

# COMMUNE DE FEULEN

## PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

### PARTIE ÉCRITE



Réf.n° 96C/007/2018

Saisine du Conseil Communal	29.05.2018
Avis de la Commission d'Aménagement	05.10.2018
Avis du Ministère du Développement durable et des Infrastructures	09.10.2018
Vote du Conseil Communal	03.07.2019
Approbation du Ministre de l'Intérieur	27.11.2019
Approbation du Ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable	08.10.2019





## TABLE DES MATIERES

<b>TITRE I</b>	<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>1</b>
<b>Art. 1</b>	Contenu du plan d'aménagement général (PAG)	1
<b>Art. 2</b>	Division du territoire en zones d'affectation	1
<b>TITRE II</b>	<b>RÈGLES D'URBANISME</b>	<b>3</b>
<b>Chapitre 1</b>	<b>Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées</b>	<b>3</b>
<b>Chapitre 1.1</b>	<b>Mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées</b>	<b>3</b>
<b>Art. 3</b>	Zones d'habitation	3
<b>Art. 3.1</b>	Zone d'habitation 1 (HAB-1)	3
<b>Art. 4</b>	Zones mixtes	3
<b>Art. 4.1</b>	Zone mixte villageoise (MIX-v)	3
<b>Art. 4.2</b>	Zone mixte rurale (MIX-r)	4
<b>Art. 5</b>	Zones de bâtiments et d'équipements publics	4
<b>Art. 5.1</b>	Les zones de bâtiments et d'équipements publics (BEP)	4
<b>Art. 5.2</b>	La zone de bâtiments et d'équipements publics – « ober der Kirch » (BEP-« ober der Kirch »)	4
<b>Art. 6</b>	Zones d'activités économiques communales type 1 (ECO-c1)	4
<b>Art. 7</b>	Zones de sports et de loisirs (REC)	5
<b>Art. 7.1</b>	La zone de sports et de loisirs REC-1	5
<b>Art. 7.2</b>	La zone de sports et de loisirs REC-2.1	5
<b>Art. 7.3</b>	La zone de sports et de loisirs REC-2.2	5
<b>Art. 7.4</b>	La zone de sports et de loisirs REC-3	5
<b>Art. 7.5</b>	La zone de sports et de loisirs REC-4	5
<b>Art. 8</b>	Zones spéciales (SPEC)	6
<b>Art. 8.1</b>	Zone spéciale « garage et station-service » (SPEC gss)	6
<b>Art. 8.2</b>	Zone spéciale « stand de tir » (SPEC tir)	6
<b>Art. 9</b>	Zones de jardins familiaux (JAR)	6
<b>Chapitre 1.2</b>	<b>Degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées</b>	<b>7</b>
<b>Art. 10</b>	Prescriptions générales	7
<b>Art. 11</b>	Minima et maxima à respecter	7
<b>Art. 12</b>	Emplacements de stationnement	7
<b>Art. 12.1</b>	Définition du nombre d'emplacements de stationnement pour voitures	7
<b>Chapitre 2</b>	<b>La zone verte</b>	<b>9</b>
<b>Art. 13</b>	Catégories	9
<b>Art. 14</b>	Zones agricoles (AGR)	9
<b>Art. 15</b>	Zones forestières (FOR)	10
<b>Art. 16</b>	Zones de verdure (VERD)	10

<b>Chapitre 3</b>	<b>Zones superposées</b>	<b>11</b>
<b>Art. 17</b>	Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » _____	11
<b>Art. 18</b>	Zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés _____	11
<b>Art. 19</b>	Zones d'aménagement différé _____	12
<b>Art. 20</b>	Zones de servitude « urbanisation » _____	12
<b>Art. 20.1</b>	Servitude « urbanisation – milieu naturel » (N)	12
<b>Art. 20.2</b>	Servitude « urbanisation – paysage » (P)	12
<b>Art. 20.3</b>	Servitude « urbanisation – coulée verte » (CV)	13
<b>Art. 20.4</b>	Servitude « urbanisation – cours d'eau » (E)	13
<b>Art. 21</b>	<b>Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » _____</b>	<b>13</b>
<b>Art. 21.1</b>	Définition	13
<b>Art. 21.2</b>	Prescriptions générales relatives aux secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »	14
<b>Art. 21.3</b>	Immeubles et éléments ponctuels identifiés comme « patrimoine bâti »	14
<b>Art. 21.4</b>	Constructions à conserver	14
<b>Art. 21.5</b>	Petit patrimoine à conserver	15
<b>Art. 21.6</b>	Gabarits à préserver	15
<b>Art. 21.7</b>	Alignements protégés	16
<b>Chapitre 4</b>	<b>Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives</b>	<b>17</b>
<b>Art. 22</b>	<b>Dispositions générales _____</b>	<b>17</b>
<b>Art. 22.1</b>	Protection de la nature et des ressources naturelles	17
<b>Art. 22.2</b>	Protection des sites et monuments nationaux	17
<b>Art. 22.3</b>	Gestion de l'eau	17
<b>Chapitre 5</b>	<b>Informations complémentaires à titre indicatif</b>	<b>18</b>
<b>Art. 23</b>	Biotopes, habitats, habitats d'espèces et arbres définis en fonction des articles 14, 17 et/ou 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles _____	18
<b>ANNEXE 1</b>	<b>DEFINITIONS</b>	<b>19</b>

Le conseil communal

Vu la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain telle que modifiée ;

Vu la loi du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire ;

Vu la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, telle que modifiée ;

Vu la loi communale du 13 décembre 1988, telle que modifiée ;

Vu l'avis de la commission d'aménagement en date du 05 octobre 2018 ;

Vu le plan d'aménagement général établi par les soins du collège des bourgmestre et échevins,

Arrête le règlement qui suit :



## **TITRE I      DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **Art. 1            Contenu du plan d'aménagement général (PAG)**

---

Le PAG comprend :

- une partie graphique,
- une partie écrite.

