans suivants :

N° sur le plan	Localité	Fonds de plans	Echelle
1	Ensemble du territoire communal	PCN2021 + BD-L-TC	1/10 000
2	Niederkorn	PCN2021 + BD-L-TC	1/2 500
3	Niederkorn - Differdange	PCN2021 + BD-L-TC	1/2 500
4	Differdange - Foussbann	PCN2021 + BD-L-TC	1/2 500
5	Oberkorn - Lasauvage	PCN2021 + BD-L-TC	1/2 500

SECTION.2. PARTIE ÉCRITE

Le territoire de la commune de Differdange est divisé en différentes zones dont les délimitations figurent dans la partie graphique du Plan d'aménagement général. La partie écrite définit les règles qui s'appliquent à ces zones.

CHAPITRE II. ZONAGE

SECTION.3. LE MODE D'UTILISATION DES ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

Art. 1. ZONES D'HABITATION

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

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

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

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

2. zones d'habitation 2 [HAB-2].

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 la moitié des logements est de type maison unifamiliale. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90 pour cent au minimum.

Il peut être dérogé à ce principe des 90% pour l'aménagement d'équipements de service public.

Art. 1.2. ZONE D'HABITATION 2 [HAB-2]

La zone d'habitation 2 est principalement destinée aux logements de type collectif.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 2, au moins la moitié des logements est de type collectif. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80 pour cent au minimum.

Il peut être dérogé à ce principe des 80% pour l'aménagement d'équipements de service public.

Art. 2. ZONES MIXTES

On distingue :

1. la zone mixte urbaine centrale [MIX-c] ;

2. la zone mixte urbaine [MIX-u] ;

3. la zone mixte rurale [MIX-r].

Art. 2.1. ZONE MIXTE URBAINE CENTRALE [MIX-C]

La zone mixte urbaine centrale est destinée à renforcer la centralité des localités ou parties de localités à caractère urbain et à accueillir exclusivement des habitations, des activités de commerce, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, 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 25 pour cent.

Art. 2.2. ZONE MIXTE URBAINE [MIX-U]

La zone mixte urbaine couvre les localités ou parties de localités à caractère urbain. Elle est exclusivement destinée à accueillir des habitations, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2.000 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de 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 25 pour cent.

Art. 2.3. ZONE MIXTE RURALE [MIX-R]

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

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

Art. 3. ZONES DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS [BEP]

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

Seuls des logements de service ainsi que les logements situés dans 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 exclusivement réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique, ainsi qu'aux équipements collectifs techniques.

Sont également autorisés, complémentairement à l'activité principale, des activités de commerce de détail, des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux ainsi que le stockage de marchandises ou 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.

Art. 5. ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES NATIONALES [ECO-N]

Les zones d'activités économiques nationales sont réservées exclusivement aux activités de production, d'assemblage et de transformation de nature industrielle, ainsi que des activités de prestations de services ayant une influence motrice sur le développement économique national.

Y sont admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée et des activités de prestations de service en relation directe avec les activités 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. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

Ces zones sont réservées à des activités économiques à haut standard environnemental au niveau des processus de production. Des critères de qualité s'appliquent dans sept domaines : (1) les émissions dans l'air ambiant et les nuisances olfactives, (2) l'usage de l'eau et les rejets, (3) les nuisances sonores, (4) la pollution lumineuse, (5) la gestion des déchets, (6) les transports et (7) les énergies. Sont soumis à ces critères toutes les nouvelles implantations d'activités économiques ainsi que toutes les extensions et renouvellements d'établissements existants, dès lors qu'une procédure d'autorisation au titre des établissements classés de classe 1 est engagée. Pour chaque critère de qualité, un descriptif non technique d'engagement doit être fourni avec la demande d'autorisation de bâtir démontrant la conformité et le respect des exigences.

Emissions dans l'air ambiant et nuisances olfactives

Les émissions dans l'air ambiant doivent être minimisées en faisant appel aux meilleurs systèmes de dépollution disponibles sur le marché. Les productions à l'origine d'émissions dans l'air ambiant des substances ou groupes de substances suivantes ne sont pas admises : (a) dioxines, furannes, PCB, (b) benzo(a)pyrène, (c) composés organiques volatiles halogénés, (d) benzène, éthylbenzène, toluène, xylène, phénol (e) ammoniac, (f) acides et bases fortes, (g) arsenic, cadmium, chrome VI, mercure, plomb, (h) pesticides et biocides et (i) tout composé présentant des propriétés susceptibles d'entraîner des nuisances olfactives dans le milieu ambiant.

Un résumé non technique qui décrit les différentes émissions avec leurs quantités émises ainsi que les procédés mises en place pour garantir le respect de l'environnement est à fournir.

Usage de l'eau et rejets

Le processus de production doit faire un usage respectueux des ressources en eau potable. Les eaux utilisées dans la production doivent circuler en circuit fermé avec possibilités d'alimentation d'appoint et de purges. Le contrat de rivière de la Chiers est à respecter.

Nuisances sonores

Les émissions sonores doivent être minimisées suivant les meilleures technologies possibles, de façon à ne pas être à l'origine de bruits environnementaux additionnels. La tranquillité publique pendant la nuit est à respecter de façon à ne pas causer de gêne pouvant déranger les riverains (klaxons, sirènes (sauf d'alarmes), bruits stridents etc doivent être évités) .

