

## PAP « In der Kubischt » à Hupperdange



### Plan d'aménagement particulier

Rapport justificatif - Avril 2025

#### Référence du Ministère de l'Intérieur :

Avis de la Cellule d'Evaluation

Vote du Conseil communal

Approbation du Ministre de l'Intérieur



# SNHBM

## CLIENT

**Société Nationale des Habitations à Bon Marché**  
2B, rue Kalchesbruck  
L-1852 Luxembourg



## BUREAU D'ETUDES

**TR-Engineering**  
86-88, rue de l'Égalité  
L-1456 Luxembourg

[www.tr-engineering.lu](http://www.tr-engineering.lu)

Fait à Luxembourg, le 26 mars 2025

**Martin Biehler**

.....  
Administrateur

TR-Engineering

**Chiara Rossato**



.....

Architecte Urbaniste

TR-Engineering



## Sommaire

INTRODUCTION.....	3
DOCUMENTS DE PLANIFICATION TERRITORIALE .....	7
DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE.....	13
<b>1 ÉLÉMENTS DU MILIEU ENVIRONNANT .....</b>	<b>15</b>
1.1 Contexte urbain, paysager et milieu environnant.....	15
1.2 Accessibilité et infrastructures.....	18
1.3 Réseaux d’approvisionnement et d’assainissement .....	18
1.4 Équipements et vie locale .....	18
1.5 Patrimoine naturel .....	19
1.6 Servitudes et contraintes.....	19
<b>2 EXPOSÉ DES MOTIFS .....</b>	<b>20</b>
<b>3 PROJET D’AMÉNAGEMENT ENVISAGÉ .....</b>	<b>22</b>
3.1 Répartition des surfaces et parcellaire .....	22
3.2 Infrastructures de mobilité et espaces publics .....	22
3.3 Infrastructures d’assainissement .....	22
3.4 Implantation des bâtiments, volumétrie, stationnement privatif.....	23
3.5 Concept paysager .....	24
3.6 Surfaces constructibles .....	24
<b>4 FICHE DE SYNTHÈSE.....</b>	<b>26</b>
ANNEXES .....	29
Certificat OAI urbaniste-aménageur .....	29
Documents topographiques, cadastraux et fonciers .....	29
AGE .....	29
CGDIS .....	29
Documents de planification territoriale.....	29



## INTRODUCTION

A la demande et pour le compte de la SNHBM, le bureau d'études TR-Engineering présente ci-après le projet d'aménagement particulier « In der Kubischt » pour le développement d'un nouveau quartier dans la localité de Hupperdange, commune de Clervaux, établi en application de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ainsi que des règlements grand-ducaux du 08/03/2017 portant exécution de ladite loi.

Le présent document constitue le rapport justificatif du plan d'aménagement particulier « In der Kubischt ».



## Localisation

[Voir plan ci-après]

La zone d'étude relative au présent PAP « In der Kubischt » est située dans la localité de Hupperdange, commune de Clervaux, entre la rue « Hauptstrooss » à l'ouest et le chemin rural « Am Kubischt » au sud. Ce site est aussi desservi par la rue « Wissgaart » au nord-ouest.

La commune de Clervaux est le chef-lieu du canton du même nom, dans le district de Diekirch et elle se situe dans la région de l'Éislek (Ösling). Au nord-est, elle touche la Belgique, et à l'est la rivière « Our » délimite la frontière avec l'Allemagne.

Les communes limitrophes sont Parc Hosingen au sud-est, Kiischpelt au sud, Wiltz au sud-ouest, Wincrange à l'ouest et Weiswampach au nord.

La commune de Clervaux est traversée par plusieurs grands axes routiers, à savoir la Route Nationale N7 qui relie la ville de Luxembourg à la frontière belge en passant par Ettelbruck, la Route Nationale N10 vers Schengen et la Route Nationale N18 vers Antoniushof.

