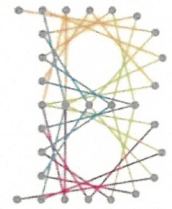


PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) COMMUNE DE BISSEN



Référence: 82C/023/2024
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 03/03/2025
Le Ministre des Affaires intérieures

Léon Gloden

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL [PAG] PROJET DE VERSION COORDONNÉE [DOSSIER 02]

Octobre 2024 - Vote du conseil communal

Mise en procédure	Janvier 2024
Avis de la commission d'aménagement	18 juillet 2024 / Réf. 82C/023/2024
Vote du conseil communal	Octobre 2024
Approbation du ministère des affaires intérieures	

APPROUVE
BISSEN, LE
14 NOV. 2024
Le conseil communal.

**ZB ZEYEN
BAUMANN**

Zeyen+Baumann sàrl
9, rue de Steinsel
L-7254 Bereldange

T +352 33 02 04
F +352 33 28 86

www.zeyenbaumann.lu

Amalte
Engelbert
Haber
Wey

Partie écrite PAG version initiale votée définitivement au conseil communal le 06 juin 2023 et approuvée définitivement par le ministère des Affaires intérieures le 29 février 2024 (Réf.: 82C/002/2021) et par le ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité le 09 février 2024 et le 28 juin 2024 (Réf.: 91423/PS).

Modification :

- » Modification ponctuelle concernant **l'article 10 et le nouvel article 14.4**. Vote au conseil communal en Octobre 2024 - [Dossier de modification n°02].

Sommaire

Chapitre 1	Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	4
Art. 1	Zone d'habitation 1 [HAB-1]	4
Art. 2	Zone mixte villageoise [MIX-v]	4
Art. 3	Zone mixte rurale [MIX-r]	4
Art. 4	Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP / BEP-bo / BEP-cr]	4
Art. 5	Zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1]	5
Art. 6	Zone d'activités économiques communale type 2 [ECO-c2]	5
Art. 7	Zone spéciale – Circuit d'essai [SPEC-CE]	6
Art. 8	Zone spéciale – Datacenter [SPEC-DC]	6
Art. 9	Zone spéciale – Innovation Campus [SPEC-IC]	6
Art. 10	Zone commerciale [COM]	6
Art. 11	Zone spéciale – Enneschte Seif [SPEC-es]	7
Art. 12	Zone spéciale - Station-Service [SPEC-ST]	7
Art. 13	Zone spéciale - CFL [SPEC-CFL]	7
Art. 14	Zone de sport et de loisir [REC / REC-ap / REC-parc / REC-pw]	7
Art. 15	Zone de jardins familiaux [JAR]	8
Art. 16	Emplacements de stationnement	8
Art. 17	Règles applicables à toutes les zones urbanisées	10
Chapitre 2	La zone verte	11
Art. 18	Zone agricole [AGR]	11
Art. 19	Zone forestière [FOR]	11
Art. 20	Zone de parc public [PARC]	11
Art. 21	Zone de verdure [VERD]	12
Chapitre 3	Les zones superposées	13
Art. 22	Zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » [PAP NQ]	13
Art. 23	Zone d'aménagement différé [ZAD]	13
Art. 24	Zone de servitude « urbanisation »	13
Art. 25	Zone de servitude « couloirs et espaces réservés »	19
Art. 26	Les zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés	19
Art. 27	Secteur et élément protégé d'intérêt communal de type « environnement construit – C »	20
Art. 28	Secteur protégé d'intérêt communal de type « environnement naturel et paysage - N »	23
Art. 29	Zone de bruit	23
Chapitre 4	Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques	24
Art. 30	Dispositions générales	24
Chapitre 5	Indications complémentaires	26
Chapitre 6	Annexe : Terminologie du degré d'utilisation du sol	27

Chapitre 1 Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

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

La zone d'habitation 1 englobe les terrains réservés à titre principal aux habitations de type unifamiliale. Y sont également admis les logements intégrés et les logements collectifs de 6 logements au maximum, sauf si un plan d'aménagement particulier approuvé avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite et maintenu en vertu de l'Art. 26 en dispose autrement.

Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, ainsi que 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 sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins 60 pour cent des logements est de type maison unifamiliale. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80 pour cent au minimum. Cette règle ne s'applique pas aux fonds destinés à accueillir des équipements de service public.

Art. 2 Zone mixte villageoise [MIX-v]

La zone mixte villageoise couvre le centre de la localité de Bissen. 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 2.000,00 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels dont la surface construite brute est limitée à 1.600,00 m² par immeuble bâti, 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. 3 Zone mixte rurale [MIX-r]

La zone mixte rurale couvre les parties des localités à caractère rural. Elle est destinée aux exploitations agricoles, jardinières, maraîchères, 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. 4 Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP / BEP-bo / BEP-cr]

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

Seuls des logements de service ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les logements de type collectif réalisés par un promoteur public conformément à l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et destinés à la location suivant les articles 27 à 30quater de la loi précitée, les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiant, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale y sont admis.

On distingue :

- » La zone **BEP**, pour les bâtiments d'envergures, les équipements et aménagements publics.

- » La zone **BEP-bo**, pour les infrastructures et aménagements légers en relation avec un bassin d'orage.
Y sont également admis des chemins dédiés à la mobilité douce, des réseaux d'infrastructures, des espaces de rétention et espaces de verdure.
- » La zone **BEP-cr**, pour des activités pédagogiques et les structures d'accueil pour la petite enfance.
Y sont également admis des chemins dédiés à la mobilité douce, des réseaux d'infrastructures, des espaces de rétention et espaces de verdure.

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

La zone d'activités économiques communale type 1 est réservée aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique, ainsi qu'aux équipements collectifs techniques.

Y sont également admises les activités de prestations de services commerciaux et artisanaux dont la surface construite brute ne dépasse pas 2.000,00 m² par immeuble bâti, ainsi que les concessions automobiles.

Complémentairement à l'activité principale, y sont admis les activités de commerce de détail, limitées à 2.000,00 m² de surface de vente par immeuble bâti, ainsi que les établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée et le stockage de marchandises ou de matériaux.

Par parcelle, y est également admis un logement de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.