Pollution lumineuse à l'extérieur du bâtiment

Les émissions lumineuses à l'extérieur de bâtiments doivent être minimisées suivant les meilleures pratiques et les meilleures technologies possibles. Seul une illumination du haut vers le bas est admise sans toutefois sortir du cadre des contraintes réglementaires. Les reflets indirects sont à minimiser. La couleur des luminaires installés à l'extérieur ne doit pas dépasser les 3000K sans motivation et accord préalable.

Les recommandations actualisées du ministère compétent sont à respecter.

Gestion des déchets

Les déchets générés sur le site doivent être au maximum recyclés ou valorisés.

Les déchets restants de production, doivent être traités par tous les moyens disponibles afin d'éviter de devoir les enfouir ou incinérer au Luxembourg ou à l'étranger.

Transports

Les transports de personnes et de marchandises doivent être organisés suivant un concept de durabilité (trajets courts, véhicules à basse consommation) ; toutes les possibilités de mobilité douce doivent être prises en considération et seront favorisé par la direction.

Energies

Les énergies électriques utilisées dans le processus de production et pour le fonctionnement des bâtiments et infrastructures doivent être issues au minimum à 90% de sources renouvelables selon les critères minima appliqués à l'égard d'«électricité verte» par Oekotopten et valorisés dans le pacte climat.

Les critères minima appliqués à l'égard d' « électricité verte » visent les domaines suivants :

- La qualité des sources d'énergie renouvelables ;
- La structure d'âge des installations de production ;
- La politique commerciale des producteurs et fournisseurs d'électricité et les liens éventuels avec l'industrie nucléaire, respectivement charbonnière ;
- La transparence, le contrôle et le labeling
- Les conseils dispensés aux clients

Dans un marché énergétique en constant changement, qui englobe entre autres une part croissante en électricité à base d'énergies renouvelables, il est évident que ces critères doivent être vérifiés et adaptés périodiquement. C'est ainsi que les critères minima qui sont dorénavant disponibles renferment notamment des précisions sur les exigences concernant l'âge des unités de production admises. De nouveaux critères ont été établis concernant les rapports de participation des fournisseurs aux centrales nucléaires et à charbon ; aussi, les critères appliqués au courant issu de la biomasse ont été précisés plus en détail.

<u>Les unités de production admises</u>

En principe, le courant dit « vert » devrait être produit exclusivement au moyen de sources d'énergies renouvelables comme le vent, l'eau, le soleil, la géothermie ou la biomasse. Ce faisant, une production locale/régionale est préconisée. La répartition en terme de pourcentage sur les diverses sources d'énergies régénératives peut varier de produit à produit. Une faible part (<5%) d'électricité provenant d'une installation de cogénération sur base de gaz naturel est admise.

Afin de réduire l'impact sur l'environnement et de préserver l'acceptation par le consommateur, les installations de productions doivent répondre à des normes écologiques strictes. Les critères respectifs sont listés ci-après suivant la source d'énergie :

Energie hydraulique

Les centrales hydro-électriques au fil de l'eau sont en principe admises. Pour ce qui est des centrales à accumulation par pompage, au maximum la production d'électricité nette de l'installation est admise, c'est-à-dire la production déduction faite de toutes les énergies auxiliaires (courant de pompage inclus)

Biomasse

Seules les matières de biomasse suivantes sont admises dans la production de « courant vert » :

100% d'électricité renouvelable selon la liste de oekotopten équivaut à 100% des points (interpolation linéaire) (concerne la vente d'électricité sur l'ensemble du territoire de la commune.

Art. 6. ZONES DE GARES FERROVIAIRES ET ROUTIÈRES [GARE]

La zone de gares et d'arrêts ferroviaires et routières englobe des bâtiments, infrastructures et installations en relation avec les activités ferroviaires et routières, des P+R, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

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.

Sont également admis des services administratifs et professionnels, des activités de commerce, des restaurants, des débits de boissons ainsi que les activités compatibles avec la destination de la zone.

Art. 7. ZONES DE SPORTS ET DE LOISIRS [REC]

Les zones de sports et de loisirs sont destinées exclusivement aux bâtiments, infrastructures et installations de sports, de loisirs, récréatives et touristiques et en relation directe avec cette zone. Y sont admis des logements de service directement liés aux activités y autorisées.

Toutefois en l'absence d'études d'évaluation ciblées, toute intervention, à l'exception de travaux de réfection, au niveau des constructions et aménagements existants, est interdite conformément à l'article 33 de la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 7.1. ZONES DE SPORTS ET DE LOISIRS 1 : « ESPACES DE RENCONTRE » - [REC-1]

Les zones de sports et de loisirs 1 « espaces de rencontre » comprennent les terrains nécessaires à la vie communautaire du point de vue des espaces publics et espaces de rencontre et les terrains servant de transitions entre deux zones.

Sur ces terrains, seules sont autorisées les constructions en rapport direct avec la destination de la zone et des aménagements constituant une barrière entre zones dont les destinations sont incompatibles ainsi que les 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. Des aires de parcage qui sont en relation directe avec l'utilisation de la zone sont également autorisées.

Les éléments végétaux dignes de protection présents dans ces zones sont à préserver ou à remplacer sur la zone même.

Art. 7.2. ZONES DE SPORTS ET DE LOISIRS 2 : « AIRE DE JEUX » - [REC-2]

Les zones de sports et de loisirs 2 « Aire de jeux » comprennent les terrains nécessaires à la vie communautaire du point de vue de la récréation. Sur ces terrains, seules sont autorisées les constructions en rapport direct avec la destination de la zone ainsi que les 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. Des aires de parcage qui sont en relation directe avec l'utilisation de la zone sont également autorisées.