## Situation foncière

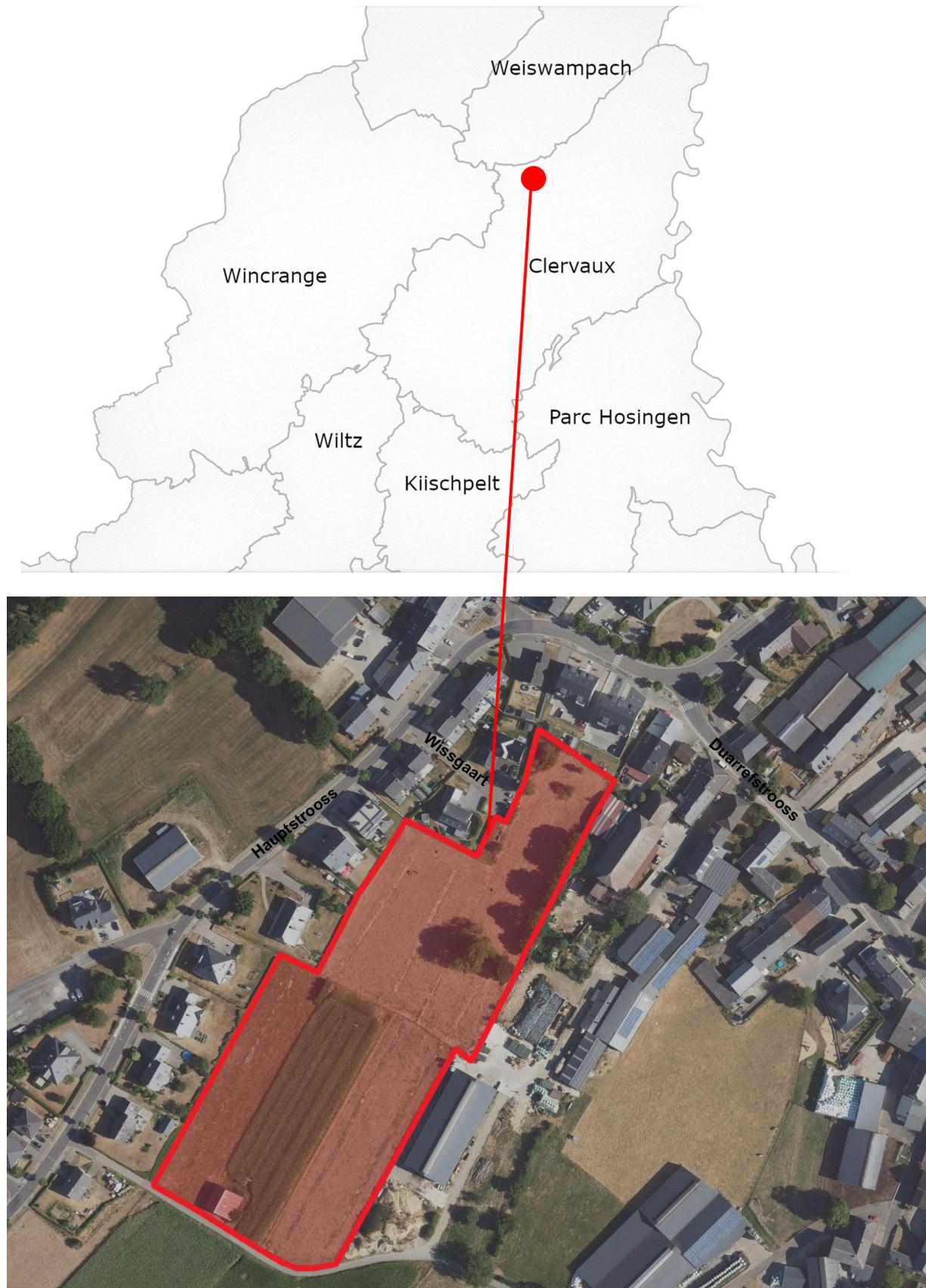
[Voir en annexe l'extrait du plan cadastral, le relevé parcellaire, et le plan de mesurage]

La zone d'étude concernée par le projet PAP possède une superficie d'environ 2,04 hectares. Elle fait partie du schéma directeur « HUP-NQ-01 » (cf. extrait PAG p.).

Le projet PAP reprend des parcelles enregistrées au cadastre de la commune de Clervaux, section HF de Hupperdange sous les numéros **22/2771, 26/3075, 553/82, 555/2480, 558/2481, 561/2689.**

Numéro de parcelle	Contenance
22/2771	32a 97ca
26/3075	47a 65ca
553/82	10a 50ca
555/2480	41a 03ca
558/2481	43a 78ca
561/2689	29a 61ca

Figure 1. Localisation du PAP « In der Kubischt »



Source : [www.geoportail.lu](http://www.geoportail.lu) / TR-Engineering, janvier 2023

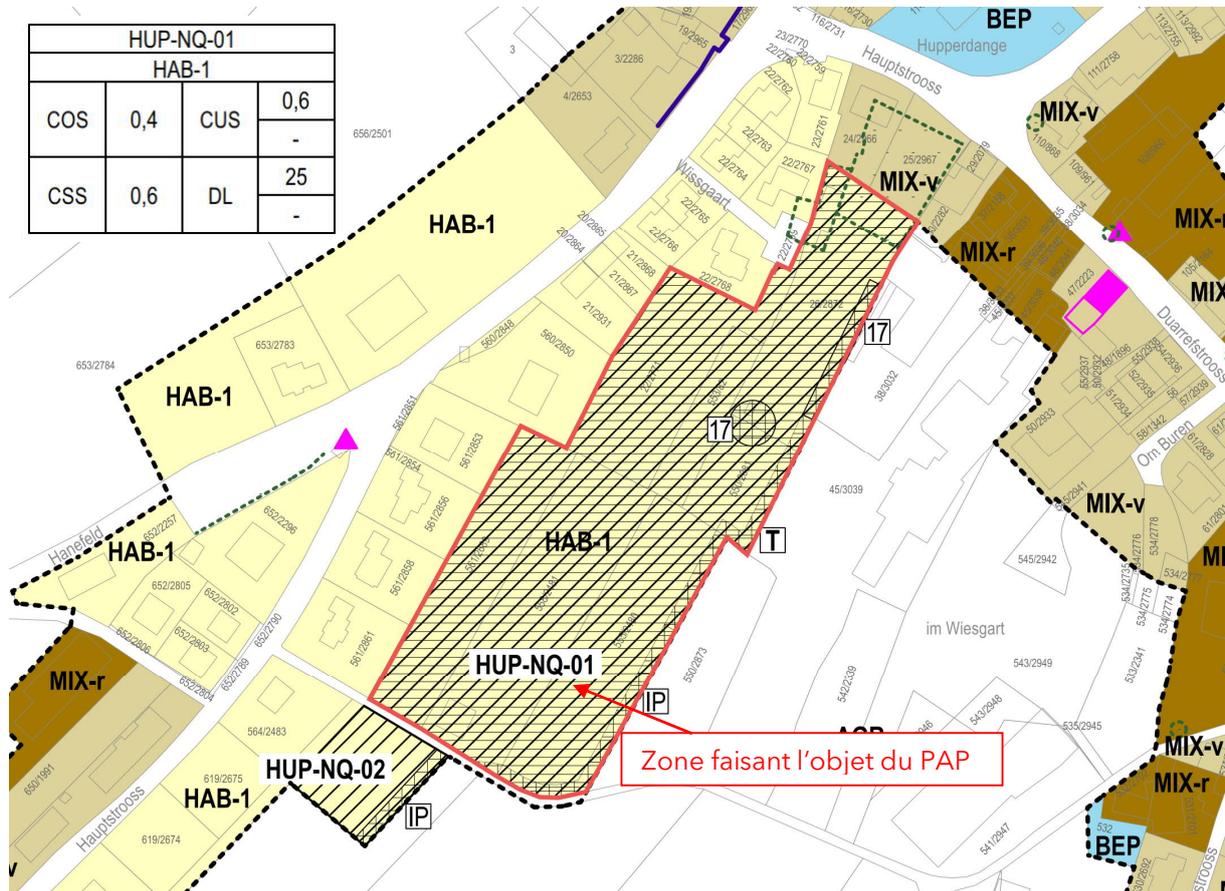
## DOCUMENTS DE PLANIFICATION TERRITORIALE