Y est interdit une crèche, structure d'accueil pour enfants et établissement similaire.

Y est interdit l'implantation de stations-service, à l'exception des infrastructures de distribution de carburant servant exclusivement aux besoins d'une ou plusieurs entreprises sur place et des stations-service à bornes électriques.

Par exception à ce qui précède, l'implantation de stations-services et hôtels sont admis dans de la zone d'activités économiques communale type 1 superposée de la zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier B15 « Op der Jauschwis ».

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », exécutant une zone d'activités économiques communale type 1, les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux et les commerces de détail ne peuvent pas dépasser 20% de la surface construite brute totale de la zone.

Art. 6 Zone d'activités économiques communale type 2 [ECO-c2]

La zone d'activités économiques communale type 2 est destinée aux établissements industriels et aux activités de production, d'assemblage et de transformation, ainsi que du stockage de marchandises ou de matériaux complémentairement à l'activité principale de l'entreprise.

Y sont admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée ainsi que des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux liées aux activités de la zone concernée.

Par parcelle, y est admis un logement de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.

Y est interdit une crèche, structure d'accueil pour enfants et établissement similaire.

Y est interdit l'implantation de stations-service, à l'exception des infrastructures de distribution de carburant servant exclusivement aux besoins d'une ou plusieurs entreprises sur place et des stations-service à bornes électriques.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », exécutant une zone d'activités économiques communale type 2, les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux et les commerces de détail ne peuvent pas dépasser 20% de la surface construite brute totale de la zone.

Art. 7 Zone spéciale – Circuit d'essai [SPEC-CE]

La zone spéciale – circuit d'essai est destinée à recevoir des équipements et installations pour les besoins de l'exploitation du circuit d'essai et des infrastructures attenantes.

Seuls des constructions et aménagements légers en relation avec l'exploitation du circuit sont autorisés. L'installation de logements est prohibée.

Des installations destinées à la production d'énergie renouvelable sont autorisées.

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

Art. 8 Zone spéciale – Datacenter [SPEC-DC]

La zone spéciale – Datacenter est destinée à l'aménagement et à l'exploitation d'un centre de données.

Y sont admis toutes les infrastructures et aménagements nécessaires au fonctionnement d'un centre de données, notamment des services administratifs ou professionnels sur une surface maximale de 5.000,00 m² par immeuble bâti, des équipements et infrastructures techniques nécessaires au fonctionnement du centre de données, des générateurs de secours, y inclus les équipements nécessaires pour le stockage de carburant, ainsi que des établissements de restauration.

Art. 9 Zone spéciale – Innovation Campus [SPEC-IC]

La zone spéciale - Innovation Campus est destinée aux activités et entreprises principalement orientées vers l'innovation, la recherche et le développement de nouvelles technologies (laboratoires et structures de recherche, bureaux, centre de conférence et/ou d'exposition, production de type prototype/pré-commerciale, pas de production industrielle, petite surface commerciale).

Sont admises :

- » des activités de prestations de services en relation directe avec les activités de la zone ;
- » des établissements de restauration en relation avec les besoins de la zone ;
- » des logements de services à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière ;
- » des infrastructures et installations de sports et de loisirs.

Art. 10 Zone commerciale [COM]

La zone commerciale est principalement destinée aux commerces de gros et de détail, dont la surface de vente ne dépasse pas 2.500,00 m² par immeuble bâti.

Par parcelle, y est admis un logement de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.

Les surfaces à réserver aux activités de restauration et aux débits de boissons sont limitées à 10 pour cent de la surface de vente. La commune peut déroger au principe des 10 pour cent si les particularités du site l'exigent.

L'implantation de stations-service sont interdites à l'exception des stations-service à bornes électriques.

Art. 11 Zone spéciale – Ęnneschte Seif [SPEC-es]

La zone spéciale - Ęnneschte Seif est principalement destinée aux commerces de gros et de détail, aux concessionnaires automobiles, aux entreprises du secteur de la construction, aux activités d'hôtellerie, de restauration, de débits de boissons et de loisirs, aux services administratifs ou professionnels ainsi qu'aux équipements collectifs techniques.

La surface de vente destinée au commerce de détail ne dépasse pas 2.500,00 m² par immeuble bâti.

La surface de vente destinée au commerce de détail alimentaire ne dépasse pas 2.000,00 m² pour l'entièreté de la zone spéciale – Ęnneschte Seif.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », exécutant la zone spéciale – Ęnneschte Seif, les services administratifs ou professionnels ne peuvent pas dépasser 20% de la surface construite brute totale de la zone.

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

L'implantation de stations-service sont interdites à l'exception des infrastructures de distribution de carburant servant exclusivement aux besoins d'une ou plusieurs entreprises sur place et des stations-service à bornes électriques.

Art. 12 Zone spéciale - Station-Service [SPEC-ST]

La zone spéciale - station-service est destinée à recevoir une station-service. Complémentairement à l'activité principale, y sont admis des activités de prestations de services directement liées aux activités de la zone concernée ainsi que le commerce de détail. La surface de vente est limitée à 200,00 m² par station-service exploitée.

Les logements de service y sont interdits.

Art. 13 Zone spéciale - CFL [SPEC-CFL]

La zone spéciale - CFL- est destinée à recevoir des emplacements de stationnement, des dépôts de chantier et des équipements techniques en relation directe avec la destination de la zone. Y sont également admis les constructions et aménagements d'utilité publique.

Seuls des constructions et aménagements légers en relation avec la vocation de la zone sont autorisés.

Les logements de service y sont interdits.

Art. 14 Zone de sport et de loisir [REC / REC-ap / REC-parc / REC-pw]

La zone de sport et de loisir est destinée aux bâtiments, infrastructures et installations de sports et de loisirs. De manière générale, y sont interdites les constructions à usage d'habitation, y inclus les logements de service.

La zone de sport et de loisir est subdivisée en trois types : [REC], [REC-ap] et [REC-parc].

14.1 Zone de sport et de loisir [REC]

La zone de sport et de loisir est destinée aux infrastructures et installations de sports, de loisirs, touristiques, ainsi qu'aux aires de jeux.