Art. 7.3. ZONES DE SPORTS ET DE LOISIRS 3 : « TERRAINS DE SPORT » - [REC-3]

Les zones de sports et de loisirs 3 « Terrain de sport » comprennent les terrains nécessaires à la vie communautaire du point de vue du sport. Sur ces terrains, seules sont autorisées les constructions en rapport direct avec la destination de la zone ainsi que les 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. Des aires de parcage qui sont en relation directe avec l'utilisation de la zone sont également autorisées.

Art. 8. ZONES SPÉCIALES [SPEC]

Art. 8.1. ZONE SPÉCIALE 1 [SPEC-1]

Les stations-service sont exclusivement autorisées dans la zone spéciale 1.

La zone spéciale 1 est exclusivement destinée aux bâtiments réservés aux activités des stations-service, des ateliers de réparation automobile, ainsi que des surfaces vente et de bureaux.

Art. 8.2. ZONE SPÉCIALE 2 [SPEC-2]

La zone spéciale 2 est exclusivement destinée à accueillir des activités de commerce, des logements de service inférieurs à 100 m², des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

Art. 8.3. ZONE SPÉCIALE 3 [SPEC-3]

La zone spéciale 3 est exclusivement destinée à accueillir des garages individuels ou des batteries de garages. Sur ces terrains, 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.

Art. 8.4. ZONE SPÉCIALE 4 [SPEC-4]

La zone spéciale 4 englobe des bâtiments, infrastructures et installations en relation avec les activités ferroviaires, des P+R, des constructions, des établissements, des équipements et des aménagements de service public et d'intérêt général, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

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

- Les bâtiments affectés au réseau et à l'entreprise ferroviaire ainsi qu'au service des infrastructures, installations et équipements ferroviaires,
- Les lignes et faisceaux de voies ferrées 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.

Toutes constructions, installations et tous aménagements autres que ceux en relation avec la destination de la zone sont interdits, à l'exception des activités touristiques et de loisirs.

Art. 8.5. ZONE SPÉCIALE 5 [SPEC-5]

La zone spéciale 5 – dépôt est destinée à recevoir des matériaux qui ne nuisent pas à la santé ni à l'environnement. Toute autre activité y est prohibée.

Art. 8.6. ZONE SPÉCIALE 6 [SPEC-6]

Les zone spéciale 6 « EFCO » comprennent les terrains nécessaires aux besoins des services de régie de la commune de Differdange. Toute nouvelle construction hormis celles existantes est interdite. Seuls sont autorisés les travaux de réfection, d'entretien sur les constructions existantes

Art. 9. ZONES DE JARDINS FAMILIAUX [JAR]

Les zones de jardins familiaux sont exclusivement destinées à la culture jardinière et à la détente.Y sont admises des aménagements ainsi que des dépendances de faible envergure en relation directe avec la destination de la zone.

SECTION.4. LE DEGRÉ D'UTILISATION DES ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

Art. 10. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Pour les zones définies de l' Art. 1. à l'Art. 15. et soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », la détermination du degré d'utilisation du sol est exigée.

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) et par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logement (DL) doit être fixée pour les zones ou partie de zones telles que définies de l' Art. 1. et l'Art. 9.

Art. 11. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Art. 11.1. STATIONNEMENT AUTOMOBILE

En cas de construction nouvelle ou de transformation d'un immeuble qui prévoit une augmentation du nombre d'unités de logements les propriétaires doivent créer à leurs frais et sur fonds privé des emplacements de stationnement conformément aux dispositions suivantes :

- 1 emplacement par unité de logement dans les immeubles collectifs de 60 m^2 de surface construite brute,
- 1,5 emplacement par unité de logement dans les immeubles collectifs de 60 m^2 à 90 m^2 de surface construite brute,
- 2 emplacements par unité de logement dans les immeubles collectifs de plus de 90 m^2 de surface construite brute
- 1 emplacement par maison unifamiliale,
- 1 emplacement par logement intégré,
- 1 emplacement par immeuble de logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite,
- 1 emplacement par immeuble de logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale,
- 1 emplacement par tranche de 60 m^2 de surface construite brute pour les cafés, les restaurants, les établissements industriels et artisanaux et les surfaces commerciales.

Pour les logements de type co-living ou toute autre forme d'entité similaire, sont à prévoir au moins 1 emplacement par entité de logement de type co-living ou toute autre forme d'entité similaire.

Pour les chambres meublées, sont à prévoir 1 emplacement par tranche de 2 chambres meublées.

Pour les logements étudiants, sont à prévoir au moins 3 emplacements pour 10 unités de logement. A partir de la 11ème unité de logement le nombre d'emplacements de stationnement est à arrondir à l'unité inférieure.

Pour les logements des séniors, sont à prévoir au moins 3 emplacements pour 10 unités de logement. A partir de la 11ème unité de logement le nombre d'emplacements de stationnement est à arrondir à l'unité inférieure.

Pour les logements encadrés et subventionnés, sont à prévoir au moins 1 emplacement pour 10 unités de logement. A partir de la 11ème unité de logement le nombre d'emplacements de stationnement est à arrondir à l'unité inférieure.

Dans le cas où les logements ne seraient plus occupés en tant que 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, les taxes payables selon le présent article seront dues, même ultérieurement, à partir du moment du changement d'affectation et à défaut de pouvoir y aménager les emplacements alors requis.

