



**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL
(PAG)**

PARTIE ÉCRITE

Auftraggeber

ADMINISTRATION COMMUNALE DE CLERVAUX

B.P. 35
L-9701 ClervauxTel. 27 800 - 1
www.clervaux.lu**Auftragnehmer**

DEWEY MULLER Partnerschaft mbB Architekten Stadtplaner

15b, bd. Grande-Duchesse Charlotte
L-1331 LuxembourgTel. 26 38 58-1 | Fax 26 38 58-50
info@deweymuller.com | www.deweymuller.com

zilmplän s.à r.l.

83, Parc d'activités Capellen
L-8308 Capellen L-6118Tel. 26 45 28 56
info@zilmplän.lu | www.zilmplän.lu

Projektnummer	20180105_ZP_ZILM, 1140_DM	
Betreuung	Name	Datum
Erstellt von	Anita Baum, Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung	Oktober 2018
Geprüft von	Laurence Gaury, Dipl.-Ing. Architektin	Oktober 2018

Modifikationen

Index	Beschreibung	Datum
A		

TABLE DES MATIÈRES

TITRE I	DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	5
Art. 1	Contenu du plan d'aménagement général	5
TITRE II	ZONAGE	7
Chapitre I	Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	7
Art. 2	Zone d'habitation.....	7
Art. 3	Zone d'habitation 1 [HAB-1]	7
Art. 4	Zone d'habitation 2 [HAB-2]	7
Art. 5	Zone mixte urbaine [MIX-u].....	7
Art. 6	Zone mixte villageoise [MIX-v].....	8
Art. 7	Zone mixte rurale [MIX-r]	8
Art. 8	Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]	9
Art. 9	Zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1].....	9
Art. 10	Zone d'activités économiques communale type 2 [ECO-c2].....	9
Art. 11	Zone d'activités économiques régionale [ECO -r]	10
Art. 12	Zone commerciale [COM]	10
Art. 13	Zones spéciales [SPEC]	10
Art. 14	Zone spéciale « Synplants » [SPEC-SYNP]	11
Art. 15	Zone spéciale « activités secondaires du secteur agricole » [SPEC-ASSA]	11
Art. 16	Zone spéciale « centre intégré aux personnes âgées » [SPEC-CIPA].....	11
Art. 17	Zone de gares ferroviaires et routières [GARE]	11
Art. 18	Zone de sports et de loisirs [REC].....	12
Art. 19	Zones de jardins familiaux [JAR]	12
Chapitre II	Degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	12
Art. 20	Prescriptions générales.....	12
Art. 21	Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés.....	12
Art. 22	Stationnement pour deux-roues et poussettes	14
Chapitre III	Zone verte	15
Art. 23	Zone verte.....	15
Art. 24	Zone agricole.....	15
Art. 25	Zone forestière.....	15
Art. 26	Zone de parc public.....	15
Art. 27	Zone de verdure.....	16

Chapitre IV	Zones superposées.....	16
Art. 28	Zones d'aménagement différé.....	16
Art. 29	Zone d'urbanisation prioritaire.....	16
Art. 30	Zone de servitude « urbanisation ».....	16
Art. 31	Servitudes « couloirs et espaces réservés ».....	18
Art. 32	Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal.....	18
Art. 33	Zone de risques naturels prévisibles.....	19
Art. 34	Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier».....	19
Chapitre V	Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques	20
Art. 35	Dispositions générales	20
TITRE III	DISPOSITIONS TRANSITOIRES	21
Art. 36	Plans d'aménagement particulier en vigueur.....	21
Art. 37	Plans d'aménagement généraux en vigueur	21
ANNEXE I:	TERMINOLOGIE DU DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL	22

Titre I Dispositions Générales

Art. 1 Contenu du plan d'aménagement général

Le plan d'aménagement général de la commune de Clervaux se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique.