Seuls des constructions légères et aménagements légers en relation avec la vocation de la zone sont autorisés.

14.2 Zone de sport et de loisir « A Pafent » [REC-ap]

La zone de sport et de loisir « A Pafent » est destinée à l'aménagement d'un terrain sportif en plein air et non synthétique. Y sont également autorisées les constructions en relation directe avec la vocation de la zone, tel que les vestiaires et une buvette, ainsi que les infrastructures techniques.

14.3 Zone de sport et de loisir de type « Parc » [REC-parc]

Les zones de sports et de loisirs de type « Parc » sont destinées aux infrastructures et installations de sports et de loisirs, aux espaces verts de détente et de repos ainsi qu'aux aires de jeux. Y sont également admis les infrastructures techniques.

L'aménagement d'emplacements de stationnement y est également admis. Les emplacements de stationnement doivent être aménagés selon des critères écologiques réduisant au minimum les surfaces scellées et prévoyant des plantations d'arbres.

Seuls des constructions et aménagements légers en relation avec la vocation de la zone sont autorisés.

Zone de sport et de loisir « Am Pöttener Wee » [REC-pw]

La zone de sport et de loisir « Am Pöttener Wee » est destinée aux infrastructures et installations de sports et de loisirs, ainsi qu'aux aires de jeux.

Y sont également autorisées les constructions en relation directe avec la vocation de la zone, tel que les pataugeoires, les jeux aquatiques, ainsi que les infrastructures techniques.

Art. 15 Zone de jardins familiaux [JAR]

La zone de jardins familiaux est destinée à la culture jardinière et à la détente.

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

Art. 16 Emplacements de stationnement

a) Pour les nouvelles constructions, les reconstructions, les changements de destination et les transformations augmentant la surface d'utilisation de plus de 100,00 m², il faut prévoir sur la propriété intéressée :

- » un emplacement par **unité de logement** avec une surface habitable inférieure à 45,00 m² ;
- » 1,5 emplacements par **unité de logement** avec une surface habitable située entre 45,00 et 90,00 m² ;
- » deux emplacements par **unité de logement** avec une surface habitable supérieure ou égale à 90,00 m² ;
- » un emplacement par **logement intégré** ;
- » un emplacement par tranche entamée de 50,00 m² de surface construite brute pour les **bureaux et administrations** ;
- » un emplacement par tranche entamée de 40,00 m² de surface construite brute, sans surface de stockage, pour **commerces, cafés ou restaurants** ;
- » un emplacement par tranche entamée de 60,00 m² de surface construite brute pour **établissements industriels ou artisanaux** ;
- » un emplacement par tranche entamée de 50,00 m² de surface construite brute pour les **garages de réparations et les stations d'essence**, avec un minimum de 6 (six) places par établissement ;
- » un emplacement par tranche entamée de 2 chambres pour les **constructions hôtelières et similaires** ;

- » un emplacement par tranche entamée de 5 enfants pour les **crèches ou autres structures d'accueil pour la petite enfance**.

Les établissements commerciaux, artisanaux et industriels doivent prévoir sur leur terrain un nombre suffisant de places de stationnement nécessaires à leurs véhicules utilitaires avec un minimum de deux emplacements réservés à ces fins.

b) Les emplacements de stationnement peuvent être aménagés sur des terrains situés dans un rayon de 150,00 mètres, appartenant au même propriétaire – sous condition que ces terrains soient classés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée selon le Chapitre 1.

Ces terrains perdent dès lors leur constructibilité dans la mesure où ils sont affectés à de pareils emplacements de stationnement qui ne peuvent pas être aliénés à leur destination ni à leur affectation. Les mêmes emplacements ne peuvent être mis en compte que pour un seul immeuble.

Dans les zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) suivant l'Art. 22, les emplacements de stationnement peuvent être regroupés sur une parcelle différente de celle de l'immeuble concerné.

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

- » des **transformations et changements d'affectations d'immeubles et objets classés en tant que patrimoine culturel national** (*loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel*) ;
- » des **transformations et changements d'affectations de constructions indiquées en tant que « construction à conserver » ou « gabarit d'une construction existante à préserver »** en vertu de l'Art. 27 du présent règlement ;
- » des nouvelles constructions et / ou transformations de bâtiments existants à l'intérieur de la **zone de bâtiments et d'équipements publics** en vertu de l'Art. 4 du présent règlement ;
- » des logements réalisés par un **promoteur public** dans le sens de l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
- » des transformations de **commerces, d'hôtels ou de cafés et restaurants existants**.

d) En cas de contradiction, les dispositions fixées dans un Plan d'Aménagement Particulier approuvé, et maintenu en vertu de l'Art. 26 de la présente partie écrite, priment sur les dispositions du présent article.

e) Dans la **zone spéciale – Datacenter**, le nombre minimal d'emplacements de stationnement est de :

- » un emplacement par tranche entamée de 60,00 m² de surface construite brute pour les services administratifs ou professionnels.

f) Dans la **zone spéciale – Innovation Campus** :

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement est de 1 emplacement par tranche entamée de 45,00 m² de surface construite brute ;

Des emplacements supplémentaires peuvent être autorisés voire exigés en tenant compte de l'envergure et de la nature de l'activité projetée.

Les emplacements de stationnement se situent de préférence dans des parkings centralisés à étages.

Des parkings centralisés à ciel ouvert peuvent être autorisés pour une période transitoire qui se termine avec la finalisation des parkings à étages.

Excepté les parkings centralisés transitoires à ciel ouvert, des emplacements de stationnement à ciel couvert sont autorisés sous respect des conditions suivantes :

- » est autorisé au maximum 1 emplacement de stationnement par 200,00 m² de surface construite brute ;
- » les emplacements sont à réaliser avec des matériaux perméables à l'eau ;

- » les emplacements sont autorisés dans les reculs avant et latéraux des constructions sous condition de ne pas occuper plus de 30% de la surface totale des marges de reculement avant et latéraux ;
- » les emplacements situés dans les reculs avant et latéraux des constructions ne peuvent en aucun cas être desservis par les routes de desserte.