La partie graphique du PAG comprend les documents suivants :

- un **plan d'ensemble à l'échelle 1/10.000** (plan n° 0630\_pag\_pe) représentant l'ensemble du territoire communal et situant la délimitation des plans détaillés à l'échelle 1/2.500 ;
- un **plan par localité / lieu-dit dressé à l'échelle 1/2.500**
  - localité de Niederfeulen : plan n° 0630\_pag\_Nf
  - localité de Oberfeulen : plan n° 0630\_pag\_Of
  - « Berbechel / Fussekaul »: plan n° 0630\_pag\_BF

### **Art. 2            Division du territoire en zones d'affectation**

---

Le territoire de la commune est divisé en plusieurs zones d'affectation dont les limites sont reprises dans la partie graphique du plan d'aménagement général.





## TITRE II RÈGLES D'URBANISME

### Chapitre 1 Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

#### Chapitre 1.1 Mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

##### Art. 3 Zones d'habitation

---

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations.

Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public.

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

##### Art. 3.1 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 » :

- la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum ;
- au moins la moitié des logements est de type « maison unifamiliale » ; les maisons sont de type isolé, jumelé ou groupé en bande ;
- les maisons plurifamiliales comptant plus de 6 logements sont proscrites ;
- il peut être dérogé au nombre maximal de logements par construction pour les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite et les logements locatifs sociaux.

##### Art. 4 Zones mixtes

---

##### Art. 4.1 Zone mixte villageoise (MIX-v)

La zone mixte villageoise couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée à accueillir des habitations, des exploitations agricoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2000m<sup>2</sup> par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels dont la surface construite brute est limitée à 2000m<sup>2</sup> par immeuble bâti, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone mixte villageoise » :

- la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 50% au minimum ; la commune peut déroger au principe des 50% si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent ;
- les maisons plurifamiliales comptant plus de 6 logements sont proscrites ;
- il peut être dérogé au nombre maximal de logements par construction pour les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite et les logements locatifs sociaux.

**Art. 4.2 Zone mixte rurale (MIX-r)**

La zone mixte rurale couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée aux exploitations agricoles, jardinières et horticoles, 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. 5 Zones de bâtiments et d'équipements publics**

---

**Art. 5.1 Les zones de bâtiments et d'équipements publics (BEP)**

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

Seuls des logements de service ainsi que 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. 5.2 La zone de bâtiments et d'équipements publics – « ober der Kirch » (BEP-« ober der Kirch »)**

La zone de bâtiments et d'équipements publics – « ober der Kirch » est exclusivement réservée à l'aménagement d'un cimetière.

Seuls sont autorisées :

- le remplacement du bâtiment existant ;
- les travaux de rénovation des constructions existantes ;
- les aménagement légers y compris les équipements légers en relation avec l'affectation de la zone.

Les aménagements projetés sont à concevoir dans un esprit d'intégration au paysage. Les travaux de terrassement sont à limiter au strict minimum. Les plantations projetées seront exclusivement composées d'essences indigènes adaptées aux conditions stationnelles.

Les emplacements de stationnement seront réalisés avec des matériaux perméables à l'eau.

**Art. 6 Zones d'activités économiques communales type 1 (ECO-c1)**

---

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

Est également autorisé :

- le commerce de détail, limité à 2.000m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti, s'il est directement lié aux activités artisanales exercées sur place ;
- les activités de prestations de services commerciaux et artisanaux limitées à 3.500m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti, si elles sont liées aux activités de la zone concernée ;
- le stockage de marchandises ou de matériaux ;
- les établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

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

intégrer dans le corps même des constructions. Pour toute entreprise disposant d'un logement en zone ECO-c1, aucun nouveau logement de service n'est autorisé.

## **Art. 7 Zones de sports et de loisirs (REC)**

---

**Les zones de sports et de loisirs** sont destinées aux bâtiments, infrastructures et installations de sports, de loisirs et touristiques.

Les emplacements de stationnement sont autorisés en zone de sports et de loisirs.

### **Art. 7.1 La zone de sports et de loisirs REC-1**

La zone REC-1 est une zone accessible au public, destinée à des activités de plein air, sport, promenade, pique-nique et jeux.

Seuls sont autorisés les aménagements légers, y compris les équipements légers, propres aux activités de la zone.

### **Art. 7.2 La zone de sports et de loisirs REC-2.1**

La zone REC 2.1 est destinée aux bâtiments, infrastructures et équipements du centre équestre « unter Berbechel ».

Y sont admis :

- un seul logement de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance du centre équestre ;
- des activités commerciales, artisanales de loisirs et culturelles qui sont en relation directe avec le centre équestre, ainsi que les espaces libres y relatifs.

### **Art. 7.3 La zone de sports et de loisirs REC-2.2**

La zone REC 2.2 est exclusivement destinée à des activités de plein air en relation directe avec l'équitation du centre équestre « unter Berbechel ». Seuls sont autorisés les équipements temporaires.