La partie graphique comprend les documents suivants :

- un plan d'ensemble à l'échelle 1 : 10.000 sur base du fond de plan cadastral numérisé PCN, complété par des éléments de la carte topographique BD-L-TC. Le plan dressé au 1 : 10.000 comporte la délimitation des plans dressés au 1 : 2.500.
 - Partie nord N° G-01-01
 - Partie centre N° G-01-02
 - Partie sud-est N° G-01-03
 - Partie sud-ouest N° G-01-04

- 22 plans de localité ou de lieu-dit à l'échelle 1 : 2.500 sur base du fond de plan cadastral numérisé PCN
 - Localité de Clervaux – partie nord N° G-02-01-01
 - Localité de Clervaux – partie sud N° G-02-01-02
 - Localité de Drauffelt N° G-02-02
 - Localité de Eselborn N° G-02-03-01
 - Localité de Eselborn – Zone Industrielle N° G-02-03-02
 - Localité de Fischbach – partie nord N° G-02-04-01
 - Localité de Fischbach – partie sud N° G-02-04-02
 - Localité de Grindhausen N° G-02-05
 - Localité de Heinerscheid N° G-02-06
 - Localité de Hupperdange N° G-02-07
 - Lieu-dit de Kaesfurt N° G-02-08
 - Localité de Kalborn et lieu-dit de Tentemillen N° G-02-09
 - Lieu-dit de Lausdorn N° G-02-10
 - Localité de Lieler N° G-02-11
 - Localité de Marnach N° G-02-12
 - Localité de Mecher N° G-02-13
 - Localité de Munshausen N° G-02-14
 - Localité de Reuler N° G-02-15

- Localité de Roder N° G-02-16
- Localité de Siebenaler N° G-02-17
- Localité de Urspelt N° G-02-18
- Localité de Weicherdange N° G-02-19

Titre II Zonage

Chapitre I Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art. 2 Zone d'habitation

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

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

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

1. zone d'habitation 1 [HAB-1] ;
2. zone d'habitation 2 [HAB-2].

Art. 3 Zone d'habitation 1 [HAB-1]

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

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

Art. 4 Zone d'habitation 2 [HAB-2]

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

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

Dans les constructions de type collectif, une mixité de logements est exigée pour favoriser la mixité sociale.

Art. 5 Zone mixte urbaine [MIX-u]

La zone mixte urbaine couvre le centre de la localité de Clervaux.

Elle est destinée à accueillir des habitations, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 5.000 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements

de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 25%.

Dans les constructions de type collectif, une mixité de logements est exigée pour favoriser la mixité sociale.

Art. 6 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 maximum 800 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

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

Dans les constructions de type collectif, une mixité de logements est exigée pour favoriser la mixité sociale.

Art. 7 Zone mixte rurale [MIX-r]

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

Y sont également admises des maisons unifamiliales et bifamiliales, 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.

L'installation d'exploitations agricoles intensives telles que porcheries, fermes avicoles et autres stations d'élevage industriel dégageant des nuisances importantes est interdite à l'intérieur du périmètre d'agglomération.

Art. 8 Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]

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

Seuls des logements de service ainsi que les logements situés au sein des 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. 9 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 admis des activités de commerce de détail, limitées à 2.000 m² de surface construite brute par immeuble bâti, des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 3.500 m² de surface construite brute par immeuble bâti, ainsi que le stockage de marchandises ou de matériaux.

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

Y sont admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

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

Art. 10 Zone d'activités économiques communale type 2 [ECO-c2]

La zone d'activités économiques communale type 2 est réservée aux établissements industriels et aux activités de production, d'assemblage et de transformation qui, de par leurs dimensions ou leur caractère, ne sont pas compatibles avec la zone d'activités économiques communale type 1.

Y sont admis des établissements 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.

Y sont admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

Art. 11 Zone d'activités économiques régionale [ECO -r]

Les zones d'activités économiques régionales situées dans les localités de Clervaux, de Eselborn et de Fischbach sont gérées par le Syndicat intercommunal pour la promotion du canton de Clervaux (SICLER).

Les zones d'activités économiques régionales sont principalement réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique.

A titre accessoire sont admis, le commerce de détail, limité à 2.000 m² de surface de construite brute par immeuble bâti, s'il est directement lié aux activités artisanales exercées sur place, ainsi que les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 3.500 m² de surface construite brute par immeuble bâti, si elles sont liées aux activités de la zone concernée. Ces activités doivent être accessoires à l'activité principale telle que définie à l'alinéa précédente.

Y sont admis des établissements en relation directe avec les besoins de la zone concernée. Sont également admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les surfaces construites brutes totales de la zone concernée réservées aux activités de commerce de détail et aux activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux non liées aux activités principales telles que définies à l'alinéa 2 ne peuvent pas dépasser 35 % de la surface construite brute totale de la zone.

Art. 12 Zone commerciale [COM]

La zone commerciale est principalement destinée aux commerces de gros et de détail, ainsi qu'aux centres commerciaux et aux grandes surfaces.