Le nombre d'emplacements de stationnement avec bornes de recharge pour véhicules électriques (2 emplacements, 1 borne) est fixé comme suit :

- » dans les parkings centralisés à étages : un minimum de 2 emplacements, respectivement 1 borne par tranche de 200 emplacements situés aux rez-de-chaussées et accessibles au public;
- » sur les lots privés l'implantation de bornes pour véhicules électriques est conseillée.

Les emplacements de stationnement pour véhicules électriques sont pris en compte dans le calcul du nombre minimum d'emplacements de stationnement.

Le nombre d'emplacements de stationnement pour vélos est fixé comme suit :

- » un emplacement par 300,00 m² de surface construite brute.

Les emplacements de stationnement pour vélos doivent être aménagés sur les lots privés et ils doivent être facilement accessibles.

g) Dans la **zone spéciale – Enneschte Seif**, une dérogation peut être accordée dans le cadre du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » pour une diminution du nombre d'emplacements de stationnement exigé par affectation, à condition que ce nouveau quartier repose sur un concept de mobilité traitant les déplacements en voitures particulières, en transport en commun et en mobilité active.

h) En ce qui concerne les **emplacements de stationnement pour vélos**, sont à considérer comme minimum :

- » 1 emplacement par tranche entamée de 30,00 m² de surface habitable pour les **maisons plurifamiliales à plus de quatre unités de logement**.
- » 1 emplacement par tranche entamée de 100,00 m² de surface exploitée pour les **immeubles administratifs et d'activité de services professionnels** et 1 emplacement supplémentaire par tranche entamée de 70,00 m² de surface exploitée pour les **activités générant un taux de visiteurs élevé**. Les emplacements supplémentaires doivent être accessibles au public.
- » 1 emplacement par tranche entamée de 100,00 m² de surface de vente pour les **commerces**.

Art. 17 Règles applicables à toutes les zones urbanisées

a) Les constructions et aménagements dûment autorisés avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite peuvent être maintenus. Des travaux de transformations mineures, de conservation et d'entretien sont admises pour les constructions et les aménagements existants.

b) Toute construction existante avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite dans les zones visées par le Chapitre 1 et ne répondant pas aux exigences du présent règlement, détruite suite à un incendie ou dont la démolition est due à un cas de force majeure ou toute autre destruction involontaire, est en droit d'être reconstruite à raison des dimensions maximales dont elle faisait preuve avant l'événement.

Chapitre 2 La zone verte

La zone verte au sens de l'article 5 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, comprend :

- » la zone agricole ;
- » la zone forestière ;
- » la zone de parc public ;
- » la zone de verdure.

Dans ces zones, toute construction reste soumise à une autorisation du ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions en vertu des articles 6 et 7 de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

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

Des constructions répondant à un but d'utilité publique et les installations d'énergie renouvelable peuvent être érigées en zone verte pour autant que le lieu d'emplacement s'impose par la finalité de la construction.

Art. 18 Zone agricole [AGR]

Dans les parties du territoire de la commune situées en dehors des zones définies comme zones urbanisées ou destinées à être urbanisées, seuls peuvent être érigés des constructions et aménagements servant à l'exploitation agricole, horticole, viticole, maraîchère, sylvicole, piscicole, apicole ou cynégétique ou à un but d'utilité publique, sous condition que ces constructions aient un lien certain et durable avec les activités énumérées ci-dessus et sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 19 Zone forestière [FOR]

La zone forestière comprend les terrains boisés ou à boiser du territoire communal. Y sont admis des constructions et aménagements servant à l'exploitation sylvicole, piscicole, apicole ou cynégétique ou à un but d'utilité publique, sous condition que ces constructions aient un lien certain et durable avec les activités énumérées ci-dessus et sans préjudice aux dispositions de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 20 Zone de parc public [PARC]

La zone de parc public a pour but la sauvegarde et la protection des sites, ainsi que la création d'îlots de verdure et de parcs publics. Des constructions et aménagements d'utilité publique et en rapport direct avec la destination de la zone sont admis, sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Y sont admis des aménagements et des constructions d'utilité publique ainsi que des chemins dédiés à la mobilité douce ainsi que des infrastructures techniques pour la gestion des eaux superficielles, à réaliser par la commune, l'Etat ou des gestionnaires de réseaux, à condition que leur implantation se limite au strict minimum.

Art. 21 Zone de verdure [VERD]

La zone de verdure a pour but la création et la sauvegarde d'îlots de verdure entre les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées. Y sont admis des aménagements et constructions d'utilité publique, sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Chapitre 3 Les zones superposées

Art. 22 Zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » [PAP NQ]

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

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 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.

Art. 23 Zone d'aménagement différé [ZAD]

La zone d'aménagement différé constitue une zone superposée, frappée d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement.

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.

Seuls peuvent y être autorisés 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.

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.

Art. 24 Zone de servitude « urbanisation »

Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques sont définies ci-après aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

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

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » respectivement le schéma directeur respectif doit préciser les servitudes.

Les zones de servitude « urbanisation » sont définies comme suit :

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

La zone de servitude « urbanisation - cours d'eau » contribue à l'atteinte du bon état écologique des cours d'eau en vertu de la directive cadre sur l'eau (2000/60/CE) conformément à l'article 5 de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

Cette servitude « urbanisation - cours d'eau », située de part et d'autre du cours d'eau, dont la largeur est adaptée au cours d'eau est mesurée à partir de la crête de la berge du cours d'eau si le cours d'eau est à ciel ouvert sinon à partir de l'axe du cours d'eau canalisé et elle comprend une bande enherbée ou boisée ou de manière exceptionnelle des constructions existantes.

Dans cette zone de servitude, toute nouvelle construction, toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel sont prohibés. Cependant, des exceptions concernant des infrastructures techniques spécifiques (ouvrage de franchissement, réseaux, bassin d'orage, rétention d'eau) ou des aménagements et des travaux d'utilité publique après prise en considération de l'état actuel et projeté de la situation, mais aussi des mesures de renaturation peuvent être autorisés si aucun impact négatif sur le cours d'eau et sa berge est démontré.

Les constructions existantes ne peuvent subir des transformations ou changements d'affectation qu'à condition que ces travaux ne compromettent pas l'objet et la destinée de la servitude.

