



PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL
(PAG)

PARTIE ÉCRITE

VERSION COORDONNÉE

MODIFICATION PONCTUELLE LOCALITÉ DE FISCHBACH –

OCTOBRE 2025

Commune

ADMINISTRATION COMMUNALE DE CLERVAUX

B.P. 35
9701 ClervauxTel. 27 800 - 1
www.clervaux.lu**Bureau d'études**

DEWEY MULLER

Partnerschaft mbB Architekten Stadtplaner

12, rue des Girondins
1626 LuxembourgTel. 26 38 58-1
info@deweymuller.com
www.deweymuller.com**DEWEYMULLER****Numéro du projet** 2314_MP PAG Localité de Fischbach

Responsable	Nom	Date
Mis en place par	Laurence Gaury, Dipl.-Ing. Architektin	Octobre 2025
Contrôlé par	AC Clervaux	Octobre 2025

Modifications

Index	Description	Date
B	Anpassung / Ergänzung Art. 17 und Art. 30 im Rahmen der PAG-Änderung « Adaptations diverses des parties graphique et écrite du PAG » (Réf. 62C/017/2022) Genehmigungsdatum: 22.03.2023	Mars 2023
C	Anpassung / Ergänzung Art. 20 im Rahmen der PAG-Änderung « Art. 20 Stationnement » (Réf. 62C/021/2022) Genehmigungsdatum: 09.11.2023	Juillet 2023
D	Anpassung / Ergänzung Art. 25 im Rahmen der PAG-Änderung « CGDIS à Marnach » (Réf. 62/019/2022) Genehmigungsdatum: 24.07.2023	Mai 2023
E	Modification Art. 13 et création nouvel Art. 16 dans le cadre de la modification du PAG « ZAE Marburg » (Réf. 62C/026/2024) Genehmigungsdatum: 25.02.2025	Februar 2024
F	Anpassung / Ergänzung Art. 17 und 25 im Rahmen der PAG-Modifikation PAG REC-Camp2 in Tintesmühle (Réf. 62C/027/2024) Genehmigungsdatum: 09.10.2025	Octobre 2025
G	Anpassung / Ergänzungen Art. 21 et 26 im Rahmen der PAG-Änderung « Modification ponctuelle à Fischbach »	Octobre 2025

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]	8
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 « Marburg » [SPEC-MAR]	11
Art. 17	Zone de gares ferroviaires et routières [GARE]	12
Art. 18	Zone de sports et de loisirs [REC]	12
Art. 19	Zones de jardins familiaux [JAR]	13
Chapitre II	Degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	14
Art. 20	Prescriptions générales	14
Art. 21	Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés	14
Art. 22	Stationnement pour deux-roues	16
Chapitre III	Zone verte	17
Art. 23	Zone verte	17
Chapitre IV	Zones superposées	18
Art. 24	Zones d'aménagement différé	18
Art. 25	Zone d'urbanisation prioritaire	18
Art. 26	Zone de servitude « urbanisation »	18
Art. 27	Servitudes « couloirs et espaces réservés »	20

Art. 28	Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type environnement construit	21
Art. 29	Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »	22
Chapitre V Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques		23
Art. 30	Dispositions générales	23
TITRE III	DISPOSITIONS TRANSITOIRES	24
Art. 31	Plans d'aménagement particulier en vigueur	24
Art. 32	Plans d'aménagement général en vigueur	25
ANNEXE I : TERMINOLOGIE DU DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL		27

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-01-01a
 - Partie centre N° G-01-02a
 - Partie sud-est N° G-01-03a
 - Partie sud-ouest N° G-01-04a
- 21 plans de localités ou de lieux-dits à l'échelle 1 : 2.500 sur base du fond de plan cadastral numérisé (PCN) :
 - Localité de Clervaux – partie nord N° G-02-01-01a
 - Localité de Clervaux – partie sud N° G-02-01-02a
 - Localité de Drauffelt N° G-02-02a
 - Localité de Eselborn N° G-02-03-01a
 - Localité de Eselborn – zone d'activités économiques N° G-02-03-02a
 - Localité de Fischbach – partie nord N° G-02-04-01a
 - Localité de Fischbach – partie sud N° G-02-04-02a
 - Localité de Grindhausen N° G-02-05a
 - Localité de Heinerscheid N° G-02-06a
 - Localité de Hupperdange N° G-02-07a
 - Localité de Kalborn et lieu-dit de Tentemillen N° G-02-08a
 - Lieu-dit de Lausdorn N° G-02-09a
 - Localité de Lieler N° G-02-10a
 - Localité de Marnach N° G-02-11a
 - Localité de Mecher N° G-02-12a
 - Localité de Munshausen N° G-02-13a
 - Localité de Reuler N° G-02-14a
 - Localité de Roder N° G-02-15a
 - Localité de Siebenaler N° G-02-16a
 - Localité de Urspelt N° G-02-17a
 - Localité de Weicherdange N° G-02-18a

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.