Dans les PAP « nouveaux quartiers » **et dans les PAP « quartiers existants » maintenus en tant que PAP approuvés en vertu de l'**Art. 25. 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
- pour les PAP approuvés
- pour ces cas exceptionnels une convention spécifique règle la mise en œuvre.

Art. 11.2. EMPLACEMENTS POUR VÉLO

En cas de construction nouvelle le nombre minimum d'emplacements pour vélos requis est défini comme suit (à arrondir à l'unité supérieure) :

- un emplacement par unité de logement de 60 m² ou moins de surface construite brute dans les immeubles à appartement ;
- deux emplacements par unité de logement dans les immeubles collectifs de 60 m² ou plus de surface construite brute, à aménager à l'intérieur de la construction
- un emplacement par tranche 500 m² de surface construite brute pour les bureaux, administrations et activités de services professionnels, de vente, de cafés et restaurants ;
- un emplacement par tranche de 100 m² de surface construite brute de bureaux pour les établissements industriels et artisanaux;
- un emplacement par 40 places visiteurs dans les infrastructures culturelles et sportives ;
- un emplacement pour 1 unité de logement étudiant ;

Art. 12. 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.

SECTION.5. LA ZONE VERTE

Art. 13. CATÉGORIES

La zone verte peut comporter :

1. les zones agricoles ;

2. les zones forestières ;

3. les zones de parc public ;

4. les zones de verdure.

Les affectations et règles concernant les constructions admises en zone verte sont définies par la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles, et sont précisées dans la présente section 2 de la partie écrite du plan d'aménagement général.

Art. 13.1. LES ZONES AGRICOLES

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

Seules les nouvelles constructions ayant un lien certain et durable avec des activités d'exploitation qui sont agricoles, horticoles, maraîchères, sylvicoles, viticoles, piscicoles, apicoles, cynégétiques, ou qui comportent la gestion des surfaces proches de leur état naturel, sont admises, sous réserve de respecter les dispositions de la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles.

Les nouvelles constructions agricoles doivent observer un recul minimum d'une fois et demi (1,5x) leur hauteur et de minimum 10,00 m par rapport à la limite de la zone agricole.

Les constructions existantes, avec ou sans lien avec les types d'exploitation admis, doivent respecter les dispositions de la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 13.2. LES ZONES FORESTIÈRES

La zone forestière comprend les espaces boisés et les parties du territoire de la commune principalement destinées à l'exploitation forestière.

Seules les nouvelles constructions ayant un lien certain et durable avec des activités d'exploitation qui sont agricoles, horticoles, maraîchères, sylvicoles, viticoles, piscicoles, apicoles, cynégétiques, ou qui comportent la gestion des surfaces proches de leur état naturel, sont admises, sous réserve de respecter les dispositions de la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles.

Les constructions existantes, avec ou sans lien avec les types d'exploitation admis, doivent respecter les dispositions de la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 13.3. LES ZONES DE PARC PUBLIC

La zone de parc public comprend les parties du territoire de la commune qui sont principalement destinées aux loisirs et à la détente tels que les parcs publics et les aires de jeux.

Seuls les aménagements et constructions en relation directe avec la destination de la zone y sont admis, ou d'utilité publique sous réserve de mesures d'aménagement et d'intégration paysagère.

Sont également autorisées des constructions répondant à un but d'utilité publique et les installations d'énergie renouvelable pour autant que le lieu d'emplacement s'impose par la finalité de la construction.

Art. 13.4. LES ZONES DE VERDURE

La zone de verdure a pour but de conserver et/ou de favoriser la fonction écologique et/ou d'intégration paysagère de certaines parties du territoire, comme transition entre différentes zones urbanisées ou destinées à être urbanisées, ou à la périphérie de celles-ci.

Seuls les abris de jardins sont admis pour les constructions servant à l'habitation situées en dehors de la zone de verdure ou ne disposant pas de fond situé en zone urbanisée pour placer cet abri, sous réserve de respecter les critères relatifs à l'implantation, aux matériaux, à l'emprise au sol, aux teintes et aux dimensions maximales précisées par le règlement grand-ducal.

Sont également autorisées des constructions répondant à un but d'utilité publique et les installations d'énergie renouvelable pour autant que le lieu d'emplacement s'impose par la finalité de la construction.

SECTION.6. LES ZONES SUPERPOSÉES

Art. 14. ZONES D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ

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

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

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

Art. 15. ZONES DE SERVITUDE « URBANISATION »

Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou, le cas échéant, dans la zone verte.

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

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

- Corridor de déplacement
- Zone Tampon
- Biotopes et éléments naturels à préserver
- Maisons jumelées
- Parking écologique

Art. 15.1. SERVITUDE « URBANISATION – CORRIDOR DE DÉPLACEMENT » [CO]

La servitude « urbanisation - **Co**rridor de déplacement » doit principalement participer à relier entre eux les habitats d'espèces protégées en réservant des espaces destinés à cet usage et, le cas échéant, en préservant de la valeur écologique des structures directrices (biotopes) qui s'y associent. Ainsi, elle permet de favoriser et/ou d'améliorer le maillage écologique et les déplacements de la faune à l'intérieur des localités. L'aménagement de jardins familiaux ou de parcs publics en zone soumise à la servitude « urbanisation – Corridor de déplacement » doit respecter la fonction de la servitude.

Dans le cas où un aménagement écologique est requis pour assurer la fonction de la servitude, il doit être composé de structures arborées et/ou arbustives d'origine indigène et, s'il est réalisé sur terrain public, il peut être valorisé en tout ou en partie en tant que compensation relative à la perte de tout biotope relevant de la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles, cela conformément aux critères définis par le Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable (MECDD).