Les aménagements tels que cheminements et emplacements de stationnement resteront perméable à l'eau, aucun aménagement en dur n'est autorisé.

### **Art. 7.4 La zone de sports et de loisirs REC-3**

La zone REC-3 est destinée aux activités du secteur HORECA incluant l'hôtellerie, la restauration et les débits de boisson.

Dans les espaces classés au plan d'aménagement général en REC-3, seule est autorisée la rénovation, la réaffectation ou la reconstruction de bâtiments existants.

L'installation d'un seul logement de service est autorisée. Il est exclusivement destiné à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement de l'exploitation de cette même zone.

### **Art. 7.5 La zone de sports et de loisirs REC-4**

La zone REC-4 est destinée aux activités de camping, caravaning et toute autre forme de logement mobile pouvant servir au séjour temporaire, occasionnel ou saisonnier de personnes, ainsi qu'aux activités de plein air, sport, promenade, pique-nique et jeux.

Le nombre de chalets mobiles ne dépassera pas 50 unités.

Outre les activités de camping définies ci-dessus sont autorisées :

- les structures d'accueil et les installations sanitaires nécessaires à l'exploitation d'un camping.

Toutes les constructions réalisées en « zone Rec-4 » sont caractérisées par des volumes simples et des matériaux de structure et de teinte sobre. Les aménagements extérieurs sont à concevoir dans un esprit d'intégration au paysage. Les travaux de terrassement sont à limiter au strict minimum. Les plantations projetées seront exclusivement composées d'essences indigènes adaptées aux conditions stationnelles.

---

## **Art. 8**           Zones spéciales (SPEC)

---

### **Art. 8.1**    Zone spéciale « garage et station-service » (SPEC gss)

La zone spéciale « garage et station-service » est réservée à l'exploitation de garages et/ou stations-service, y compris les prestations de services et espaces de vente liées à ces activités.

Les logements de service sont interdits.

### **Art. 8.2**    Zone spéciale « stand de tir » (SPEC tir)

La zone spéciale « stand de tir » est réservée à l'exploitation d'un stand de tir.

Seuls sont admis les aménagements et équipements en relation directe avec la destination de la zone.

---

## **Art. 9**           Zones de jardins familiaux (JAR)

---

Les zones de jardins familiaux sont 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.

## Chapitre 1.2 Degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

### Art. 10 Prescriptions générales

---

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS), et par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logements (DL) est fixée pour les zones d'habitation et les zones mixtes.

Les définitions relatives au degré d'utilisation du sol sont celles des règlements grand-ducaux concernant l'aménagement communal et le développement urbain (cf annexe 1).

### Art. 11 Minima et maxima à respecter

---

Pour chaque zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », sont définies des valeurs maxima pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), le coefficient d'occupation du sol (COS) et le coefficient de scellement du sol (CSS).

Pour les zones d'habitation et les zones mixtes soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », sont définies des valeurs maxima pour la densité de logements (DL).

Ces valeurs sont reprises pour chaque nouveau quartier ou partie de nouveau quartier dans la partie graphique du PAG.

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.

Les valeurs COS, CUS, CSS et DL peuvent, en outre, être restreintes par d'autres prescriptions réglementaires à définir par les plans d'aménagement particuliers « nouveau quartier ».

Les valeurs COS, CUS, CSS et DL définies au niveau du présent plan d'aménagement général ne représentent pas un droit acquis, l'intégration des constructions dans le contexte urbain prime sur les valeurs maximales autorisées.

### Art. 12 Emplacements de stationnement

---

#### Art. 12.1 Définition du nombre d'emplacements de stationnement pour voitures

Les emplacements de stationnement requis ci-après sont à réaliser sur la parcelle privée, sur le site ou dans un rayon de 500 mètres de la parcelle privée concernée, et aux frais du propriétaire ou du maître d'ouvrage.

Les emplacements de stationnement qui ne se situent pas sur la parcelle accueillant la construction ainsi que les emplacements de stationnement qui se situent dans des parkings collectifs seront liés par acte notarié aux activités ou aux logements concernés. Ces emplacements de stationnement ne peuvent être cédés qu'ensemble avec la construction ou le logement.

Dans le cas de construction nouvelle, de reconstruction, de transformation augmentant la surface exploitable de plus de 25m<sup>2</sup>, ou de changement d'affectation ou de destination, le nombre minimum d'emplacements requis est défini comme suit :

- pour les maisons d'habitation unifamiliale (un logement), deux (2) emplacements;
- pour les immeubles plurifamiliaux, deux (2) emplacements par logement ;
- pour les logements sociaux gérés par l'Office social, un (1) emplacement par logement ;

- pour les bureaux, administrations, commerces, restaurants et cafés, un (1) emplacement par tranche de trente (30) m<sup>2</sup> de surface exploitable ;
- pour les bureaux, administrations et commerces, des emplacements supplémentaires peuvent être demandé si le nombre d'employés l'exige ;
- pour les cabinets médicaux, paramédicaux ou autres professions libérales, deux (2) emplacements par cabinet réservés aux clients ;
- pour les crèches (jusqu'à 30 enfants), six (6) emplacements, à partir de 30 enfants un (1) emplacement supplémentaire est à prévoir par tranche de 10 enfants ;
- pour les établissements artisanaux, un (1) emplacement par tranche de cinquante (50) m<sup>2</sup> de surface exploitable ;
- pour les garages de réparation, un (1) emplacement par tranche de cinquante (50) m<sup>2</sup> de surface exploitable, avec un minimum de trois (3) emplacements par établissement ;
- pour les établissements hôteliers et gîtes ruraux, un (1) emplacement par unité de location ;
- pour les établissements de séjour pour personnes âgées, un (1) emplacement par tranche de six (6) lits ;
- pour les affectations ne figurant pas sur la présente liste, le nombre des emplacements de stationnement est à définir en fonction des besoins spécifiques de l'affectation. Une étude y relative pourra être exigée.