## Plan d'aménagement général (PAG)

Le plan d'aménagement général de la commune de Clervaux est élaboré en conformité avec les dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement d'une commune.

Figure 2. Extrait du PAG en vigueur au niveau du PAP « In der Kubischt »



### Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

#### Zones d'habitation

**HAB-1** zone d'habitation 1

#### ZONES SUPERPOSEES

 Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

 zone de servitude "urbanisation" - Art. 17

#### Zones de servitude "urbanisation"

 zone de servitude "urbanisation" - Intégration paysagère

 zone de servitude "urbanisation" - Tampon

Source : Commune de Clervaux / TR-Engineering, juin 2024

Les terrains couverts par le projet d'aménagement envisagé sont classés au PAG en vigueur en « zone d'habitation 1 » [HAB-1], à laquelle se superpose une « zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier » [HUP-NQ-01].

Une zone de servitude « urbanisation » [Intégration paysagère, Tampon et Art.17] superpose une bande à la limite est du site de projet.

Le degré d'utilisation du sol est fixé par le COS<sup>1</sup>, le CUS<sup>2</sup>, le CSS<sup>3</sup> et la DL<sup>4</sup> dont les maxima sont repris ci-dessous :

Affectation PAG	COS max.	CUS max	CSS max	DL max.
<b>HAB-1</b>	0,40	0,60	0,60	25

<sup>1</sup> On entend par **coefficient d'occupation du sol** (ou **COS**) 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.

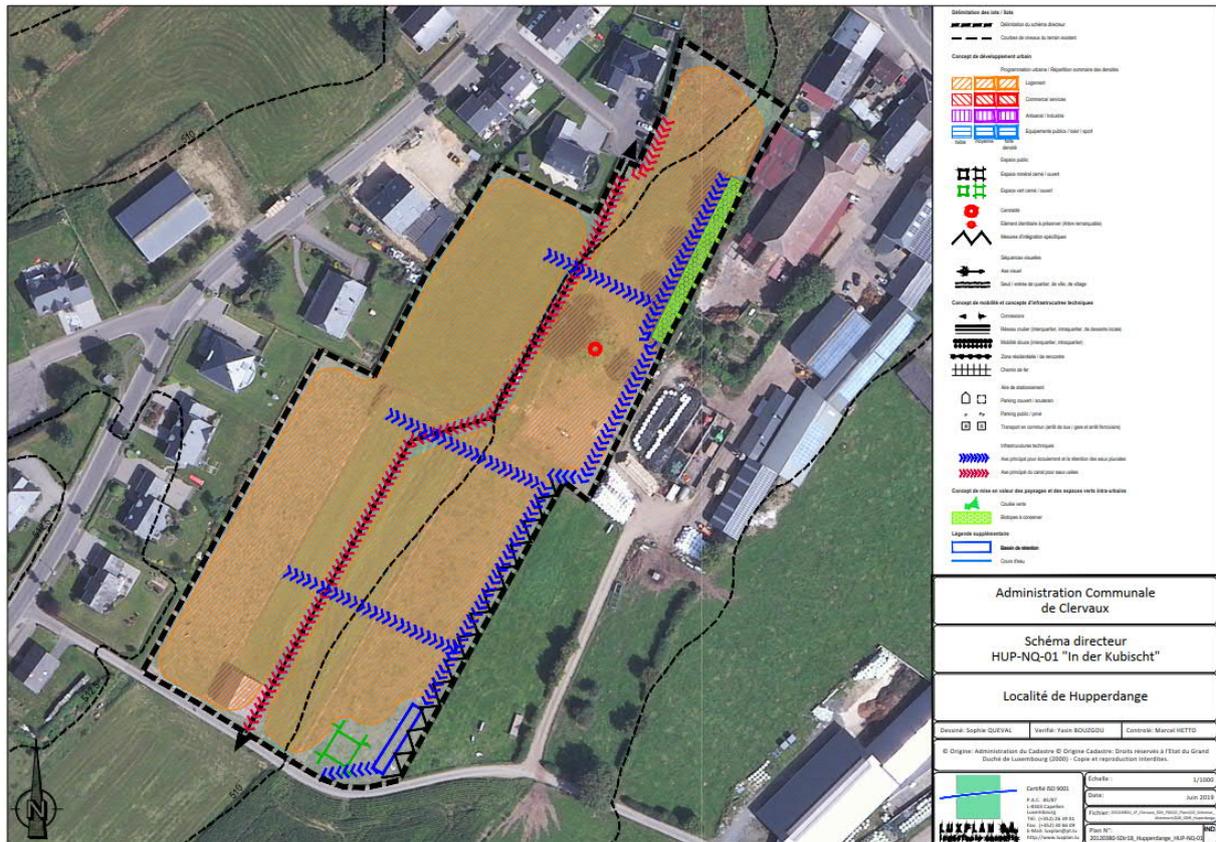
<sup>2</sup> On entend par **coefficient d'utilisation du sol** (ou **CUS**) le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