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

La zone de servitude « urbanisation - cours d'eau - Huelbaach » contribue à l'atteinte du bon état écologique du cours d'eau en vertu de la directive cadre sur l'eau (2000/60/CE) conformément à l'article 5 de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

La servitude « urbanisation », située à 5,00 mètres de part et d'autre du cours d'eau, est mesurée à partir de la crête de la berge du cours d'eau si le cours d'eau est à ciel ouvert sinon à partir de l'axe du cours d'eau canalisé et elle comprend une bande enherbée ou boisée ou de manière exceptionnelle des constructions existantes.

Dans cette zone de servitude, toute nouvelle construction, toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel sont prohibés. Cependant, des exceptions concernant des infrastructures techniques spécifiques (ouvrage de franchissement, réseaux, bassin d'orage, rétention d'eau) ou des aménagements et des travaux d'utilité publique après prise en considération de l'état actuel et projeté de la situation, mais aussi des mesures de renaturation peuvent être autorisés si aucun impact négatif sur le cours d'eau et sa berge est démontré.

Le tronçon à ciel ouvert existant est à conserver. Les constructions existantes ne peuvent subir des transformations ou changements d'affectation qu'à condition que ces travaux ne compromettent pas l'objet et la destinée de la servitude.

CV – Servitude « urbanisation – coulée verte »

La zone de servitude « urbanisation – coulée verte » vise à structurer l'espace bâti et à favoriser le maillage écologique local. Elle est destinée à l'aménagement d'espaces verts et de jardins privés, constitués de plantations indigènes, respectivement pour une utilisation agricole. Un aménagement paysager composé majoritairement par des espèces indigènes adaptées aux conditions stationnelles est à prévoir.

Toute construction y est prohibée hormis les infrastructures de viabilisation aménagées selon les principes d'un aménagement écologique – tels que les chemins pour la mobilité douce, les aires de jeux et les rétentions d'eau – et les infrastructures techniques.

EN Zone de servitude « urbanisation – éléments naturels »

La zone de servitude « urbanisation – éléments naturels » vise à maintenir et à mettre en valeur les éléments naturels existants. La destruction ou la réduction de ces éléments naturels sont interdites. Y sont interdits toute construction ainsi que tout remblai et déblai qui peuvent nuire à l'intégrité de l'élément naturel concerné.

Si la zone de servitude « urbanisation – éléments naturels » concerne une zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) en vertu de l'Art. 22, les éléments naturels concernés doivent être indiqués en tant que « arbre à moyenne ou haute tige à conserver » respectivement « haie à conserver » sur la partie graphique du PAP NQ.

La traversée ponctuelle d'une zone de servitude « urbanisation – éléments naturels » par un chemin destiné à la mobilité douce est autorisée de manière exceptionnelle, sans entraver les objectifs et la fonctionnalité de la zone de servitude concernée.

Une dérogation aux dispositions définies ci-dessus peut être accordée à titre exceptionnel et pour des raisons dûment motivées.

EX – Servitude « urbanisation – constructions existantes »

La zone de servitude « urbanisation – constructions existantes » vise à maintenir des constructions existantes. Des travaux de transformations, de conservation et d'entretien sont autorisés pour les constructions et les aménagements existants.

IP-1 et IP-2 Zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère » au lieu-dit « Busbièrg »

La zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère » au lieu-dit « Busbièrg » vise à garantir l'intégration de la zone spéciale « Datacenter » dans le paysage ouvert, et la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents.

Toute construction y est prohibée ; toutefois les infrastructures de viabilisation aménagées selon les principes d'un aménagement écologique – tels que les chemins pour la mobilité douce, les espaces verts de récréation et les rétentions d'eau – et les infrastructures techniques de moindre envergure compatibles avec la finalité de la zone de servitude y sont admises, à l'exclusion des infrastructures générant des nuisances sonores. Le stockage de matériaux ou le stationnement de véhicules y est prohibé. Exceptionnellement, des rues de desserte locale nécessaires pour la sécurité du site ou afin de réaliser des accès de chantier peuvent traverser la zone de servitude. Les accès de chantier sont uniquement autorisables pendant la durée d'un chantier et les terrains en question seront à aménager suivant la finalité de la zone de servitude après l'achèvement des travaux.

À l'intérieur de la zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère » au lieu-dit « Busbièrg », l'éclairage extérieur est à limiter au strict minimum. Les lampes doivent être équipées d'optiques qui dirigent le flux lumineux vers le bas. Le débit de sortie de la lumière dans l'hémisphère supérieur (ULOR – Upper Light Output Ratio) doit être inférieur à 0,5%. La température de couleur des lampes doit être inférieure ou égale à 3.000 Kelvin.

Le type de plantations à y réaliser est spécifié par type de servitude « urbanisation – intégration paysagère » :

IP-1 : Un écran de verdure est à prévoir sur une largeur minimale de 20,00 mètres. En moyenne, au moins un arbre à couronne grande, avec un diamètre du tronc minimal de 0,4 mètre et une hauteur minimale de 7,00 à 9,00 mètres, et 150 buissons sont à planter par tranche de 200,00 m² de surface.

IP-2 : Au moins 50% de la surface de la zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère » de type « IP-2 » doivent recevoir des plantations selon les indications du présent article. En moyenne, au moins un arbre à couronne moyenne ou grande, avec un diamètre du tronc minimal de 0,30 mètre et une hauteur minimale de 5,00 à 7,00 mètres, et 150 buissons sont à planter par tranche de 200,00 m² de la surface susmentionnée.

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

IP-3 Zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère » au lieu-dit « am Seif »

La zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère » au lieu-dit « am Seif » vise à garantir l'intégration de la zone d'activités économiques dans le paysage ouvert, et la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents.

Toute construction y est prohibée ; toutefois les infrastructures de viabilisation aménagées selon les principes d'un aménagement écologique – tels que les chemins pour la mobilité douce, les espaces verts de récréation et les rétentions d'eau – et les infrastructures techniques y sont admises. Le stockage de matériaux ou le stationnement de véhicules y est prohibé.