Pour des travaux de transformation, rénovation, reconstruction et réaffectation de bâtiments existants et lorsqu'il est démontré l'impossibilité d'aménager en tout ou partie, le nombre d'emplacements requis, le conseil communal fixera une taxe compensatoire ayant pour objet l'aménagement à proximité des emplacements de stationnement manquants moyennant un règlement-taxe déterminant les conditions à observer ainsi que les montants et modalités de paiement.

## Chapitre 2 La zone verte

### Art. 13 Catégories

---

La zone verte comprend :

- les zones agricoles ;
- les zones forestières ;
- les zones verdure.

Ces zones constituent des zones vertes au sens de la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Outre le bourgmestre, le Ministre ayant la protection de l'Environnement dans ses attributions est compétent pour les autorisations de bâtir, de démolition, d'agrandissement ou de transformation, conformément aux dispositions de la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Les dispositions des Art. 14, Art. 15, et Art. 16 sont applicables sans porter préjudice à la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

### Art. 14 Zones agricoles (AGR)

---

Les zones agricoles sont destinées à l'agriculture au sens général du terme.

Seuls sont autorisés des constructions et aménagements servant à l'exploitation agricole, jardinière, maraîchère, sylvicole, viticole, piscicole, apicole ou cynégétique, à un but d'utilité publique, aux installations de transport, de communication et de télécommunication ainsi qu'aux installations de production d'énergie renouvelable, aux conduites d'énergie, de liquide ou de gaz.

Les constructions existantes à usage d'habitation peuvent être maintenues sous réserve que leur destination reste inchangée ou soit compatible avec la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Toutes les constructions existantes peuvent subir des travaux d'entretien.

Une autorisation de bâtir ne pourra être délivrée par le bourgmestre que si les conditions suivantes sont remplies :

- La parcelle devant accueillir la construction doit être desservie par des voies publiques, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions implantées, notamment en ce qui concerne la commodité des circulations et accès. Exceptionnellement, la desserte pourra se faire moyennant une voie privée, sous condition que la voie de desserte et la parcelle devant accueillir la construction appartiennent au même propriétaire.
- Les constructions d'habitation doivent être desservies par le réseau d'eau potable, le réseau de canalisation et le réseau d'électricité par le biais d'un raccordement, étant entendu que les frais de raccordement sont à la charge du demandeur de l'autorisation. Si les raccordements s'avèrent techniquement impossibles à réaliser, une solution de rechange doit être proposée par le maître d'ouvrage et approuvée par les autorités compétentes.

Toutes les constructions réalisées en « zone agricole » sont caractérisées par des volumes simples et des matériaux de structure et de teinte sobre. Les aménagements extérieurs sont à concevoir dans un esprit d'intégration au paysage.

## Constructions d'habitation

Le nombre de niveaux pleins des constructions d'habitation est de 2 (deux), l'aménagement d'un (1) étage dans les combles est autorisé.

Les hauteurs maximales admissibles sont fixées comme suit :

- la hauteur maximale à la corniche est fixée à 7,50m ;
- la hauteur maximale au faîte est fixée à 12,50m ;

Pour les volumes secondaires et/ou de raccordement avec toitures plates ou à un versant, la hauteur maximale hors tout est fixée à 7,50m.

La profondeur des constructions principales hors sol et en sous-sol est limitée à 16m.

Les constructions principales sont à couvrir de toitures à deux versants, avec ou sans croupes ou demi-croupes. Les pentes de toiture seront comprises entre 30° minimum et 42° maximum.

Les toitures plates ou à un seul versant (pentes de toiture limitées à 15°) sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les volumes secondaires ;
- pour les volumes de raccordement.

Les toitures en pente seront recouvertes de matériaux de texture mate de teinte gris / gris anthracite.

## Constructions à usage agricole

Les constructions à usage agricole exclusif observeront un recul égal ou supérieur de 5m par rapport à toutes les limites de propriété.

La hauteur au faîte des constructions à usage agricole exclusif est limitée à 12m.

Les constructions à usage agricole exclusif sont à couvrir de toitures à un ou à deux versants. Les pentes des toitures à deux versants seront comprises entre 15° minimum et 25° maximum. Les pentes des toitures à un versant seront de 15° maximum. Les toitures seront recouvertes de matériaux de texture mate de teinte gris / gris anthracite.

Les constructions à usage agricole exclusif dont la largeur excède 15m et/ou dont la longueur excède 25m sont à habiller de bardages de bois à l'état naturel sur au moins 65% de leurs façades.

## Eoliennes

Les éoliennes sont à implanter dans un esprit d'intégration au paysage. Une attention particulière sera à porter à la minimisation de l'impact pour les habitations voisines.

---

### Art. 15 Zones forestières (FOR)

---

Les zones forestières sont destinées à la sylviculture et à la conservation de l'équilibre écologique.

Seuls sont autorisés des constructions et aménagements servant à l'exploitation sylvicole, piscicole, apicole ou cynégétique ou à un but d'utilité publique aux installations de transport, de communication et de télécommunication ainsi qu'aux installations de production d'énergie renouvelable, aux conduites d'énergie, de liquide ou de gaz.