La servitude « urbanisation – Corridor de déplacement » s'applique sans préjudice de l'autorisation requise en vertu de la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles et se décline en **2 zones distinctes** pour lesquelles des prescriptions particulières sont définies :

- **la zone Co1** vise à préserver la continuité d'un long alignement écologique ainsi que les espaces libres qui lui sont directement contigus. L'espace à réserver pour assurer la fonctionnalité du corridor est d'au moins 5 m de large.

Tout biotope indiqué en partie graphique du PAG et soit recouvert par la servitude Co1 ou situé dans une bande de 15 m, est à considérer comme élément directeur fonctionnel dudit corridor écologique. Ainsi, ces éléments sont à maintenir dans la mesure du possible, si non à compenser au sein même de la servitude Co1 par une structure quantitativement et qualitativement équivalente et selon une implantation de même orientation que le biotope perdu.

Dans cette zone l'aménagement de parkings écologiques et de dessertes routières est autorisé sous réserve que leur emprise soit limitée. Le passage d'infrastructures techniques indispensables au développement des nouveaux quartiers, est également autorisé.

- **la zone Co2** doit assurer la pérennisation d'une coulée verte / coulée d'air frais, lors de l'aménagement du lieu. Afin de favoriser les déplacements de la faune, un aménagement écologique de qualité est à concevoir : il s'agira de lignes directrices de minimum 10 m de largeur à implanter selon une orientation parallèle à l'axe général de la servitude.

  Dans cette zone l'aménagement de places, d'espaces de rencontre, de parkings écologiques et de dessertes routières est autorisé. Le passage des autres infrastructures techniques indispensables au développement des nouveaux quartiers est également autorisé.

Art. 15.2. SERVITUDE « URBANISATION – ZONE TAMPON » [T]

La servitude « urbanisation – zone Tampon » vise à améliorer l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage naturel et à renforcer la protection de la zone verte ainsi que des zones relevant de la restauration, de la protection et de la gestion de la biodiversité ; elle peut constituer une zone de connexion biologique pour les espèces animales protégées en reliant plusieurs biotopes ou espaces protégés dont elle contribuera à augmenter la dynamique et la productivité.

La servitude « urbanisation – zone Tampon » requiert un aménagement écologique de qualité via la plantation de structures arborées et/ou arbustives d'origine indigène. Le cas échéant, cet aménagement écologique peut être mis en place sur terrain privé, au sein ou en bordure des jardins familiaux. Aussi, s'il est réalisé sur terrain public, cet aménagement peut être valorisé en tout ou en partie en tant que compensation relative à la perte de tout biotope relevant de la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles, cela conformément aux critères définis par le MECDD.

Dans les zones couvertes par la servitude « urbanisation - zone Tampon » sont autorisés les aménagements urbanistiques suivants :

1. l'aménagement ponctuel d'accès motorisés sous réserve de se limiter à la connexion à des accès existants ;
2. l'aménagement écologique d'accès pour mobilité douce à coefficient élevé de perméabilité ;
3. le passage d'infrastructures techniques indispensables au développement de la zone ;
4. l'aménagement de mesures de rétention des eaux pluviales.

La servitude « urbanisation - zone Tampon » se décline en **3 zones distinctes** pour lesquelles des prescriptions particulières sont définies comme suit :

- **la zone T1 :** L'aménagement écologique requis est à développer tout le long de T1, sur une profondeur d'au moins 5 m de large. Le recul des constructions par rapport aux plantations est de 5 m au minimum. En outre, l'aménagement écologique doit pouvoir faire office de ligne directrice pour la faune animale protégée.
- **la zone T2 :** L'aménagement écologique requis doit pouvoir constituer un écran vert suffisamment opaque afin de diminuer au maximum l'incidence paysagère de toute nouvelle urbanisation ainsi que la pollution lumineuse induite par tout nouvel éclairage artificiel.

- **La zone T3 :** L'aménagement écologique requis doit permettre la mise en valeur et la renaturation du cours d'eau (avec de la végétation caractéristique). Toute construction, toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel dans un rayon de 10 m de part et d'autre du cours d'eau sont interdits

Art. 15.3. SERVITUDE « URBANISATION – BIOTOPES ET ÉLÉMENTS NATURELS À PRÉSERVER » [B]

La destruction ou la réduction des biotopes grevés d'une servitude « urbanisation - Biotopes et éléments naturels à préserver » sont interdites. Sans préjudice des dispositions de la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles, une dérogation à cette interdiction pourra être accordée à titre exceptionnel et pour des raisons dûment motivées.

Art. 15.4. SERVITUDE « URBANISATION – PARKING ÉCOLOGIQUE » [PE]

La servitude « urbanisation - parking écologique » concerne les terrains réservés à l'aménagement d'aires de stationnement. Les zones couvertes par la servitude « urbanisation - parking écologique » doivent respecter les règles suivantes :

- tout aménagement et toute construction autre que l'aire de stationnement elle-même et ses infrastructures techniques propres y sont interdits ;
- le projet d'aménagement doit préciser le concept et la délimitation exacte des emplacements réservés au stationnement ;
- la mise en œuvre du projet doit garantir le respect de considérations écologiques visant à favoriser l'aménagement sur substrat maigre et sur surfaces filtrantes et à intégrer des éléments végétaux, arbres, arbustes ou haies ;
- le principe d'aménagement doit retenir les procédés les plus performants en la matière au moment de la conception et de la réalisation du projet ;
- en conséquence, le principe d'aménagement doit intégrer la réduction des terrassements au strict minimum et concevoir la délimitation des aires de stationnement par des éléments naturels (haies, arbustes, etc….).