Les surfaces à réserver aux activités de restauration et aux débits de boissons sont limitées à 15% de la surface de vente.

Art. 13 Zones spéciales [SPEC]

Les zones spéciales sont destinées à recevoir des constructions aux fonctions et aux exigences particulières.

On distingue :

- La zone spéciale « Synplants »
- La zone spéciale « activités secondaires du secteur agricole »
- La zone spéciale « centre intégré aux personnes âgées »

Art. 14 Zone spéciale « Synplants » [SPEC-SYNP]

La zone spéciale « Synplants » à Eselborn est destinée aux activités et infrastructures suivantes :

1. Exploitations agricoles et installations agro-industrielles,
2. Entreprises agricoles pour le compte de tiers,
3. Ateliers de réparation et d'entretien de matériels et de machines agricoles

Cette activité pourra seulement être exercée à titre accessoire à l'une des activités énumérées aux points 1. et 2., et uniquement pour ses besoins propres, à l'exclusion de tout travail rémunéré ou non pour le compte de tiers, à condition que l'exploitant chargé de la direction de cette exploitation soit affilié à un régime de pension/maladie luxembourgeoise sous le statut de la profession agricole.

4. Jusqu'à deux logements de service, dont un à l'usage de l'entrepreneur exerçant l'activité agricole à titre principal et l'autre à l'usage des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance de l'établissement.

Art. 15 Zone spéciale « activités secondaires du secteur agricole » [SPEC-ASSA]

La zone spéciale « activités secondaires du secteur agricole » à Urspelt est destinée aux prestations de services liées aux activités de la zone rurale, comme le commerce, les réparations, le transport et les services, complémentaires aux activités agricoles.

Y sont interdites les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles destinées aux logements de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des équipements.

Art. 16 Zone spéciale « centre intégré aux personnes âgées » [SPEC-CIPA]

La zone spéciale « centre intégré aux personnes âgées » à Clervaux est destinée aux activités du Centre Intégré pour Personnes Agées y compris leurs logements et les prestations de services liées à ses activités.

Y sont interdites les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles destinées aux logements de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des équipements.

Art. 17 Zone de gares ferroviaires et routières [GARE]

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

Art. 18 Zone de sports et de loisirs [REC]

La zone de sports et de loisirs est destinée aux bâtiments, infrastructures et installations de sports, de loisirs et touristiques. Y sont admis des logements de service directement liés aux activités autorisées.

Les zones de sports et de loisirs destinées à des fins spécifiques sont complétées dans la partie graphique par une spécification indiquant leur affectation.

Art. 19 Zones de jardins familiaux [JAR]

Les zones de jardins familiaux sont destinées 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.

Chapitre II Degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées**Art. 20 Prescriptions générales**

Pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », le degré d'utilisation du sol est défini dans la partie graphique aux tableaux reprenant le degré d'utilisation du sol.

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 ou partie des zones d'habitation et mixtes.

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.

La terminologie utilisée à l'alinéa qui précède sont reprises à l'Annexe I de la présente partie écrite.

Art. 21 Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés

Sont à considérer comme minimum pour les emplacements pour véhicules motorisés :

- 1 emplacement par logement ≤ 55 m² surface habitable ;
- 2 emplacements par logement > 55 m² surface habitable ;
- 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface construite brute pour les bureaux, administrations, commerces, cafés et restaurants ;
- 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface construite brute ou par tranche de

- 5 salariés pour les établissements industriels et artisanaux ;
- 1 emplacement par tranche de 30 m² de surface construite brute pour les stations-service et les garages-ateliers de réparation, avec un minimum de 4 emplacements par établissement ;
 - 1 emplacement par tranche de 5 lits individuels pour les constructions hospitalières et hôtelières et les foyers ;
 - 1 emplacement par tranche de 5 sièges pour les lieux de réunion et les salles de spectacles ;
 - 1 emplacement par tranche de 8 enfants et 1 emplacement par emploi pour les crèches et les internats.

Les établissements commerciaux et artisanaux doivent en outre prévoir sur leur terrain

- un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires avec un minimum d'un (1) emplacement,
- un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour les véhicules de livraisons.

Pour le changement d'affectation d'une construction existante, l'augmentation du nombre de logements et pour l'extension de constructions existantes, les emplacements de stationnement correspondants sont exigés.

Pour les constructions avec plusieurs affectations, le nombre d'emplacements sera calculé séparément pour chaque affectation et ceux-ci seront additionnés pour toute la construction.