---

### Art. 16 Zones de verdure (VERD)

---

Dans les zones de verdure, la construction de bâtiments est interdite.

Dans les zones de verdure, seuls sont admis :

- les aménagements ponctuels et de petites envergures en rapport direct avec la destination de la zone ou d'utilité publique, y compris les accès et le passage d'infrastructures techniques, dans le respect de leurs contraintes ou servitudes éventuelles,
- les modifications du terrain naturel sous réserve que celles-ci ne nuisent en aucun cas à la fonction première de la zone ni à sa qualité environnementale.



## Chapitre 3 Zones superposées

### Art. 17 Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur couvrant les fonds concernés. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs PAP.

### Art. 18 Zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés

Les plans d'aménagement particulier dûment approuvés par le Ministre de l'Intérieur avant l'entrée en procédure du présent plan d'aménagement général sont abrogés à la date d'entrée en vigueur du présent règlement à l'exception des plans d'aménagement particulier suivants qui restent en vigueur.

Pour tout ce qui n'est pas réglé dans la partie graphique et/ou la partie écrite des PAP maintenus en vigueur, les dispositions générales du PAP QE sont d'application.

Localité	Dénomination	Référence ministérielle	Approbation Ministre de l'Intérieur
Niederfeulen	„In der Acht“	13386/96C	12.05.2005
Niederfeulen	„Am Säif“	15309/96C	26.07.2007
Niederfeulen	„Rue de la Wark“	15663/96C	18.06.2008
Niederfeulen	„Auf dem Kiemen“	15481/96C	11.06.2008
Niederfeulen	„Rue de la Fail“	15546/96C	18.06.2008
Niederfeulen	„Rue de la Fail, Rue de la Wark“	15729/96C	06.03.2009
Niederfeulen	„Rue des Peupliers“	15985/96C	02.10.2009
Niederfeulen	„Zwischen den Dörfern“	16322/96C	07.07.2011
Niederfeulen	„Rue de la Fail – Rue Eugène Reiser“	16397/96C	23.09.2011
Niederfeulen	„Auf den Drieschen“	17180/96C	25.08.2015
Niederfeulen	„Zwischen den Dörfern“	17780/96C	27.02.2017
Niederfeulen	„Rue Belle Vue“	18060/96C	22.11.2017
Oberfeulen	„Fontaine“	15291/96C	30.05.2008
Oberfeulen	„Auf Hopericht“	16070/96C	29.11.2010
Oberfeulen	„Nordparts“	16515/96C	16.01.2012
Oberfeulen	„Auf dem Kundel“	17417/96C	25.03.2016

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

La procédure d'adoption d'un plan d'aménagement particulier entamée pendant la procédure d'adoption du présent PAG, peut être menée à son terme. Le plan d'aménagement particulier en question dûment approuvé par le Ministre de l'Intérieur gardera par la suite sa validité.

---

## **Art. 19** 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 autorisées 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 du conseil communal de lever le statut de « zone d'aménagement différé » doit faire l'objet d'une procédure de modification du plan d'aménagement général.

---

## **Art. 20** Zones de servitude « urbanisation »

---

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

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

Les prescriptions afférentes sont détaillées ci-dessous par type de servitude, tel que repris dans la partie graphique du PAG.

### **Art. 20.1** Servitude « urbanisation – milieu naturel » (N)

La servitude « urbanisation – milieu naturel » vise à protéger des milieux et/ou éléments naturels qui jouent un rôle important dans le paysage villageois.

La destruction ou la réduction des milieux et/ou éléments naturels greffés d'une servitude urbanisation – milieu naturel est en principe interdite.

Sans préjudice des dispositions en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, une dérogation à cette interdiction pourra être accordée à titre exceptionnel pour des raisons dûment motivées.

Dans le cadre de l'élaboration d'un PAP NQ la prise en compte des milieux et/ou éléments naturels doit s'orienter aux schémas directeurs élaborés dans le cadre de l'étude préparatoire du présent plan d'aménagement général.

### **Art. 20.2** Servitude « urbanisation – paysage » (P)

La servitude « urbanisation – paysage » vise à garantir l'intégration des zones destinées à être urbanisées dans le paysage.

Les travaux de terrassement sont interdits en zone de servitude « urbanisation – paysage ».

Les plantations devront favoriser les essences indigènes et adaptées aux conditions stationnelles.

Les zones de servitude « urbanisation – paysage » superposées aux nouveaux quartiers (PAP NQ) ont pour but l'intégration paysagère du nouveau quartier. Le plan d'aménagement particulier NQ précisera les mesures à réaliser pour garantir l'intégration paysagère.

Les mesures à mettre en œuvre s'orienteront aux schémas directeurs élaborés dans le cadre de l'étude préparatoire du présent plan d'aménagement général.

**Une servitude spécifique relative à l'intégration paysagère est applicable pour la zone suivante :**

- **P 1** : Niederfeulen « in Wacken »

En vue d'assurer l'intégration des constructions dans le paysage, un espace vert de transition entre la zone d'activités et le paysage, adapté aux caractéristiques du site, est à aménager. La

plantation d'un rideau vert composé d'arbres et d'arbustes est de rigueur. Les plantations seront composées exclusivement d'essences indigènes et adaptées aux conditions stationnelles.