Les éléments naturels existants sont à maintenir et à mettre en valeur. La destruction ou la réduction de ces éléments naturels sont interdites. Y sont interdits toute construction ainsi que tout remblai et déblai qui peuvent nuire à l'intégrité de l'élément naturel concerné. Une dérogation aux dispositions du présent alinéa peut être accordée à titre exceptionnel et pour des raisons dûment motivées.

IP-4 Zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère »

La zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère » vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert, la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents, par des aménagements paysagers végétalisés.

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

- » infrastructures techniques publiques respectivement celles réalisées par les gestionnaires de réseaux,
- » infrastructures de viabilisation – telles que les chemins piétons, les aires de jeux et les rétentions d'eau – aménagées selon les principes d'un aménagement écologique,
- » aménagements ayant pour but la collecte, la rétention et l'évacuation des eaux de surface.

La traversée ponctuelle d'une zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère » par une voirie publique carrossable est autorisée de manière exceptionnelle, sans entraver les objectifs et la fonctionnalité de la zone de servitude concernée.

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

Au moins 50% de la surface de la zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère » de type « IP-4 » doivent recevoir des plantations.

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

IP-5 Zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère »

La zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère » vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert, la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents, par des aménagements paysagers végétalisés.

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

- » infrastructures techniques publiques respectivement celles réalisées par les gestionnaires de réseaux,
- » infrastructures de viabilisation – telles que les chemins piétons, les aires de jeux et les rétentions d'eau – aménagées selon les principes d'un aménagement écologique,
- » aménagements ayant pour but la collecte, la rétention et l'évacuation des eaux de surface.

La traversée ponctuelle d'une zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère » par une voirie publique carrossable est autorisée de manière exceptionnelle, sans entraver les objectifs et la fonctionnalité de la zone de servitude concernée.

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

Au moins 80% de la surface de la zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère » de type « IP-5 » doivent recevoir des plantations. Pour toutes les plantations, le choix des essences est à faire parmi des espèces indigènes adaptées aux conditions stationnelles.

IT Zone de servitude « urbanisation – intégration topographique » au lieu-dit « op der Jauschwis »

a) Les remblais de terre sont limités au maximum nécessaire pour la viabilisation des terrains concernés, sans dépasser un maximum de 8,00 mètres, mesuré par rapport au terrain naturel. Les terrassements sont à réaliser en utilisant de murs de soutènement ou de talus, aménagés selon les dispositions de la présente servitude « urbanisation ». Les prescriptions du présent article priment sur tout autre prescription de la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG).

b) Les talus de remblais ont une pente maximale de 50%.

c) Les murs de soutènement sont soumis aux conditions suivantes :

- » la hauteur maximale totale des murs de soutènement est de 3,00 mètres ; cette hauteur est à mesurer par rapport au niveau du terrain remanié ;
- » la distance entre deux murs de soutènement est d'au moins 2,00 mètres ;
- » les murs sont à exécuter en maçonnerie sèche et en pierre naturelle ; l'utilisation de gabions est admise ;
- » la distance entre un mur de soutènement et la limite de la « zone verte » au sens de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles est d'au moins 2,00 mètres.

d) Des plantations d'arbres et de buissons sont obligatoires sur les talus, les distances entre deux murs de soutènement et la distance entre un mur de soutènement et la limite de la zone verte, sous respect des disposition suivantes :

- » En moyenne, un arbre à grande couronne est à planter par tranche de 10,00 mètres de longueur de l'espace concerné. La longueur est à mesurer parallèlement à l'implantation d'un mur de soutènement respectivement d'un talus.
- » Pour toutes les plantations, le choix des essences est à faire parmi des espèces indigènes adaptées aux conditions stationnelles.
- » À l'intérieur des zones concernées, le stockage de matériaux et le stationnement de véhicules à ciel ouvert est prohibé.

e) Des dérogations aux dispositions de la présente zone de servitude « urbanisation » peuvent être accordées afin de permettre un raccord harmonieux au niveau du terrain existant sur les parcelles voisines.

P-1 Zone de servitude « urbanisation – stationnement à ciel ouvert »

La zone de servitude « urbanisation – stationnement à ciel ouvert », vise à réserver des fonds pour le maintien et la réalisation d'emplacements de stationnement en site propre à ciel ouvert. Y sont interdits toute construction ainsi que tout remblai et déblai, à l'exception du mobilier urbain.

P-2 Zone de servitude « urbanisation – stationnement à ciel ouvert »

La zone de servitude « urbanisation – stationnement à ciel ouvert », vise à réserver des fonds pour le maintien et la réalisation d'emplacements de stationnement en site propre à ciel ouvert à proximité directe de l'Attert.

Dans cette zone de servitude, toute nouvelle construction, toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel ne sont uniquement admises si aucun impact négatif sur le cours d'eau et sa berge est démontré.

Des exceptions concernant des infrastructures techniques spécifiques (ouvrage de franchissement, réseaux, bassin d'orage, rétention d'eau) ou des aménagements et des travaux d'utilité publique après prise en considération de l'état actuel et projeté de la situation, mais aussi des mesures de renaturation peuvent être autorisés si aucun impact négatif sur le cours d'eau et sa berge est démontré.

Les constructions existantes ne peuvent subir des transformations ou changements d'affectation qu'à condition que ces travaux ne compromettent pas l'objet et la destinée de la servitude.

ZT-1 et ZT-2 Zone de servitude « urbanisation – zone tampon » au lieu-dit « Busbiereg »

La servitude « urbanisation – zone tampon » au lieu-dit « Busbiereg » vise à développer un espace de transition entre le milieu bâti et le milieu naturel existant. Y est interdit toute construction, à l'exception des :

- » infrastructures techniques de moindre envergure compatibles avec la finalité de la zone de servitude, à l'exclusion des infrastructures générant des nuisances sonores ;
- » infrastructures de viabilisation – tels que les chemins piétons, les espaces verts de récréation et les rétentions d'eau – aménagées selon les principes d'un aménagement écologique ;
- » rues de desserte locale nécessaires pour la sécurité du site ou afin de réaliser des accès de chantier peuvent traverser la zone de servitude ;
- » les accès de chantier sont uniquement autorisables pendant la durée d'un chantier et les terrains en question seront à aménager suivant la finalité de la zone de servitude après l'achèvement des travaux ;
- » aménagements ayant pour but la collecte et l'évacuation des eaux de surface ;
- » mesures anti-bruit.