Pour les autres affectations ou entreprises ne figurant pas dans la liste ci-dessus, le Bourgmestre fixe un nombre suffisant d'emplacements de stationnement en fonction de l'affectation projetée.

Pour des raisons urbanistiques, architecturales et esthétiques, de mobilité ou de sécurité, le Bourgmestre peut exiger des emplacements supplémentaires ou réduire le nombre d'emplacements. Une décision du conseil communal est exigée.

Les emplacements de stationnement ou de garages privés pour véhicules motorisés doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés.

Les emplacements de stationnement obligatoires doivent être réalisés sur le terrain même de la construction à laquelle ils se rapportent. Les emplacements de stationnement obligatoires réalisés pour une affectation précise, sont liés de manière indissociable à cette dernière. Les emplacements de stationnement obligatoires liés notamment à un logement ne peuvent être vendus séparément. Les emplacements de stationnement ne peuvent être pris en compte que pour une seule et même construction.

Lorsque des emplacements de stationnement obligatoires ont été supprimés, le propriétaire est tenu de les remplacer.

Une dérogation à l'obligation d'aménager les emplacements de stationnement obligatoires sur le terrain même de la construction à laquelle ils se rapportent, peut être accordée, pour des raisons :

- de topographie,
- de nature du terrain et du sous-sol,
- de desserte ou
- d'intégration urbanistique,
- d'emplacements regroupés.

si le requérant s'engage :

- soit à réaliser les emplacements de stationnement obligatoires sur un terrain lui appartenant et situé dans un rayon de 150 mètres par rapport au terrain où la construction doit être érigée - ces emplacements ne doivent pas être affectés à une seconde construction;
- soit à acquitter, auprès de la commune, une taxe compensatoire pour aires de stationnement manquantes, fixée au règlement-taxe et devant être approuvée par le Conseil communal sur avis de la commission des bâtisses.

Art. 22 Stationnement pour deux-roues

Dans le cadre de l'aménagement des aires de stationnement ayant rapport à des constructions nouvelles et à des transformations de bâtiments, publics ou privés, un nombre suffisant d'emplacements de stationnement intérieurs ou extérieurs pour deux-roues doit être aménagé en fonction de l'affectation prévue.

Chapitre III Zone verte

Art. 23 Zone verte

La zone verte comporte :

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

Seules sont autorisées des constructions telles sont réglementées par la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 24 Zone agricole

La zone agricole comprend les parties du territoire de la commune qui se situent à l'extérieur du périmètre d'agglomération et qui sont destinées à l'exploitation agricole.

Une autorisation de bâtir dans cette zone pour un logement ou une construction servant au séjour prolongé de personnes ne peut être accordée que si un accès carrossable à la voirie publique est réalisé et si le raccordement aux réseaux d'évacuation des eaux résiduaires, d'approvisionnement en eau potable et en énergie ainsi que les dispositifs nécessaires à la lutte contre l'incendie sont satisfaits. Les exigences concernant l'hygiène peuvent être satisfait par d'autres installations, en particulier par l'aménagement d'une fosse d'aisance étanche, sans trop-plein et aux dimensions suffisantes, qui sera vidangée régulièrement.

En aucun cas, la commune ne peut être obligée de réaliser à ses frais l'extension des réseaux, en particulier réseaux d'égout ou de distribution d'eau potable. La commune n'a aucune obligation de fournir aux constructions dans la zone agricole le service d'hiver, le service de collecte des déchets ou le transport scolaire.

Pour les maisons d'habitation érigées dans la zone agricole, les prescriptions du plan d'aménagement particulier « quartier existant » - zone mixte rurale sont applicables.

Art. 25 Zone forestière

La zone forestière comprend les parties du territoire de la commune qui se situent à l'extérieur du périmètre d'agglomération et qui sont destinées à l'exploitation forestière.

Art. 26 Zone de parc public

La zone de parc public est destinée aux activités de loisirs dans la zone verte. Y sont notamment admis les aménagements extérieurs ainsi que des dépendances de faible envergure en relation directe avec l'affectation de la zone. Les logements de service y sont interdits.

Art. 27 Zone de verdure

Dans la zone de verdure sont notamment admis des emplacements de stationnement et des aménagements extérieurs en relation direct avec le réseau de circulation, y compris la mobilité douce.

Chapitre IV Zones superposées**Art. 28 Zones d'aménagement différé**

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

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

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

Art. 29 Zone d'urbanisation prioritaire

La zone d'urbanisation prioritaire constitue une zone superposée destinée à garantir une utilisation rationnelle du sol dans le temps.