Art. 15.5. SERVITUDE « URBANISATION – INTÉGRATION PAYSAGÈRE » [IP]

Les secteurs et éléments soumis à des servitudes « Urbanisation – Intégration Paysagère » sont marqués de la surimpression « IP ».

La zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère » 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 et de favoriser le maillage vert et la biodiversité et d'atténuer les impacts écologiques du développement urbain.

La largeur minimale imposée de la zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère » sera d'au moins 10 m. Ces terrains doivent être occupés par une couverture arbustive ou arborée du type indigène adaptées au milieu, sur au moins 40% de leur surface. Dans le cas d'une « SU-IP » superposée à une zone soumise à un PAP «nouveau quartier », ce dernier comportera un concept de plantation qui précisera les plantations et aménagements paysagers à réaliser. Dans cette zone, seules les infrastructures destinées à la mobilité douce et à la circulation, notamment les accès nécessaires à la viabilisation de la zone, et la rétention des eaux de surfaces sont autorisés, à condition que leur emprise soit limitée et qu'elles soient aménagées selon les principes d'un aménagement écologique.

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

Art. 16. ZONES DE SERVITUDE « COULOIRS ET ESPACES RÉSERVÉS »

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

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

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

Le tracé figurant dans la partie graphique du plan d'aménagement général peut être adapté pour tenir compte des contraintes locales, par exemple des caractéristiques du terrain, de la configuration foncière ou des impératifs de l'ouvrage à réaliser. Ces couloirs peuvent le cas échéant être déplacés mais en aucun cas ils ne peuvent être interrompus.

Art. 17. SECTEURS ET ÉLÉMENTS PROTÉGÉS D'INTÉRÊT COMMUNAL

Ces secteurs et éléments sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection. Les secteurs protégés de type « environnement construit » sont marqués de la surimpression « C ».

Art. 17.1. SECTEURS ET ÉLÉMENTS PROTÉGÉS 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, 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 présent article.

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

Les travaux à réaliser sur les bâtiments se trouvant dans le secteur protégé, ainsi que la construction de nouveaux immeubles, doivent s'intégrer dans la structure caractéristique du tissu bâti existant traditionnel.

Une architecture contemporaine de qualité est de mise pour toute nouvelle construction.

Les éléments à respecter dans la planification et dans la réalisation des travaux et des constructions, sont les éléments caractéristiques en place, à savoir l'implantation, le gabarit, le rythme des façades et des ouvertures, les matériaux et teintes traditionnels telles que définies par le SSMN.

Tout avant-jardin, muret d'origine et haies existants dans le secteur protégé est à préserver, sauf en cas d'aménagement d'un accès à un emplacement de stationnement conformément au plan d'aménagement particulier « quartier existant » de la zone.

Art. 17.2. ELÉMENTS PROTÉGÉS - TYPE « ENVIRONNEMENT CONSTRUIT »

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

- « construction à conserver », à caractère urbain ou rural, que caractérise plus sensiblement que les autres bâtisses au moins un des critères énoncés plus haut
- « cité ou colonie à conserver » dont les bâtiments sont à conserver en raison de leur histoire sociale ou de l'histoire des cités ou colonies
- « façade à conserver » que caractérise plus sensiblement que les autres façades du secteur au moins un des critères énoncés plus haut

Art. 17.2.1. CONSTRUCTIONS À CONSERVER

Les constructions à conserver ne pourront subir aucune démolition, transformation, modification ou agrandissement qui pourrait nuire à leur valeur historique, artistique ou esthétique sauf en cas de menace pour la sécurité de tiers.

Toute intervention sur une construction à conserver doit veiller à la conservation et la mise en valeur des composantes architecturales originelles extérieures existantes à l'avant des constructions.

Ces composantes sont :

- la façade avant dont :
  - le rythme entre surfaces pleines et vides
  - les modénatures
- les éléments de décoration qui caractérisent ledit bâtiment
- les formes de toiture

L'ajout d'un niveau plein n'est pas admis.

L'ajout de constructions annexes à la construction à conserver est autorisé, sauf dans le recul avant, sans préjudice du respect des reculs réglementaires du PAP, et à condition que ces constructions annexes soient accolées à ladite construction, identifiées comme élément ajouté et qu'elles lui soient subordonnées.

Art. 17.2.2. CITÉS OU COLONIES À CONSERVER

Les cités ou colonies à conserver témoignent de l'histoire sociale de la Ville, représentent l'identité industrielle et l'histoire des colonies de la ville et constituent de par leur caractère homogène et leur composition urbaine des ensembles cohérents, dignes d'être conservés.

Les bâtiments constituant ces cités ou colonies à conserver sont soumis à la réglementation des constructions à conserver à l'Art. 17.2.1. .

Afin de protéger leur qualité architecturale sans pour autant empêcher les adaptations liées au mode de vie contemporain, des agrandissements qui ne nuisent pas à leur valeur historique ni à l'identification de l'histoire des colonies, sont autorisés en vue d'améliorer l'habitat.

Art. 17.2.3. FAÇADES À CONSERVER

Les façades à conserver ne peuvent subir aucune démolition, transformation, modification ou agrandissement qui nuise à leur valeur historique, artistique ou esthétique, sauf en cas de menace pour la sécurité de tiers.

Toute rénovation de façade à conserver doit veiller à la conservation et à la mise en valeur des composantes architecturales extérieures d'origine existantes sur cette façade.