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

À l'intérieur de la zone de servitude « urbanisation – zone tampon 1 » (ZT1), des plantations sont à réaliser le long de la limite Nord-Est pour renforcer la lisière de forêt sur une largeur minimale de 15,00 mètres. En moyenne, au moins un arbre à couronne petite ou moyenne, avec un diamètre du tronc minimal de 0,2 mètre et 50 buissons sont à planter par tranche de 200,00 m² de la surface susmentionnée. Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » doit préciser les plantations à réaliser. Pour toutes les plantations, le choix des essences est à faire parmi des espèces indigènes adaptées aux conditions stationnelles.

À l'intérieur de la zone de servitude « urbanisation – zone tampon » au lieu-dit « Busbiereg », l'éclairage extérieur est à limiter au strict minimum. Les lampes doivent être équipées d'optiques qui dirigent le flux lumineux vers le bas. Le débit de sortie de la lumière dans l'hémisphère supérieur (ULOR – Upper Light Output Ratio) doit être inférieur à 0,5%. La température de couleur des lampes doit être inférieure ou égale à 3.000 Kelvin.

Art. 25 Zone de servitude « couloirs et espaces réservés »

La zone de servitude « couloirs et espaces réservés » se rapporte à des fonds réservés aux projets d'infrastructures.

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

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

On distingue :

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

Art. 26 Les zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés

Les plans d'aménagement particulier (PAP) dûment approuvés par le Ministre de l'Intérieur et ceux en cours de procédure avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite perdent leur validité, à l'exception des plans d'aménagement particulier (PAP) énumérés dans le tableau ci-après et indiqués sur la partie graphique.

Tout projet d'aménagement particulier (PAP) énuméré dans le tableau ci-après, pour lequel la procédure d'adoption est entamée avant ou pendant la phase d'adoption du présent PAG, peut être mené à terme et garde par la suite sa validité, sous condition d'être conforme avec le présent PAG.

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

N°	N° de Référence	Nom du PAP / lieu-dit	Localité de	Approbation définitive
1	15041/82C	Luxlait - Rouscht	Roost	02.12.2009
2	16317/82C	Uecht - Phase 1	Bissen	06.07.2012
3	16317/82C	Uecht - Phase 2	Bissen	06.07.2012
4	17486/82C	Steekrätz	Bissen	07.07.2016
5	17678/82C	Innovation-Campus	Roost	15.09.2016
6	18807/82C	Busbiereg	Roost	12.02.2021

Art. 27 Secteur et élément protégé d'intérêt communal de type « environnement construit – C »

27.1 Définition

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

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

En complément des secteurs protégés d'intérêt communal, des immeubles classés monument national ou inscrits à l'inventaire supplémentaire, soumis aux dispositions de la loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel, sont implantés sur le territoire de la commune. Ces immeubles et objets sont repris au chapitre 5 de la présente partie écrite. La protection nationale, ainsi instituée et qui exige des autorisations spécifiques, est complémentaire à la protection communale définie par les présentes dispositions.

Les secteurs protégés de type « environnement construit – C » englobent :

- » les « **construction à conserver** »,
- » les « **gabarit d'une construction existante à préserver** »,
- » les « **alignement d'une construction existante à préserver** »,
- » les « **murs à conserver** »,
- » les « **petit patrimoine à conserver** »,
- » le « **patrimoine culturel national** ».

27.2 Généralités

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

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

L'implantation de nouvelles constructions est déterminée en s'inspirant du contexte et notamment des constructions existantes voisines et du site.

27.3 Autorisations et avis

Tout projet de travaux ainsi que toute autre intervention architecturale et/ou urbanistique dans les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit – C » sont soumis au bourgmestre, qui peut, avant toute décision, soumettre le projet pour un avis consultatif à l'Institut National pour la Patrimoine Architectural.

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

27.4 Construction à conserver

Les constructions désignées « constructions à conserver » dans la partie graphique du PAG ne peuvent subir aucune démolition, transformation, changement d'affectation, modification ou agrandissement qui puissent nuire à leur valeur historique, artistique ou esthétique ou altérer leur gabarit ou leur aspect architectural ; sauf si des faits inhérents à la sécurité dûment justifiés et attestés par un homme de l'art spécialisé en la matière, justifient un tel projet.

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

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

A l'extérieur de la construction, ces composantes sont :

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

27.5 Gabarit d'une construction existante à préserver

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

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

Le gabarit à préserver est constitué par le ou les constructions traditionnelle(s), 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 à préserver.

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

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

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

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

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

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

27.6 Alignement d'une construction existante à préserver

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

L'alignement à préserver prime sur toutes autres prescriptions relatives aux marges de reculement, notamment celles définies dans les PAP « quartiers existants » et / ou toutes autres prescriptions émises par des administrations étatiques y relatives.

Des saillies et des retraits par rapport à cet alignement sont interdits. En cas d'impossibilité d'observation de l'alignement défini en partie écrite ou dans le but de l'amélioration du domaine public, une dérogation jusqu'à 0,50 mètre peut être accordée de manière exceptionnelle.

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

27.7 Mur à conserver

Les constructions désignés « mur à conserver » dans la partie graphique du PAG ne peuvent subir aucune démolition, transformation ou modification qui puissent nuire à leur valeur historique, artistique ou esthétique ou altérer leur gabarit ou leur aspect architectural ; sauf si des faits inhérents à la sécurité dûment justifiés et attestés par un homme de l'art spécialisé en la matière, justifient un tel projet. Exceptionnellement, l'aménagement d'un accès peut être autorisé.

En cas de divergence entre l'inscription de la construction sur le fond de plan, c.à.d. le plan cadastral, et l'implantation réelle, l'alignement du mur existant fait foi. Un mesurage cadastral peut être demandé.

27.8 Petit patrimoine à conserver

Les éléments protégés, représentant le « petit patrimoine à conserver », ne peuvent subir aucune démolition, transformation, modification ou agrandissement qui puissent nuire à leur valeur historique, artistique ou esthétique et altérer leur volume ou leur aspect architectural. Exceptionnellement, ils peuvent être relocalisés à condition de respecter les conditions précitées.