<sup>3</sup> On entend par **coefficient de scellement du sol** (ou **CSS**) le rapport entre la surface de sol scellée et la surface totale du terrain à bâtir net.

<sup>4</sup> On entend par **densité de logement** (ou **DL**) le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

## Schéma directeur

Figure 3. Extrait du schéma directeur « HUP-NQ-01 »



Source : Commune de Clervaux, février 2022

Le site projeté est couvert par le schéma directeur « HUP-NQ-01 » (voir extrait ci-dessus). Le schéma directeur développe une zone résidentielle à proximité du noyau du village dans une zone qui est actuellement un terrain agricole.

Une seule voirie est à projeter, avec la possibilité d'aménager une placette. Le schéma prévoit une mixité de typologies de logements avec des maisons unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande et ponctuellement des maisons plurifamiliales. En ce qui concerne la typologie des constructions, deux niveaux pleins plus combles ou étage en retrait sont admis. Les maisons plurifamiliales devront présenter 4 à 6 logements maximum.

Une coulée verte est prévue au nord-est du site, pour garantir l'interface entre l'activité agricole existante et le futur quartier d'habitation. Un arbre de grande taille existant est à conserver.

Le futur quartier d'habitation permet une densification du tissu bâti existant en faisant la jonction entre une extension tentaculaire existante et le centre du village.



## DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE



## 1 ÉLEMENTS DU MILIEU ENVIRONNANT

### 1.1 Contexte urbain, paysager et milieu environnant

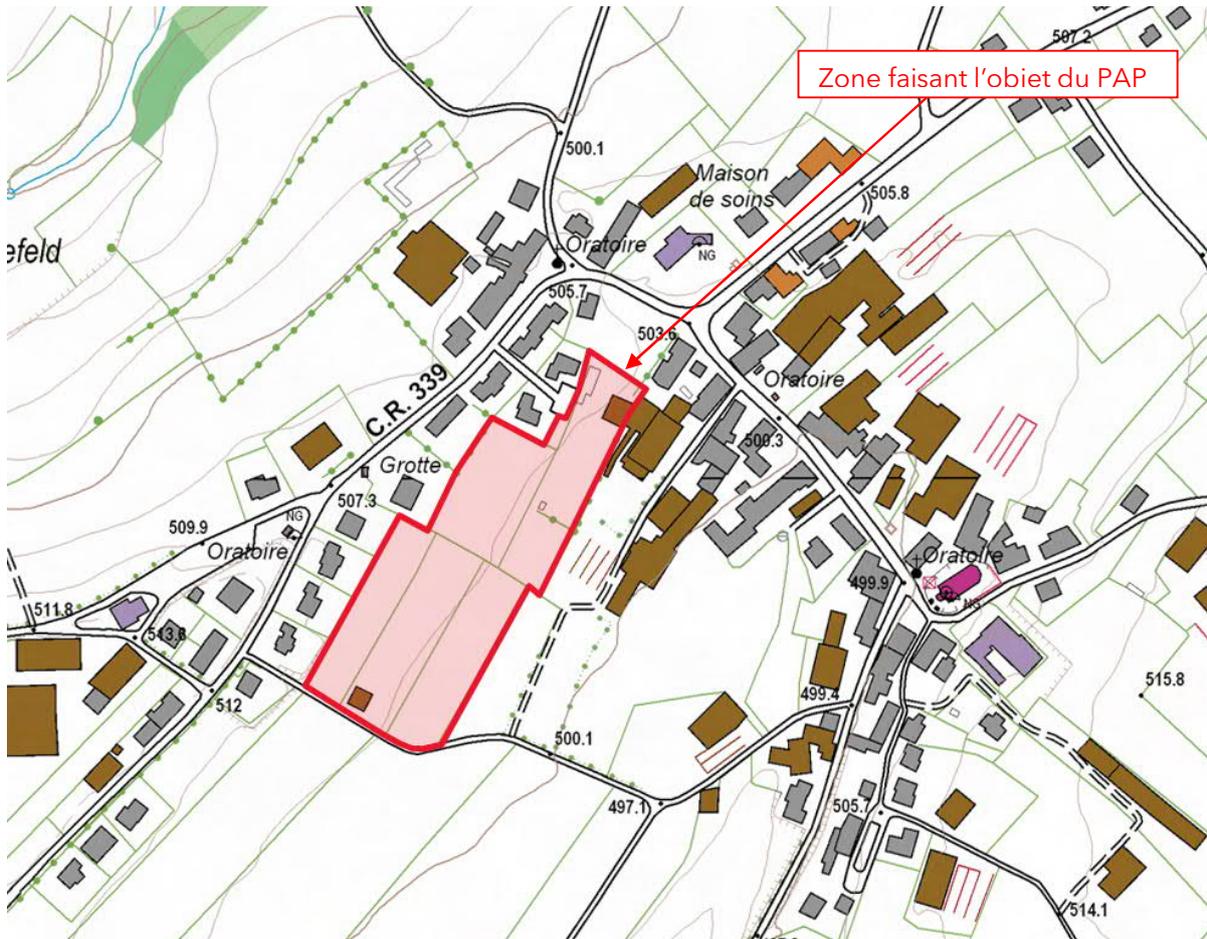
#### Topographie

[Voir en annexes l'extrait du plan topographique et le levé topographique]