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

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, 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 établissements 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 de 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 qu'elle est 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 », la surface construite brute totale 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 qu'elles sont 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 réservées 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 « Marburg ».

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 Ursfelt 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 « Marburg » [SPEC-MAR]

La zone spéciale « Marburg » 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 également admis des services publics, sociaux et récréatifs, des activités libérales en lien ou non avec le domaine de la santé, ainsi que des activités de services en lien avec la recherche.

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. 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 du plan d'aménagement général par une spécification indiquant leur affectation.

Les zones de sports et de loisirs « Camping 1 » [REC – Camp1] sont destinées à accueillir des équipements touristiques et sportifs ainsi que des équipements de séjour exclusivement destinés au séjour temporaire, aux fins de loisirs et de détente. Seules les constructions en lien direct avec la destination de la zone y sont admises. Y sont admis des logements de service directement liés aux activités du camping.

Les zones de sports et de loisirs « Camping 2 » [REC – Camp2] sont destinées à accueillir des équipements de loisirs à l'exclusion de tout équipement de séjour fixe. Seules des installations légères temporaires, notamment des tentes, caravanes et camping-cars, y sont admises pendant la saison estivale du 1^{er} avril au 15 octobre. Les logements de service n'y sont pas autorisés. Les modifications du terrain naturel, le scellement du sol ainsi que l'abat-tage d'arbres y sont interdits.

La zone de sports et de loisirs « Golf » [REC – Golf] est destinée aux constructions et aménagements en relation avec les activités du golf.

La zone de sports et de loisirs « Jeunesse » [REC – Jeun] est destinée aux constructions et aménagements en relation avec l'auberge de jeunesse.

La zone de sports et de loisirs « Jeux » [REC – Jeux] est destinée aux aires de jeux.

La zone de sports et de loisirs « Sport » [REC – Sport] est destinée aux activités du sport comme notamment les terrains du football.

La zone de sports et de loisirs « Vacances » [REC – Vac] est destinée aux constructions et aménagements en relation avec le village de vacances de Lieler.

La zone de sports et de loisir « Robbesscheier » [REC – Rob] est destinée aux activités pédagogiques en plein air sur le site Robbesscheier. Les installations légères et aménagements légers en relation avec la vocation de la zone sont autorisés, de même que la rénovation et la reconstruction des bâtiments existants. Des logements de service ainsi que des hébergements ne sont pas autorisés.

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 du plan d'aménagement général 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 :

- 2 emplacements par logement de type maison unifamiliale ;
- 1 emplacement par logement de type collectif d'une surface habitable inférieure ou égale à 55 m² ;
- 2 emplacements par logement de type collectif d'une surface habitable supérieure à 55 m² ;
- 1 emplacement par logement dans la localité de Clervaux indépendamment du type ou de la surface habitable du logement ;
- 1 emplacement par logement abordable au sens de l'article 2 de la loi du 30 juillet 2021 relative au pacte logement ;
- 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface construite brute pour les bureaux, administrations, commerces, cafés et restaurants ;
- 1 emplacement par tranche de 75 m² de surface construite brute pour les établissements industriels et artisanaux ;
- 1 emplacement par tranche de 150 m² de surface construite brute pour les halls de stockage ;
- 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.

Pour un logement intégré dans une maison unifamiliale ainsi que pour les commerces, cafés et restaurants au rez-de-chaussée d'un immeuble situés en zone piétonne, aucun emplacement de stationnement n'est exigé.

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'emplacement 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.

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. Dans les zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » suivant l'Art. 29 de la présente partie écrite, les emplacements de stationnement peuvent être regroupés sur un terrain différent de celui de la construction concernée.

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.