Les zones d'urbanisation prioritaire « REU-NQ-01 », « MAR-NQ-01 », « HUP-NQ-01 » comportent des fonds destinés à être urbanisés dans un délai de 12 ans à partir de l'entrée en vigueur du plan d'aménagement général.

Dépassé ce délai, les fonds couverts par une zone d'urbanisation prioritaire, pour lesquels aucun plan d'aménagement particulier n'a été mis en exécution, sont considérés zones d'aménagement différé telles que définies à l'article Art. 28.

Le délai fixé ci-dessus peut être prorogé pour une durée maximale de 3 ans par une délibération motivée du Conseil communal.

Art. 30 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. Elles sont indiquées dans la partie graphique du plan d'aménagement général.

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

(1) Servitude urbanisation type « intégration paysagère » [ZSU-IP]

En vue d'assurer l'intégration des constructions dans le paysage, un espace vert de transition entre l'agglomération et le paysage, adapté aux caractéristiques du site, est à aménager. En garantissant le caractère intégratif, la plantation ne doit pas nécessairement être continue.

Y sont interdits les constructions, les remblais et les déblais de terre. Des aménagements ayant pour but la rétention des eaux de surface ainsi que des chemins piétonniers y sont autorisés.

Les plantations prévues sont exclusivement des essences indigènes à feuilles caduques, adaptés au site.

(2) Servitude urbanisation type « tampon » [ZSU-T]

Les zones de servitude urbanisation type « tampon » constituent des zones tampon entre des fonctions incompatibles ou pouvant incommoder les quartiers d'habitation.

Elles garantissent des distances minimales entre des fonctions incompatibles et offrent l'espace suffisant aux aménagements nécessaires, comment notamment les murs anti-bruit ou des rideaux de verdure.

(3) Servitude urbanisation type « non-aedificandi » [ZSU-na]

La zone de servitude urbanisation type « non-aedificandi » doit rester libre de toute construction à l'exception des travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilisation.

(4) Servitude urbanisation type « cours d'eau » [ZSU-CE]

La zone de servitude urbanisation type « cours d'eau » vise à protéger, à renaturer et à mettre en valeur les cours d'eau et leurs abords.

Cette servitude comprend une bande enherbée ou boisée d'au moins 5 mètres à partir des rives du cours d'eau. Toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel sont prohibés.

Des exceptions pour des constructions de type « ponctuel » ou à caractère public, telles que, par exemple un pont routier, un bassin d'orage ou pour des mesures de renaturation pourront être autorisées.

(5) Servitude urbanisation type « article 17 » [ZSU-art.17]

Les zones de servitude urbanisation type « article 17 » comprennent les biotopes protégés en vertu de l'article 17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, qui doivent être maintenus et intégrés dans le projet d'urbanisme projeté.

Art. 31 Servitudes « couloirs et espaces réservés »

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

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

Dès que les travaux de réalisation des projets visés au premier alinéa ont été entamés de manière significative, la position des « couloirs et espaces réservés » représentée dans la partie graphique du plan d'aménagement général peut être déplacée et subir des adaptations de petites envergures, en fonction de la réalisation des projets précités.

Art. 32 Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal

Les éléments protégés d'intérêt communal sont représentés dans la partie graphique du PAG, différemment selon qu'ils soient, une construction à conserver, un petit patrimoine à conserver, un gabarit d'une construction existante à préserver, un alignement d'une construction existante à préserver.

On entend par « construction à conserver » tout bâtiment ou partie de bâtiment qui répond à un ou plusieurs des critères suivants : authenticité de la substance bâtie et de son aménagement, rareté, exemplarité du type de bâtiment, importance architecturale, témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle, dont la réhabilitation, la transformation et la démolition sont soumises à des règles strictes.

Sont à considérer pour leur conservation :

- la forme et les proportions de la façade ;
- l'alignement sur le domaine public ou l'espace-rue ;
- le rythme des pleins et des vides ;
- les dimensions, la forme et la position des ouvertures ;
- la forme, les dimensions et les éléments de toiture ;
- les modénatures et les ornements ;
- les matériaux et les couleurs.