La zone d'étude présente une pente descendante de l'ouest à l'est d'environ 6,8%, et une différence d'altitude de 5,50 mètres dans la partie sud du site.

Dans la partie nord la pente est d'environ 3,5%, avec une différence d'altitude d'environ 3,5 mètres.

Figure 4. Carte topographique



Source : Commune de Clervaux / TR-Engineering, février 2022

La zone de projet est située entre la rue « Hauptstrooss » à l'ouest et le chemin rural « Am Kubischt » au sud.



## Occupation du sol

Les terrains concernés par le projet sont des terrains agricoles et des prairies dédiées au pâturage du bétail. Un groupe d'arbres se trouve sur le site, ainsi qu'une haie d'arbres le long de la limite nord-est.

Un hangar agricole est situé dans la partie sud du site.



Vue sur le site de projet vers le nord-ouest

## Structure urbaine

La population de la commune de Clervaux est de 6183 habitants en juillet 2024<sup>5</sup>. La localité de Hupperdange compte une population de 392 habitants.

Le projet d'aménagement particulier « In der Kubischt » prévoit 51 logements, ce qui équivaut à environ 133 habitants<sup>6</sup>, représentant environ 2,2% de la population communale et environ 33,9% de la population de Hupperdange.

Le tissu bâti existant se caractérise par un quartier pavillonnaire au nord et à l'ouest de la zone de projet, le long de la rue Hauptstrooss et la rue Wissgaart avec des maisons pour la plupart isolées ou jumelées. Elles comptent majoritairement des habitations de type unifamilial, soit un niveau plus comble ou encore des habitations de deux niveaux hors sol avec combles ou étage en retrait.

Des recentes maisons plurifamiliales sont presentes le long de la rue Hauptstrooss. Elles comptent 2 niveaux plus combles aménagés plus un étage souterrain.



Maisons unifamiliales rue Hauptstrooss

<sup>5</sup> Chiffres issus de <https://www.clervaux.lu/fr/commune/informations-generales/histoire-de-la-commune>

<sup>6</sup> Estimation sur base de 2,6 personnes par ménage



*Maisons plurifamiliales rue Hauptstrooss*

Au nord-est du site, une ferme avec son activité agricole est accessible depuis la rue Duarrefstroos. Des bâtiments agricoles sont présents le long de la limite est du site de projet.



*Vue sur le site de projet vers le nord-est*



## 1.2 Accessibilité et infrastructures

Les terrains concernés par le PAP « In der Kubischt » sont accessibles depuis la rue Wissgaart et le chemin rural « Am Kubischt » présent au sud du site connecté à la rue Hauptstrooss (CR 339 vers Clervaux via Urspelt).

Deux arrêts de bus sont présents non loin de la zone de projet le long de la rue Hauptstrooss, « Hupperdange - Knupp » et « Hupperdange - Schull » situés à respectivement 180 et 230 mètres des entrées du futur lotissement.

Ils sont desservis par les lignes :

- 163 Clervaux - Hupperdange - Lieler
- A09 Kalborn - Clervaux, Gare/Lycée (courses scolaires)
- P17 Clervaux - Heinerscheid - Wiltz (courses scolaires)
- RE1 Huldange - Lieler - Reuler (courses scolaires)

L'arrêt « Hupperdange - Schull » est desservi aussi par les lignes de bus scolaires :

- K37 Heinerscheid - Hupperdange - Grindhausen (à Heinerscheid, Geméin correspondance avec la ligne 170 vers Ettelbruck)
- S03 Hosingen - Bastogne
- U01 Luxembourg - Ettelbruck - St. Vith

Le bus pour le ramassage scolaire dessert l'arrêt « Hupperdange - Knupp » et « Hupperdange - Schull ».

Le Bummelbus, disponible pour les habitants de la commune de Clervaux, permet les déplacements dans la région du nord du Grand-Duché de Luxembourg à la demande des usagers, sur simple réservation.

Le Nightrider circule tous les vendredis et samedis entre 17h30 et 5 heures du matin afin de permettre les déplacements en bus sur tout le territoire du Grand-Duché de Luxembourg sur demande et réservation préalable.

De plus, la gare ferroviaire de Clervaux, desservie par la ligne de chemin de fer n°10 Luxembourg-Ettelbruck-Troisvierges-Gouvy-Liège, se situe à 5,5 km la zone d'étude. Un P+R est également présent aux abords de la gare.

Enfin, une piste cyclable régionale traverse la localité de Hupperdange non loin du site de projet, reliant Clervaux à la commune de Weiswampach.