Dérogations :

- a) Le bourgmestre peut accorder une dérogation totale ou partielle aux prescriptions concernant le nombre des emplacements de stationnement en cas de transformation ou de changement d'affectations :
- d'immeubles classés monuments nationaux ou inscrits à l'inventaire supplémentaire en vertu de la loi modifiée du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux ;
 - d'immeubles dans les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » ou de « constructions à conserver » au sens de l'Art. 28 de la présente

partie écrite ;

- d'immeubles indiqués dans la partie graphique du plan d'aménagement général comme « gabarit d'une construction existante à préserver » au sens de l'Art. 28 de la présente partie écrite, à condition que ces constructions soient maintenues,

et à condition que le propriétaire :

- démontre qu'il se trouve dans l'impossibilité d'aménager l'ensemble ou une partie des emplacements de stationnement imposés et
- s'engage à verser une taxe compensatoire pour les emplacements de stationnement manquants fixée au règlement-taxe.

b) 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,
- 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 250 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.

c) Dans les zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » suivant l'Art. 29 de la présente partie écrite, une dérogation par rapport au nombre d'emplacements de stationnement requis pour les établissements artisanaux et industriels peut être accordée, à condition que ce nouveau quartier repose sur un concept de mobilité traitant les déplacements en voitures particulières, en transport en commun et en mobilité active.

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 qu'elles sont réglementées par la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Tout aménagement et toute construction dans la zone verte nécessitent également une autorisation du Ministre ayant la protection de la nature dans ses compétences.

Chapitre IV Zones superposées

Art. 24 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. 25 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 », « MAR-NQ-03 » et « 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. 24.

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

Art. 26 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.

Par dérogation à ce qui précède, des aménagements ayant pour but la rétention des eaux de surface ainsi que des chemins dédiés à la mobilité douce y sont autorisés. Dans tous les cas, l'objectif et le fonctionnement de la servitude doivent être garantis.

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

Dans la zone de servitude urbanisation type « intégration paysagère - accès » [ZSU-IP-A], est également autorisé un accès carrossable privé d'une largeur maximale de 8,00 m, sans tenir compte des rayons de braquage. La couverture de plantations de la ZSU-IP-A doit correspondre à 60 % des fonds couverts par la servitude.

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

Les zones de servitude urbanisation type « tampon » constituent des zones de transition ou de protection entre des fonctions incompatibles entre elles, entre des quartiers d'habitation et des fonctions incompatibles pouvant incommoder les usagers comme, notamment, les exploitations agricoles, les activités de sports et de loisirs, les établissements artisanaux, commerciaux ou de services.

- a) Les zones de servitude urbanisation type « tampon 1 » [ZSU-T1] garantissent des distances minimales entre des fonctions incompatibles et offrent l'espace suffisant aux aménagements protecteurs nécessaires, comment notamment les murs anti-bruit ou des rideaux de verdure.
- b) Les zones de servitude urbanisation type « tampon 2 » [ZSU-T2] visent à garantir l'intégration des bâtiments dans le paysage ouvert et la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents par des aménagements paysagers végétalisés.

Les plantations à prévoir dans une ZSU-T2 doivent être composées d'essences indigènes et adaptées au site. Elles doivent comprendre des arbres à haute tige de min. 10 m de hauteur, avec un tronc d'une circonférence minimale de 14/16 cm, ainsi que des arbustes. La couverture de plantations doit correspondre à min. 40 % et aller jusqu'à 80 % des fonds concernés par la servitude.

Dans la ZSU-T2 sont uniquement admis des chemins dédiés à la mobilité douce, des traversées de réseaux d'infrastructures, des fossés ouverts à condition que ces infrastructures soient aménagées selon les principes écologiques, réduisant au minimum les surfaces scellées. Le stockage de matériaux ou le stationnement de véhicules à ciel ouvert y est prohibé.

(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. Les remblais et les déblais sont interdits.

(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. Les travaux d'entretien et de nettoyage sont admissibles.

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 y être autorisées.

Pour la zone de servitude urbanisation type « cours d'eau » couvrant la zone REC-Camp 2 à Tintesmühle au niveau des cours d'eau Our et Feierbech, des prescriptions supplémentaires sont à respecter :

- l'accès empierré au niveau du cours d'eau Feierbech peut être maintenu sur une largeur de maximal 4 m ;
- la création d'accès supplémentaires en zone verte est interdite.