27.9 Assainissement énergétique

Pour les constructions à conserver et celles dont le gabarit et l'alignement sont à préserver, des dérogations au niveau du respect des exigences minimales peuvent être octroyées par l'autorité compétente, ceci afin que le caractère et la valeur historique de ces constructions puissent être sauvegardés. Ces dérogations ne s'appliquent pas aux autres constructions existantes et nouvelles.

Afin de garantir l'assainissement énergétique des constructions existantes une dérogation concernant l'alignement, les reculs et la hauteur à la corniche et au faite d'au maximum 0,50 mètre peut être accordée ; sans changer la forme et la pente de la toiture.

Art. 28 Secteur protégé d'intérêt communal de type « environnement naturel et paysage - N »

Le secteur et élément protégé d'intérêt communal de type « environnement naturel et paysage » constitue les parties du territoire communal qui comprend des espaces naturels et des paysages dignes de protection ou de sauvegarde.

La destruction ou la réduction des éléments naturels sont interdites en principe. Si une partie des biotopes est détruite, des mesures de compensation sont à prévoir. Y sont interdits toute construction ainsi que tout remblai et déblai, qui peuvent nuire à l'intégrité de l'élément naturel concerné, à l'exception des aménagements d'utilité publique et relatifs à des infrastructures techniques et/ou à la mobilité douce.

Sans préjudice des dispositions de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, une dérogation aux dispositions définies ci-dessus peut être accordée à titre exceptionnel et pour des raisons dûment motivées.

Le secteur et élément protégé d'intérêt communal de type « environnement naturel et paysage » est marqué de la surimpression « N ».

Art. 29 Zone de bruit

La zone de bruit comprend toutes les parties du territoire communal affectées par des nuisances phoniques importantes résultant du trafic aérien, routier ou ferroviaire ainsi que d'activités économiques. Cette zone est soumise à des servitudes spéciales à définir sur la base du plan d'action au niveau national et sont précisées dans le règlement des bâtisses, des voies publiques et des sites.

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

Art. 30 Dispositions générales

Les dispositions légales et réglementaires découlant de la législation concernant l'aménagement général du territoire, la protection de la nature et des ressources naturelles, la protection du patrimoine culturel, les réseaux d'infrastructures de transport national et la gestion de l'eau sont repris dans la partie graphique et la partie écrite du plan d'aménagement général.

30.1 Aménagement du territoire

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

Plans directeurs sectoriels :

- » Règlement grand-ducal du 25 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel « stations de base pour réseaux publics de communications mobiles » (Mémorial A n° 030 du 20 février 2006, p. 618).
- » Règlement grand-ducal du 9 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel « Décharges pour déchets inertes ».
- » Règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques ».

30.2 Protection de la nature et des ressources naturelles

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

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

- » LU0001014 : Zones humides de Bissen et Fensterdall (habitats),
- » LU0002014 : Vallée de l'Attert, de la Pall, de la Schwébech, de l'Aeschbech et de la Wëllerbach (oiseaux).

Réserves naturelles :

- » ZH 19 : Michelbrouch – Biischtert / Etangs de Bissen (déclaré),
- » RFI 34 : Pëttenerbësch (déclaré),

30.3 Protection du patrimoine culturel

loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel

Immeubles et objets bénéficiant des effets de classement comme patrimoine culturel national :

- » L'orgue de l'église paroissiale de Bissen, construit en 1891 par les frères Muller de Reifferscheid. -Arrêté ministériel du 7 décembre 2001.
- » La gare de Bissen (ancienne ligne de l'Attert), inscrite au cadastre de la commune de Bissen, section B de Bissen-Sud, sous le numéro 1292/3142. -Arrêté du Conseil de Gouvernement du 2 décembre 2011.
- » L'église paroissiale de Bissen, sise route de Mersch, inscrite au cadastre de la commune de Bissen, section B de Bissen-Sud, sous le numéro 1629/763. – Arrêté du Conseil de Gouvernement du 20 mars 2019.

- » La ferme dite « a Kréisch », sise 4-6, rue de Reckange, inscrite au cadastre de la Commune de Bissen, section B de Bissen-Sud, sous les numéros 1617/4711, 1617/4289 et 1617/4710. – Intention de classement du 1er mars 2023.

Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire :

- » Les quatre peintures murales du chœur de l'église paroissiale de Bissen, inscrite au cadastre de la commune de Bissen, section B de Bissen, sous le numéro 1629/763. -Décision ministérielle du 11 septembre 1987.
- » La maison sise 6, rue de Reckange, inscrite au cadastre de la commune de Bissen, section B de Bissen-Sud, sous le numéro 1617/4289 ainsi que la grange, inscrite au cadastre de la commune de Bissen, section B de Bissen-Sud, sous le numéro 1617/4710. – Arrêté ministériel du 8 novembre 2017.

30.4 Gestion de l'eau

loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau

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

- » les cours d'eau conformément aux dispositions de l'article 19 de ladite loi,
- » les zones inondables déclarées obligatoires par le règlement grand-ducal du 30 mars 2022 déclarant obligatoires les cartes des zones inondables et les cartes des risques d'inondation pour les cours d'eau de l'Attert, de la Roudbaach et de la Pall,
- » un inventaire des zones de protection d'eau potable provisoires.

Chapitre 5 Indications complémentaires

A. Protection de la nature et des ressources naturelles

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

Fonds forestiers :

- » Les fonds forestiers, en vertu de l'article 13 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, sont représentés à titre indicatif et non exhaustif sur la partie graphique du PAG.

Biotopes protégés :

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

Habitats d'espèces protégées :

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

Sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégés :

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

B. Sites archéologiques

loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel

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

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

Chapitre 6 Annexe : Terminologie du degré d'utilisation du sol

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

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

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

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

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

D. Densité de logement [DL]

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

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

E. Terrain à bâtir brut

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

F. Terrain à bâtir net

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

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors 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.

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

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

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

H. Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux :

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

b. affectation des locaux :

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

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

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

c. Solidité et géométrie des locaux :

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors 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.