On entend par « petit patrimoine à préserver » les éléments et objets architecturaux et décoratifs témoignant de la vie et du travail des générations passées, caractérisant une période de construction et une région, et particulièrement remarquables en raison de leur intérêt historique, archéologique, artistique, scientifique, social, technique, esthétique, culturel, ethnographique ou religieux, comme entre autres les croix de chemin, les calvaires, les stèles, les chapelles, les murets, dont la réhabilitation, le déplacement et la démolition sont soumis à des règles strictes.

On entend par « gabarit d'une construction existante à préserver » l'enveloppe extérieure d'une construction constituée par son alignement, sa longueur, sa largeur, sa hauteur et sa toiture qui, par leur rôle urbanistique et architectural dans l'espace urbain existant, doivent être restitués en cas de démolition ou maintenus en cas de transformation ou de réhabilitation de la construction afférente. Les façades, les ouvertures, les ornements et les modénatures, les matériaux et les couleurs, ne sont pas pris en compte dans le « gabarit d'une construction existante à préserver ».

On entend par « alignement d'une construction existante à préserver » la limite d'une construction existante sur le domaine public ou l'espace-rue, qui, par son rôle urbanistique et architectural dans l'espace urbain existant, doit être restituée en cas de démolition ou préservée en cas de transformation ou de réhabilitation de la construction afférente.

Le secteur protégé d'intérêt communal pour le centre de Clervaux est représenté dans la partie graphique du PAG par une hachure, superposée de l'abréviation «C » cernée d'un cercle.

Concernant le secteur et les éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » présents dans le PAP « quartier existant » ; ils sont soumis aux règles des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection présentes dans la partie écrite du PAP « quartier existant ».

Concernant le secteur et les éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » présents en dehors du PAP « quartier existant » ; l'intégration et le maintien du secteur ou de l'élément protégé dépendent de la configuration du projet.

Les constructions à conserver ou gabarits d'une construction existante à préserver peuvent être reconvertis pour recevoir des nouvelles affectations pour autant qu'elles soient compatibles avec la zone concernée.

Art. 33 Zone de risques naturels prévisibles

La zone de risques naturels prévisibles comprend des fonds dont l'utilisation du sol est soumise à des restrictions du fait qu'ils sont susceptibles d'être inondés en cas de crue. La zone inondable est marquée de la surimpression « I » dans la partie graphique.

Pour tout projet situé dans la zone inondable, l'administration en question devra être contactée pour fixer les mesures nécessaires.

Art. 34 Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

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

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

Art. 35 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 des sites et monuments nationaux, les réseaux d'infrastructures de transport national et la gestion de l'eau sont repris dans la partie graphique du plan d'aménagement général.

Une autorisation individuelle de l'administration étatique compétente peut être nécessaire.

Titre III Dispositions transitoires

Art. 36 Plans d'aménagement particulier en vigueur

Les plans d'aménagement particuliers (PAP) mentionnés ci-dessous et marqués à titre indicatif dans la partie graphique conservent leur validité. La mise en valeur des terrains concernés se fait selon les dispositions du PAP en vigueur correspondant.

Sont visés par la présente disposition les PAP suivants :

Localité	Nom / Lieu-dit	Référence	Date d'approbation
Clervaux	PAP « Ënner der Loretto »	2003 1246 14077/62C 17080/62C	04.03.2003 mod. 12.11.2014
Drauffelt	PAP « Op der Lei »	N° 16329/11C	14.11.2011
Fischbach	PAP « Kocherei »	N° 13335/117C	14.10.2003
Lieler	PAP « Hauptstroos »	N° 16129/83C	21.11.2010
Marnach	PAP « Im Pesch »	N° 11972/117C	06.05.1999
Marnach	PAP « ZAEC Marnach »	N° 17766/62c	11.04.2017
Marnach	PAP « Schwaarzenhiwwelstroos »	N° 15449/117C	28.08.2008
Weicherdange	PAP « Weicherdange »	N° 16008/72C	29.03.2012

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

Tous les autres PAP en vigueur deviennent caduques avec l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général.

Art. 37 Plans d'aménagement généraux en vigueur

Les plans d'aménagement généraux (PAG) de la commune de Clervaux (anciennes communes de Clervaux, Heinerscheid et Munshausen) sont abrogés par l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général.

Annexe I: Terminologie du degré d'utilisation du sol

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

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

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

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

D. Densité de logement [DL]

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

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

E. Terrain à bâtir brut

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

F. Terrain à bâtir net

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

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

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

H. Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux :

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

b. affectation des locaux :

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

nageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur. Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux :

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures telles que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

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

K. Surface scellée

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

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

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

L. Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.