Ces composantes sont :

- les dimensions, formes et position des baies
- les modénatures
- les éléments de décoration qui caractérisent ladite façade

Art. 18. LES ZONES DÉLIMITANT LES FONDS SOUMIS À L'ÉLABORATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »

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

Seuls peuvent y être admis des dépendances et aménagements de faible envergure avec une emprise au sol maximale de 30,00 m² 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 ; sous réserve de ne pas hypothéquer l'exécution du plan d'aménagement particulier.

Des constructions et aménagements provisoires d'utilité publique sont autorisés, en attendant qu'un projet de PAP NQ y soit réalisé.

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

Des abris de jardin, dépendances, hangars agricoles ou similaires peuvent être maintenus, entretenus, et autorisés temporairement, sous condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.

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 maxima 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.

SECTION.7. ZONES OU ESPACES DÉFINIS EN EXÉCUTION DE DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES SPÉCIFIQUES

Art. 19. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les surfaces concernées par les dispositions légales et réglementaires découlant de la législation concernant l'aménagement général du territoire, la protection de la nature et des ressources naturelles, la protection des sites et monuments nationaux, les réseaux d'infrastructures de transport national et la gestion de l'eau sont renseignées dans la partie graphique et la partie écrite du plan d'aménagement général.

Art. 20. AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Plans Directeurs Sectoriels

Les dispositions de la partie écrite et partie graphique du règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » sont obligatoires.

Les dispositions de la partie écrite et partie graphique du règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « paysages » sont obligatoires.

Art. 21. PROTECTION DE LA NATURE ET DES RESSOURCES NATURELLES

Les dispositions de la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles s'appliquent de plein droit sur les zones ou espaces protégés concernant le territoire communal et qui sont :

Zones protégées communautaires :

- Zone de protection Habitats Natura 2000 : LU0001028, Differdange Est - Prenzebierg / Anciennes mines et Carrières
- Zone de protection Oiseaux Natura 2000 : LU0002008, Minière de la région de Differdange - Giele Botter, Tillebierg, Rollesbierg, Ronnebierg, Metzerbierg et Galgebierg

Zones Protégées d'Intérêt Nationales :

Les ZPIN déclarées :

- RN RD 15, Prenzebierg ainsi que sa zone tampon
- RN ZH 85 Dreckwies ainsi que sa zone tampon

Art. 22. PROTECTION DES SITES ET MONUMENTS NATIONAUX

Les dispositions de la sur la protection des sites et monuments nationaux s'appliquent de plein droit sur ces immeubles et objets classés ou inscrits.

Art. 23. GESTION DE L'EAU

Les 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 :

Sources

Art. 24. RÉSEAUX D'INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT NATIONAL

Zones de bruit

Zone de bruit liée à l'autoroute A13

Zone de bruit liée à la voie ferré

Les zones de bruit comprennent toutes les parties du territoire communal affectées par des nuisances phoniques importantes résultant du réseau routier ou ferroviaire ainsi que d'activités économiques. Ces zones sont soumises à des servitudes spéciales à définir sur la base du plan d'action au niveau national.

Routes nationales

Route nationale

Chemin repris

Voies ferrées

Chemin de fer

SECTION.8. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Art. 25. LES ZONES DÉLIMITANT LES PLANS D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER APPROUVÉS

Les plans d'aménagement particulier, dûment approuvés définitivement par le Ministre de l'Intérieur, avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite, sont abrogés, à l'exception des plans d'aménagement particulier (PAP) ou parties de PAP, énumérés dans le tableau suivant et indiqués sur la partie graphique qui restent d'application.

Pour tout ce qui n'est pas règlementé 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.

N° sur le plan	N° du dossier Ministèrer	Rue ou Lieu-dit	Section	Approbation définitive	PAP QE correspondant
1	08381/34C	rue Batty-Weber	section B de Differdange	25/08/1989	PAP QE U_II
2	10239/34C	Cité Henry Grey	section B de Differdange	23/12/1993	PAP QE U_II
3	11480/34C	rue de l'Eau	Section C d'Obercorn	18/05/1998	PAP QE U_II
1	11658/34C	rue Batty-Weber	section B de Differdange	06/07/1998	PAP QE U_II
4	14306/34C	Um Héisengerwee - (rue des Mines)	Section C d'Obercorn	07/12/2004	PAP QE U_II
33	13333/34C	Rue de Soleuvre	Section B de Differdange	20/04/2005	PAP QE U_III
5	15171/34C	Hahneboesch, auf der Kohr	Section A de Niedecorn	05/07/2007	PAP QE ECO-c1
6	15318/34C	rue Pierre Gansen	Section A de Niedecorn	29/11/2007	PAP QE U_II
7	15527/34C	Grand-rue	section B de Differdange	23/04/2008	PAP QE PU_IV
8	15878/34C	Biensel	Section C d'Obercorn	10/12/2009	PAP QE U_II
9	15900/34C	Grand-rue	section B de Differdange	24/06/2009	PAP QE PU_IV
10	16057/34C	Avenue de la Liberté/Rue Kelvert	Sect. A et B de Nie et Dif	16/06/2010	PAP QE PU_IV