Seuls sont autorisés des murs de soutènement en pierres de la région ou en gabions, dont la hauteur est limitée à 3m mesurée par rapport au terrain fini. La distance minimale, soit le plateau situé entre deux murs de soutènement est de 2m. Des plantations composées d'espèces indigènes adaptées au site sont à réaliser sur les plateaux.

Les mesures à mettre en œuvre s'orienteront au schéma directeur élaboré dans le cadre de l'étude préparatoire du présent plan d'aménagement général.

### **Art. 20.3 Servitude « urbanisation – coulée verte » (CV)**

La servitude « urbanisation – coulée verte » a pour objet de développer ou maintenir des corridors ouverts favorisant le maillage écologique et les écoulements d'air.

Au moins 50 pour cent des surfaces couvertes par une servitude « urbanisation – coulée verte » (CV) sont à garder libres de toute construction. Toutefois, des aires de jeux et de repos, des aménagements et constructions d'intérêt général et d'utilité publique ainsi que des infrastructures liées à la gestion des eaux et à la mobilité douce peuvent être autorisés.

Pour les zones de servitude « urbanisation – coulée verte » couvrant des zones ou parties de zones soumises à un PAP NQ, ledit PAP NQ précisera les mesures à exécuter (aménagement paysager, etc.). Ces mesures sont orientées par les schémas directeurs élaborés dans le cadre de l'étude préparatoire du présent plan d'aménagement général.

Les plantations devront favoriser les essences indigènes et adaptées aux conditions stationnelles.

### **Art. 20.4 Servitude « urbanisation – cours d'eau » (E)**

La servitude « urbanisation – cours d'eau » vise à réserver une coulée verte le long de cours d'eau permanents ou temporaires. Elle comprend une bande non-scellée d'une certaine largeur dans laquelle toute construction, toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel est prohibé.

Exceptionnellement des constructions ou aménagements d'intérêt général et d'utilité publique, des infrastructures techniques liées à la gestion des eaux, des cheminements piétons ou toute autre construction de type « ponctuelle », mais aussi des mesures de renaturation pourront y être autorisées.

Pour les zones de servitude « urbanisation – cours d'eau » superposées aux nouveaux quartiers (PAP NQ), le plan d'aménagement particulier NQ précisera les mesures à réaliser (aménagement paysager, renaturation, etc.). Ces mesures s'orienteront aux schémas directeurs élaborés dans le cadre de l'étude préparatoire du présent plan d'aménagement général.

## **Art. 21 Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »**

### **Art. 21.1 Définition**

Les secteurs et éléments 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 et de son aménagement ;
- rareté du type de bâtiment ;
- exemplarité du type de bâtiment ;
- importance architecturale ;

- témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle.

Chaque construction à conserver renseignée sur la partie graphique du PAG répondra à au moins un des critères susmentionnés.

Ces secteurs et éléments sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection définies ci-après. Elles s'appliquent à tout projet de construction, démolition, reconstruction, transformation ou aménagement prévu dans ces secteurs.

Les secteurs protégés de type « environnement construit » sont marqués de la surimpression « C ».

#### **Art. 21.2 Prescriptions générales relatives aux secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »**

Pour toute demande d'autorisation de construire concernant une construction à conserver, un gabarit d'une construction existante à préserver ou un alignement protégé les autorités compétentes peuvent demander un levé des limites cadastrales ainsi qu'un levé complet du bâti existant.

Pour tout projet ou aménagement en secteur protégé de type « environnement construit », les caractéristiques du bâti traditionnel doivent être considérées, notamment :

- le tracé des rues, l'espace-rue et la structure du bâti ;
- l'implantation des constructions (en cas de divergences entre le plan cadastral et l'implantation réelle des constructions, l'implantation réelle fait foi) ;
- les typologies architecturales incluant les formes et ouvertures de toiture, les baies de façade, les modénatures, les matériaux, revêtements et teintes traditionnels.

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

Les nouvelles constructions ne doivent pas compromettre la cohérence ni dénaturer le caractère de l'espace-rue.

Les nouvelles constructions ou transformations qui risquent de porter préjudice au secteur protégé, peuvent être interdites.

#### **Art. 21.3 Immeubles et éléments ponctuels identifiés comme « patrimoine bâti »**

Les immeubles et éléments ponctuels (petit patrimoine) qui expriment un caractère typique à préserver sont identifiés comme « patrimoine bâti » et sont indiqués sur la partie graphique du plan d'aménagement général.

Les immeubles et éléments ponctuels identifiés comme « patrimoine bâti » relèvent des catégories suivantes :

- constructions à conserver ;
- petit patrimoine à conserver ;
- gabarits de constructions existantes à préserver ;
- alignements à préserver.

#### **Art. 21.4 Constructions à conserver**

Les constructions à conserver bénéficient d'une protection communale applicable en fonction du ou des critères de protection énumérés à l'Art. 21.1. Chaque construction à conserver renseignée à titre indicatif sur la partie graphique du PAG répondra à au moins un des critères susmentionnés. La commune peut demander un levé complet du bâti existant afin de définir exactement la partie de construction à conserver.

Les mesures de protection et d'intégration des constructions à conserver se rapportent uniquement à l'aspect extérieur des bâtiments.

Le caractère et les éléments typiques de ces immeubles ou parties d'immeubles doivent être conservés et restaurés dans les règles de l'art. Toute intervention sur une construction à conserver doit veiller :

- au respect et à la mise en valeur des caractéristiques structurelles d'origine du bâtiment ;
- au respect et à la mise en valeur des caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment (formes et ouvertures de toiture, baies de façade, modénatures, matériaux, revêtements et teintes traditionnels).