## 1.3 Réseaux d'approvisionnement et d'assainissement

La rue Hauptstrooss est équipée du réseau d'eau potable, des réseaux d'éclairage public, d'électricité et des réseaux de télécommunication.

Le concept pour la gestion des eaux prévoit la mise en place d'un réseau du type séparatif. Les eaux pluviales et les eaux usées du PAP seront acheminées vers les réseaux du SIDEN situés à proximité du PAP.

## 1.4 Équipements et vie locale

La localité de Hupperdange présente un caractère de village avec des fermes à exploitations agricoles, tout en ayant une vocation résidentielle. Une église, un centre culturel, une aire de jeux, un foyer de jour seniors et un terrain de sport sont présents dans la localité.

Plusieurs commerces et services de première nécessité sont aussi présents dans les autres localités de la commune.

Notamment le campus scolaire à Reuler, à environ 4 kilomètres de la zone de projet, regroupe l'ensemble des bâtiments de l'école fondamentale (cycle 1 - 4) et de la maison relais, un hall sportif, un terrain de football et la crèche. L'école internationale Edward Steichen se situe sur le même campus scolaire.

Par ailleurs, à environ 6 kilomètres de la zone du projet se trouve le Lycée Edward Steichen dans le quartier nord de Clervaux, à proximité immédiate de la gare ferroviaire.

La commune compte de nombreux autres équipements (centre culturel, hall sportif, etc.) et associations, essentiellement culturels, sociaux et sportifs.

### **1.5 Patrimoine naturel**

La zone est occupée par des prairies et des terrains agricoles.

Un arbre, ainsi qu'une haie arborée, situés respectivement au centre et au nord-est de la zone, sont repris au titre de l'article 17 de la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles.

### **1.6 Servitudes et contraintes**

Le terrain d'étude comprend différents types de biotopes protégés. Ils sont soumis à l'autorisation du ministre de l'Environnement en cas de destruction partielle ou totale.

## 2 EXPOSE DES MOTIFS

L'élaboration du présent projet d'aménagement est initiée par SNHBM SA. En raison du classement en zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » au PAG, le plan d'aménagement particulier est rendu obligatoire pour l'exécution du plan d'aménagement général. L'urbanisation projetée s'inscrit dans le respect des objectifs affirmés dans le schéma directeur « HUP-NQ-01 » tant en matière de degré d'utilisation du sol qu'en matière de parti pris pour l'aménagement du site et d'intégration dans son environnement général.

Situé au centre du territoire de la localité de Hupperdange, le site du projet est accessible depuis la rue Wissgaart et le chemin rural « Am Kubischt » connecté à la rue Hauptstrooss (CR 339). Les terrains concernés par le présent projet « In der Kubischt » constituent une zone de 204,02 ares.

Figure 5. Plan d'illustration



Source : TR-Engineering, février 2025

Les terrains concernés par le présent projet constituent une lacune dans le tissu bâti au centre de la localité de Hupperdange. Le nouveau quartier d'habitation permet la densification du tissu bâti existant, en assurant une transition avec les espaces agricoles au sud-est.

Avec 51 logements prévus, ce PAP contribue à l'urbanisation future de la commune de Clervaux. Le projet permettra d'augmenter la population communale d'environ 2,2 %, soit +/- 133 habitants supplémentaires. La localité de Hupperdange, qui compte actuellement 392 habitants, augmentera sa population de 33,9 %.

Le projet prévoit la création de 27 maisons unifamiliales et de 24 logements dans les maisons plurifamiliales, en respectant le caractère villageois de la localité. Le projet prévoit également l'aménagement d'espaces verts publics.

Le concept d'aménagement retenu prévoit la création d'une nouvelle voirie de type résidentielle, qui relie le chemin rural « Am Kubischt » au sud à la rue Wissgaart au centre de la zone. La voie projetée forme une placette centrale dimensionnée en vue de permettre une circulation aisée des véhicules, notamment ceux des services publics et de secours.

L'espace vert public au sud permet une transition avec les espaces agricoles limitrophes comme préconisé par le schéma directeur. L'espace vert central permet l'intégration du biotope à protéger dans le cadre de l'article 17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Comme préconisé par le schéma directeur, le projet se caractérise par une mixité des typologies de logements. Des bâtiments collectifs de deux niveaux pleins plus un étage en retrait et des maisons en bande encadrent la placette centrale. Des maisons en bande et jumelées sont projetées le long de la voirie desservante.

Cette programmation urbaine respecte le caractère villageois de la localité en assurant une densification modérée et adaptée du tissu bâti existant. Le projet s'inscrit en ce sens dans les objectifs d'aménagement du territoire et de développement durable.

Des servitudes de passage sont prévues à l'arrière des maisons en bande pour permettre l'accès au jardin arrière des maisons du milieu.

La servitude au niveau du lot 20 garantit l'accès pour l'éventuel entretien de la façade de la ferme existante érigée sur la limite de la parcelle.

Pour chaque maison unifamiliale, la réalisation d'un abri de jardin en dehors du gabarit constructible est autorisée dans les limites de surfaces constructibles définies par lot.

Une dépendance destinée au stockage, à l'entreposage des poubelles et au stationnement de deux roues légers et poussettes est prévue pour chaque maison plurifamiliale.

Deux emplacements de stationnement par maison sont prévus soit à l'extérieur soit à l'intérieur des constructions.

La maison plurifamiliale du lot 30 dispose de deux emplacements de stationnement extérieurs, dont un couvert (carport) par logement.