(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. 27 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. 28 Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type environnement construit

Les éléments protégés d'intérêt communal sont représentés dans la partie graphique du plan d'aménagement général, 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. Les « constructions à conserver » ne pourront subir aucune démolition, transformation, modification, rénovation, agrandissement ou ajout d'élément nouveau, qui pourrait nuire à leur valeur historique et/ou artistique.

La démolition d'une « construction à conserver » est interdite et ne peut être autorisée que pour des raisons impérieuses de sécurité, de stabilité et de salubrité dûment constatées par un homme de l'art. Sa reconstruction doit respecter les prescriptions relatives au « gabarit d'une construction existante à préserver ».

On entend par « **petit patrimoine à conserver** » 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 chapelles, les croix de chemin, les oratoires, les calvaires, les stèles, les monuments commémoratifs, les murets et autres.

On entend par « **gabarit d'une construction existante à préserver** » l'enveloppe extérieure et l'implantation d'une construction constituée par son volume, sa longueur, sa largeur et sa profondeur, ses hauteurs à la corniche et au faîte, ainsi que les pentes et la forme de sa toiture. Ces éléments, de 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.

Les secteurs protégés d'intérêt communal pour les centres de Clervaux, de Munshausen, de Roder, de Siebenaler et de Weicherdange sont représentés dans la partie graphique du plan d'aménagement général par une hachure, superposée de l'abréviation « C » cernée d'un cercle.

Les secteurs et les éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection par la partie écrite du plan d'aménagement particulier « quartier existant ».

Les « constructions à conserver » et les « 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. 29 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. 30 Dispositions générales

Les dispositions légales et réglementaires découlant de la législation concernant l'aménagement général du territoire, la protection de la nature et des ressources naturelles, la protection 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. 31 Plans d'aménagement particulier en vigueur

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

Sont visés par la présente disposition les plans d'aménagement particulier suivants :

Localité	Nom / Lieu-dit	Référence	Date d'approbation
Clervaux	PAP « Ënnert der Loretto Kapell »	14077/62C 17080/62C	04.03.2003 mod. 12.11.2014
Drauffelt	PAP « Op der Lei » (partiellement)	N° 16329/117C	15.11.2011
Marnach	PAP « Kocherei »	N° 13335/117C	14.10.2003
Lieler	PAP « Hauptstroos »	N° 16129/83C	17.11.2010
Marnach	PAP « Im Pesch »	N° 11972/117C	06.05.1999
Marnach	PAP « ZAEC Marnach »	N° 17766/62c	11.04.2017
Marnach	PAP « ZAEC Marnach »	N° 17766- PA1/62C	08.02.2021
Marnach	« ZAC Marnach – Lot 1 + Extension »	N° 19246/62C	30.05.2022
Marnach	PAP « Schwaarzenhiwwelstroos »	N° 15449/117C	28.08.2008
Weicherdange	PAP « Weicherdange »	N° 16008/62C	29.03.2012

Tous les plans d'aménagement particulier 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 était en cours au moment de la saisine du présent plan d'aménagement général par le Conseil communal ou a été entamée après ladite saisine, peuvent être continués et gardent leur validité s'ils sont dûment approuvés.

Tous les autres plans d'aménagement particulier en vigueur deviennent caducs avec l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général.

Art. 32 Plans d'aménagement général en vigueur

Les plans d'aménagement général 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 d'un bâtiment et des dépendances obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non

aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

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

H. Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux :

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

b. affectation des locaux :

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables. Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur. Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux :

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/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 15 cm 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

Est considérée comme surface de vente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas compris dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production et aux dépôts de réserve pour autant qu'ils sont nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur et, en ce qui concerne les dépôts de réserve et les ateliers de production, pour autant qu'ils ne sont pas accessibles au public. Toute autre construction ou tout édifice couvert, incorporé ou non au sol, construit ou non en dur est considéré comme surface bâtie.

Ne sont pas considérés comme surfaces de vente :

- les galeries marchandes d'un centre commercial pour autant qu'aucun commerce de détail n'y puisse être exercé ;
- les établissements d'hébergement, les établissements de restauration, les débits de boissons alcoolisées et non alcoolisées ;
- les salles d'exposition des garagistes ;
- les agences de voyage ;
- les agences de banque ;
- les agences de publicité ;
- les centres de remise en forme ;
- les salons de beauté ;
- les salons de coiffure ;
- les opticiens ;
- les salons de consommation.