N° sur le plan	N° du dossier Ministèrer	Rue ou Lieu-dit	Section	Approbation définitive	PAP QE correspondant
11	16073/34C	Avenue de la Liberté	Section A de Niedecorn	27/08/2012	PAP QE U_II
12	16096/34C	Plateau Funiculaire 1-2	section B de Differdange	25/06/2010	PAP QE ECO-c2
13	16097/34C	Plateau Funiculaire 3-14	section B de Differdange	25/06/2010	PAP QE U_III
14	16457/34C	avenue de la liberté	Section A de Niedecorn	06/01/2012	PAP QE PU_III
15	16578/34C	Place des Alliés	section B de Differdange	06/08/2012	PAP QE PU_III
16	16579/34C	Wuelemswiss	section B de Differdange	06/08/2012	PAP QE U_II
17	16580/34C	Wuelemswiss	section B de Differdange	06/08/2012	PAP QE U_II
18	16670/34C	rue de Bascharage	Section A de Niedecorn	25/09/2012	PAP QE SPEC2
5	16842/34C	Hahneboesch, auf der Kohr	Section A de Niedecorn	21/06/2013	PAP QE ECO-c1
19	16982/34C	rue de Woiwer	section B de Differdange	27/05/2014	PAP QE U_III
20	17223/34C	Grand-rue	section B de Differdange	05/03/2015	PAP QE MU IVa
21	17324/34C	Ronnwisen	Section C d'Obercorn	29/09/2015	PAP QE U_II
22	17473/34C	Mathendahl	Section A de Niedecorn	28/01/2016	PAP QE U_II et école QE BEP
14	17474/34C	avenue de la Liberté	Section A de Niedecorn	21/03/2016	PAP QE PU_III
23	17598/34C	route de Pétange	Section A de Niedecorn	09/01/2017	PAP QE U_II
21	17757/34C	Ronnwisen	Section C d'Obercorn	09/01/2017	PAP QE U_II
5	17797/34C	Hahneboesch, auf der Kohr	Section A de Niedecorn	19/12/2016	PAP QE ECO-c1

N° sur le plan	N° du dossier Ministèrer	Rue ou Lieu-dit	Section	Approbation définitive	PAP QE correspondant
12	17882/34C	Plateau Funiculaire 1-2	section B de Differdange	02/05/2017	PAP QE ECO-c2
13	17883/34C	Plateau Funiculaire 3-14	section B de Differdange	02/05/2017	PAP QE U_III
24	17891/34C	Parc des sports	Section C d'Obercorn	26/09/2017	PAP QE PU_IV
25	17905/34C	LIDL rue de Soleuvre	Section C d'Obercorn	15/05/2017	PAP QE ECO-c1
26	17906/34C	Parc des sports	Section C d'Obercorn	17/05/2017	BEP
27	17923/34C	Ouschterbour	Section C d'Obercorn	25/06/2018	PAP QE U_II
28	18038/34C	rue des Trévires	Section A de Niedecorn	27/09/2017	PAP QE U_III
29	18191/34C	rue des Celtes	Section A de Niedecorn	07/05/2018	PAP QE U_II
30	18265/34C	Entrée en ville / Rue Emile Mark	section B de Differdange	20/08/2018	PAP QE ECO-c1
31	18266/34C	Op de breeden Dréischer (rue de Soleuvre)	Section C d'Obercorn	17/09/2018	PAP QE U_II
27	17923/34C	Ouschterbour	Section C d'Obercorn	18/03/2019	PAP QE U_II
24	17891/34C	Parc des sports	Section C d'Obercorn	26/07/2019	PAP QE PU_IV
8	15878/34C	Biensel	Section C d'Obercorn	26/09/2019	PAP QE U_II
32	18575/34C	Rue des Ligures	Section A de Niedecorn	28/10/2019	PAP QE PU_II

Les PAP « nouveau quartier » approuvés par le Ministre de l'Intérieur entre l'entrée en procédure et l'entrée en vigueur du présent PAG restent d'application.

Tout PAP « nouveau quartier », pour lequel la procédure d'adoption est entamée pendant la phase d'adoption du présent PAG, peut être mené à terme et garde par la suite sa validité.

Art. 26. Les biotopes protégés (repris à titre purement informatif et indicatif et non exhaustif)

Les biotopes, tels qu'identifiés en application de la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles, sont repris dans la partie graphique du Plan, à titre informatif et indicatif et non exhaustif.

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

Les dispositions de la loi précitée s'appliquent de plein droit sur tout le territoire communal nonobstant les indications informatives figurant dans la partie graphique du PAG.

Art. 27. Zones soumises aux dispositions de l'article 17 (repris à titre informatif, indicatif et non exhaustif)

Ces zones sont soumises aux dispositions de la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 28. Zones soumises aux dispositions de l'article 21 (repris à titre informatif, indicatif et non exhaustif)

Ces zones sont soumises aux dispositions de la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 29. Zones « vestiges archéologiques » (repris à titre indicatif et informatif)

Source : CNRA

Les zones « vestiges archéologiques » correspondent aux sites archéologiques connus, mais dont l'étendue exacte et le degré de conservation ne sont pas encore connus.

Ces zones doivent faire l'objet d'une opération archéologique (sondages diagnostiques, prospections géophysiques ou fouilles archéologiques) en fonction de la nature et de l'étendue des sites, mais également du projet d'aménagement.

Cette intervention scientifique doit être effectuée le plus tôt possible après évaluation du projet par le CNRA. Le maître d'ouvrage du projet d'aménagement est prié de contacter le CNRA dans les meilleurs délais, et de lui fournir les documents nécessaires du projet pour une évaluation scientifique approfondie.

Art. 30. Zones de risques d'éboulement miniers (repris à titre indicatif)

Source : ITM 2018

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 mètre, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux :

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

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

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, 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 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 telles 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.