Les maisons plurifamiliales des lots 20 et 25, étant destinées à la location sociale, disposent d'un emplacement extérieur par logement directement sur la parcelle.

Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, étant la totalité des terrains concernés par le PAP de propriété de la commune de Clervaux, pour le présent projet d'aménagement, au moins 15 pour cent de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables.

Les logements à cout modérés sont destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

L'aménagement du nouveau quartier, pour lequel est élaboré le présent dossier, est prévu en une phase unique.

### 3 PROJET D'AMENAGEMENT ENVISAGE

#### 3.1 Répartition des surfaces et parcellaire<sup>7</sup>

Le périmètre du PAP « In der Kubischt » a été fixé sur la base du plan réalisé par le bureau GEOCAD qui définit une surface totale brute de 20.402 m<sup>2</sup>.

La cession au domaine public s'élève à environ 26,14%. Les surfaces cédées sont destinées aux infrastructures de desserte (rue, placettes, emplacements de stationnement public), infrastructures d'assainissement (bassin de rétention) ainsi qu'aux espaces verts publics.

Données structurantes :

<b>Surface brute du PAP</b>	204,02 ares	100%
<b>Surface nette</b>	150,68 ares	73,86%
<b>Surface cédée au domaine public</b>	53,34 ares	26,14%

Le présent plan d'aménagement particulier est divisé en 31 lots privés.

#### 3.2 Infrastructures de mobilité et espaces publics

La desserte automobile des fonds concernés s'effectue à partir d'une nouvelle voirie traversant l'ensemble de la zone d'étude. Cette voirie sera de type zone résidentielle garantissant aussi des liaisons piétonnes et cyclables aisées à l'intérieur du nouveau quartier.

Le stationnement public comporte au total 14 emplacements, ils sont aménagés en partie à l'entrée nord du site, en partie dans la placette centrale et en partie à l'entrée sud du quartier.

Un espace vert public est aménagé entre les lots 24 et 25 permettant le maintien et l'intégration de l'arbre classé comme biotope protégé en vertu de l'article 17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

L'espace vert au sud, le long du chemin rural, pourra prévoir l'aménagement d'un bassin de rétention à ciel ouvert.

#### 3.3 Infrastructures d'assainissement

*[Voir en annexe concept d'assainissement introduit à l'AGE pour demande accord de principe le 02/02/2023]*

La zone à urbaniser sera dotée d'un réseau séparatif eaux pluviales / eaux usées.

Les eaux pluviales en descente des toitures sont acheminées par une rigole à ciel ouvert jusqu'à un avaloir situé avant la sortie du terrain privé. L'ensemble des lots sont raccordés au réseau du PAP, qui le traverse du nord au sud jusqu'aux bassins de rétentions.

Des avaloirs sont prévus le long de la voirie pour récupérer les eaux des surfaces extérieurs scellées. Les eaux pluviales des lots 26 à 30 sont également évacuées vers le fossé situé dans l'espace vert public à l'arrière des terrains privés.

Le volume de rétention prévu pour le PAP est réparti en deux bassins de rétention, l'un enterré, situé sous la placette centrale du PAP et l'un à ciel ouvert, situé sur la limite sud du PAP.

Les eaux pluviales ayant circulées dans les bassins sont acheminées vers l'axe pluvial prévue par le SIDEN.

<sup>7</sup> Surfaces et contenances indicatives - celles-ci doivent être définies par l'Administration du Cadastre et de la Topographie après lotissement des terrains concernés

Chaque bâtiment possède une sortie d'eaux usées particulière vers les canalisations situées sous la voirie du PAP. Les eaux usées du PAP sont acheminées vers la canalisation de rétention exploitée par le SIDEN à proximité du PAP.

### 3.4 Implantation des bâtiments, volumétrie, stationnement privatif

Les constructions sont implantées le long de la voirie projetée et présenteront deux étages plus combles ou étage en retrait. Elles sont de type maisons jumelées ou en bande et de type maisons plurifamiliales.

Pour les maisons unifamiliales les toitures sont obligatoirement à deux versants avec une pente comprise entre 30° et 45°, afin de garantir une harmonie avec l'existant. Les toitures des dépendances sont de type toiture plate et pourront être végétalisées. Les maisons plurifamiliales présenteront des toitures plates.

Cette configuration permet de garantir une cohérence urbanistique et architecturale avec les constructions existantes qui entourent le site.

La construction d'un abri de jardin est autorisée par maison unifamiliale, suivant les indications définies en partie écrite.

En termes de stationnement sur fonds privés, l'aménagement de deux places de stationnement par logement est réalisable. Pour les immeubles des lots 20 et 25, destinés à la location sociale, un emplacement de stationnement est prévu par logement.



Figure 6. Représentation axonométrique

Source : TR-Engineering, juin 2023

### 3.5 Concept paysager

Le projet vise une bonne adaptation dans la topographie et dans son environnement tant au niveau des espaces publics que privés.

Le groupe d'arbres classé comme biotope protégé présent le long de la limite nord-est sera maintenu, tout comme l'arbre protégé qui sera intégré au sein d'une zone verte publique dans la partie centrale du projet.

Que ce soit en limite parcellaire privée ou à l'interface entre domaine privé et domaine public, la plantation de haies composées d'essences indigènes est recommandée afin d'homogénéiser l'image du quartier et de favoriser l'intégration harmonieuse des constructions.