La préservation des « constructions à conserver » n'exclut pas les interventions contemporaines pour autant que celles-ci ne compromettent pas la cohérence ni ne dénaturent le caractère originel typique tant des bâtiments que de l'espace-rue, mais, au contraire, contribuent à sa mise en valeur.

L'aménagement des abords des « constructions à conserver » ne doit compromettre ni la qualité ni le caractère originel typique des bâtiments et de l'espace-rue.

Afin de garantir l'**assainissement énergétique** des « constructions à conserver » des dérogations relatives aux alignements, aux reculs et aux profondeurs des constructions peuvent être accordées.

Pour les « constructions à conserver », l'article 10 du règlement grand-ducal du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels, prévoit des dérogations au niveau du respect des exigences minimales afin de conserver le caractère de ces bâtiments.

#### **La démolition totale ou partielle d'une construction à conserver est en principe interdite.**

Une dérogation à cette interdiction pourra être accordée à titre exceptionnel pour des raisons dûment motivées.

Dans ce cas, la reconstruction du volume initial et son implantation originelle peuvent être imposées pour préserver la qualité urbanistique de l'espace-rue ou du quartier.

En cas de **démolition** dûment motivée d'une ou de plusieurs parties d'une construction à conserver, les reconstructions doivent être effectuées dans un souci de préservation et/ou de mise en valeur de l'ensemble bâti.

#### **Art. 21.5 Petit patrimoine à conserver**

Le « petit patrimoine à conserver » (chapelles, croix de chemin, etc.) renseigné à titre indicatif sur la partie graphique du PAG bénéficie d'une protection communale et participe au caractère rural des localités.

Toute démolition est interdite. Sont également interdites les transformations ou rénovations susceptibles de nuire à la valeur historique ou artistique du petit patrimoine ou d'altérer leur aspect architectural.

Le déplacement du petit patrimoine peut être autorisé.

#### **Art. 21.6 Gabarits à préserver**

Les « gabarits à préserver » renseignés à titre indicatif sur la partie graphique du PAG bénéficient d'une protection communale et participent au caractère rural des localités. Ils portent sur des bâtiments dont seul le gabarit est représentatif. Le gabarit à préserver est constitué par le ou les bâtiments traditionnels d'origine, non par les volumes et éléments secondaires atypiques ni par les modifications atypiques du volume principal. La commune peut demander un levé de l'implantation du bâti existant afin de définir exactement le gabarit à préserver.

Est considéré par la protection l'ensemble des dimensions principales propres au bâtiment existant, à savoir :

- la largeur ;
- la profondeur ;
- la hauteur à la corniche ;
- la hauteur au faîtage ;

- la pente de la toiture.

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

Pour toute intervention, y compris les travaux de reconstruction, l'ensemble des dimensions principales propres au bâtiment existant sont en principe à respecter. La préservation des « gabarits à préserver » n'exclut pas les interventions contemporaines pour autant que celles-ci ne compromettent pas la cohérence ni ne dénaturent le caractère originel typique tant des bâtiments que de l'espace-rue, mais, au contraire, contribuent à sa mise en valeur.

L'aménagement des abords des « gabarits à préserver » ne doit compromettre ni la qualité ni le caractère originel typique des bâtiments et de l'espace-rue.

Des adaptations de gabarit peuvent être autorisées :

- pour l'amélioration de la sécurité et de la salubrité de bâtiments existants ;
- pour l'amélioration de la circulation sur le domaine public ;
- pour l'amélioration de la commodité et de la durabilité des bâtiments ;
- pour garantir l'assainissement énergétique des bâtiments.

#### **Art. 21.7 Alignements protégés**

Les « alignements protégés » bénéficient d'une protection communale et participent au caractère rural des localités. Ils portent sur des bâtiments dont seul l'alignement est représentatif.

Pour toute intervention sur un bâtiment doté d'un alignement protégé, y compris les travaux de reconstruction, l'alignement est à respecter.

Des faibles adaptations de l'alignement peuvent toutefois être autorisées :

- pour l'amélioration de la circulation sur le domaine public ;
- pour garantir l'assainissement énergétique des constructions.

## Chapitre 4 Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives

### Art. 22 Dispositions générales

Les dispositions légales réglementaires et administratives 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 des eaux sont reprises dans la partie graphique et la présente partie écrite du plan d'aménagement général.

#### Art. 22.1 Protection de la nature et des ressources naturelles

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

- NATURA 2000 : Zone « Habitats » LU0001051 „Wark – Niederfeulen-Warken“

#### Art. 22.2 Protection des sites et monuments nationaux

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

Immeubles et objets classés monuments nationaux		
localité	localisation	objet ou partie d'objet considéré
Feulen	l'église paroissiale de Feulen et le cimetière y adossé, sous les numéros 140/1498 et 141/1499	objet
Niederfeulen	les immeubles sis 23, route de Bastogne, sous les numéros 2/3402, 2/1548, 2/2560 et 2/2188	objet
Oberfeulen	l'immeuble sis 16, route d'Arlon, sous le numéro 351/3520	objet
Oberfeulen	la ferme sise 3, route d'Arlon, sous le numéro 315/3158	objet
Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire		
localité	localisation	objet ou partie d'objet considéré
Niederfeulen	les immeubles sis 7, rue Belle-Vue et les immeubles adjacents, 148/3072, 148/3073 et 148/952	objet
Niederfeulen	l'immeuble dit « Hennesbau », sis 15C, rue de la Fail, sous les numéros 431/4607 et 428/4176	objet
Oberfeulen	la maison d'habitation sise 13, route d'Arlon, sous le numéro 371/3514	objet

Source: Liste des immeubles et objets bénéficiant d'une protection nationale/ SSMN/ état au 2 avril 2019

#### Art. 22.3 Gestion de l'eau

Loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau

- Zones inondables TIMIS HQ 10, HQ 100, HQ extrême (source AGE, mai 2014), règlement grand-ducal du 5 février 2015 déclarant obligatoires les cartes des zones inondables et les cartes des risques d'inondation pour les cours d'eau de la Sûre supérieure, de la Wiltz, de la Clerve et de l'Our.

## **Chapitre 5 Informations complémentaires à titre indicatif**

### **Art. 23 Biotopes, habitats, habitats d'espèces et arbres définis en fonction des articles 14, 17 et/ou 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles**

Sont repris dans la partie graphique du plan d'aménagement général à titre indicatif et non exhaustif :

- les biotopes définis en fonction de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (source : milieux ouverts, MDDI 2014 ; zones urbanisées ou destinées à être urbanisées, CO3 2013 - 2019 et ZEYEN&BAUMANN 2013 - 2017) ;
- les habitats et habitats d'espèces définis en fonction des articles 17 et/ou 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles tels qu'identifiés dans l'évaluation des incidences environnementales relative au PAG Feulen (source : ProChiro, COL, ZEYEN&BAUMANN, 2019) ;
- les arbres définis en fonction de l'article 14 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (source : CO3 2019).



## ANNEXE 1      DEFINITIONS

### Terminologie relative au degré d'utilisation du sol

La terminologie relative au degré d'utilisation du sol reprise ci-après est celle de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

### 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.

$$\text{CUS} = \frac{\text{somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux}}{\text{surface du terrain à bâtir brut}}$$

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.

### 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.

$$\text{COS} = \frac{\text{surface d'emprise au sol de la ou des constructions}}{\text{surface du terrain à bâtir net}}$$

### 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.

$$\text{CSS} = \frac{\text{surface de sol scellée}}{\text{surface du terrain à bâtir net}}$$

### 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 exprimés en hectares.

$$\text{DL} = \frac{\text{nombre d'unités de logement}}{\text{surface du terrain à bâtir brut}}$$

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.

**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.

**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.

**Surface construite brute**

On entend par surface construite brute la surface hors d'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.

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

**c. solidité et géométrie des locaux**

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères a, b et c ne sont pas cumulatifs.

**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, corniche 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.

### **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 sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du 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.

### **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 d'une construction.

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

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

### **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.

## Autres définitions

Les autres définitions comprennent non seulement la terminologie propre à la partie écrite du PAG mais également des définitions 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.

Par la suite sont repris :

- \* terminologie propre à la partie écrite du PAG de la Commune de Feulen ;
- \*\*\* terminologie 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 »

### Construction\*\*\*

Tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

### Construction légère\*

Toute construction démontable et/ou transportable de type serre, gloriette, pergola.

### Dépendance\*\*\*

Tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni destiné à une activité professionnelle, comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

### Ensemble bâti\*

Ensemble de bâtiments, accolés intégralement ou partiellement, voire non accolés entre eux, situés sur une même parcelle ou sur plusieurs parcelles, et construits à l'origine pour constituer une unité fonctionnelle, un ensemble fonctionnel cohérent, indissociable.

Les différents volumes composant un ensemble bâti sont à considérer comme des parties d'un même ensemble bâti. Dès lors, la clause limitant le nombre de logements par bâtiment ne s'applique pas individuellement à chaque élément composant l'ensemble bâti, mais bien globalement à tout l'ensemble bâti.

Le cas le plus typique d'un ensemble bâti en milieu rural est l'ensemble bâti d'une ferme. L'unité fonctionnelle d'un ensemble bâti transparait notamment au travers d'une composition architecturale homogène d'implantation cohérente et fonctionnelle par rapport à l'espace-rue.

### Logement\*\*\*

Toute unité séparée servant au logement de personnes et comprenant au moins une salle de séjour avec niche de cuisine et salle d'eau.

### Logement intégré\*

Logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

La surface habitable maximale d'un logement intégré est de 80m<sup>2</sup>.

**Maison jumelée\*\*\***

Toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

**Maison bi-familiale\*\*\***

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

**Maison plurifamiliale\*\*\***

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

**Maison unifamiliale\*\*\***

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

**Reconstruction\***

Nouvelle construction, analogue et de même usage, après démolition partielle ou totale d'une construction existante.

**Réaffectation / changement d'affectation ou de destination\***

Changement d'usage ou de fonction de tout ou partie d'immeuble, y compris la transformation d'un immeuble d'habitation unifamilial en immeuble d'habitation de deux logements ou plus.

**Rénovation\***

Remise à neuf d'une construction ou partie de construction, restitution d'un aspect neuf. La rénovation peut comporter aussi le changement d'équipements vétustes, ainsi que la modification des cloisonnements (murs porteurs exceptés) et de la distribution intérieure des locaux. La rénovation sous-entend le maintien de l'affectation antérieure de la construction.

**Salubrité\***

Est considéré comme salubre, tout bâtiment ou logement dès lors qu'il ne porte pas atteinte à la santé des occupants, des utilisateurs ou du public.

**Surface exploitable\***

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