En particulier, dans la zone en limite est et sud-est classée au PAG comme servitude urbanisation type « tampon » et « intégration paysagère », des plantations sont à prévoir en vue d'assurer l'intégration des constructions dans le paysage agricole.

### 3.6 Surfaces constructibles

Les surfaces constructibles par lot sont renseignées ci-après (Annexe I).

*N.B. : la limite de surface constructible représentée graphiquement illustre une surface maximale dans les limites de laquelle devront s'inscrire les constructions dans le respect des valeurs inscrites dans la partie graphique du PAP et reprises dans le tableau ci-après.*

## Annexe I : Tableau récapitulatif

Fiche 1 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2011" (PAG)

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol										HUP-NQ-01_HAB 1									
Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG																			
<b>Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG</b>																			
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : <u>204,02</u> ares																			
Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :																			
DL	minimum	maximum	25	CUS	minimum	maximum	0,60	COS	minimum	maximum	0,40	CSS	0,60						
<b>Application des dispositions de l'article 29bis</b>																			
a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis : <input checked="" type="checkbox"/> oui																			
<b>Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable</b>																			
b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis : <u>15</u> %																			
c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAG : <u>10 541</u> m <sup>2</sup>																			
d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis : <u>1 582</u> m <sup>2</sup>																			
<b>Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis (5)</b>																			
e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis(10) (p.ex. promoteur public) : <u>204,02</u> ares																			
f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : <u>0,00</u> %																			
g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : <u>12 241</u> m <sup>2</sup>																			
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAG : <u>0</u> m <sup>2</sup>																			
i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10% de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) : <u>0</u> m <sup>2</sup>																			
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis : <u>12 241</u> m <sup>2</sup>																			
k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : <u>100,00</u> %																			
l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) :																			
DL	minimum	maximum	0,000	25,000	CUS	minimum	maximum	0,000	0,600	COS	minimum	maximum	0,000	0,400	CSS	0,600			
<b>Analyse de la conformité du PAP au PAG</b>																			
Lot	Surface à bâtir nette	Nombre de logements		SCB totale		SCB destinée au logement			SCB réservée au logement abordable	Surface d'emprise au sol		Surface de sol scellée							
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement	minimum	minimum	maximum	maximum							
1	4,90 ares		1 u.		239 m <sup>2</sup>		239 /	239 m <sup>2</sup>			90 m <sup>2</sup>	183 m <sup>2</sup>							
2	2,38 ares		1 u.		223 m <sup>2</sup>		223 /	223 m <sup>2</sup>			84 m <sup>2</sup>	162 m <sup>2</sup>							
3	4,80 ares		1 u.		239 m <sup>2</sup>		239 /	239 m <sup>2</sup>			90 m <sup>2</sup>	205 m <sup>2</sup>							
4	5,74 ares		1 u.		273 m <sup>2</sup>		273 /	273 m <sup>2</sup>			125 m <sup>2</sup>	215 m <sup>2</sup>							
5	4,51 ares		1 u.		273 m <sup>2</sup>		273 /	273 m <sup>2</sup>			125 m <sup>2</sup>	206 m <sup>2</sup>							
6	4,51 ares		1 u.		273 m <sup>2</sup>		273 /	273 m <sup>2</sup>			125 m <sup>2</sup>	206 m <sup>2</sup>							
7	5,74 ares		1 u.		273 m <sup>2</sup>		273 /	273 m <sup>2</sup>			125 m <sup>2</sup>	215 m <sup>2</sup>							
8	5,29 ares		1 u.		239 m <sup>2</sup>		239 /	239 m <sup>2</sup>			90 m <sup>2</sup>	183 m <sup>2</sup>							
9	2,27 ares		1 u.		223 m <sup>2</sup>		223 /	223 m <sup>2</sup>			84 m <sup>2</sup>	162 m <sup>2</sup>							
10	2,28 ares		1 u.		223 m <sup>2</sup>		223 /	223 m <sup>2</sup>			84 m <sup>2</sup>	173 m <sup>2</sup>							
11	3,43 ares		1 u.		239 m <sup>2</sup>		239 /	239 m <sup>2</sup>			90 m <sup>2</sup>	199 m <sup>2</sup>							
12	4,87 ares		1 u.		239 m <sup>2</sup>		239 /	239 m <sup>2</sup>			90 m <sup>2</sup>	183 m <sup>2</sup>							
13	2,10 ares		1 u.		223 m <sup>2</sup>		223 /	223 m <sup>2</sup>			84 m <sup>2</sup>	162 m <sup>2</sup>							
14	2,10 ares		1 u.		223 m <sup>2</sup>		223 /	223 m <sup>2</sup>			84 m <sup>2</sup>	173 m <sup>2</sup>							
15	3,12 ares		1 u.		239 m <sup>2</sup>		239 /	239 m <sup>2</sup>			90 m <sup>2</sup>	199 m <sup>2</sup>							
16	5,70 ares		1 u.		273 m <sup>2</sup>		273 /	273 m <sup>2</sup>			125 m <sup>2</sup>	215 m <sup>2</sup>							
17	4,36 ares		1 u.		273 m <sup>2</sup>		273 /	273 m <sup>2</sup>			125 m <sup>2</sup>	206 m <sup>2</sup>							
18	4,23 ares		1 u.		273 m <sup>2</sup>		273 /	273 m <sup>2</sup>			125 m <sup>2</sup>	206 m <sup>2</sup>							
19	5,78 ares		1 u.		273 m <sup>2</sup>		273 /	273 m <sup>2</sup>			125 m <sup>2</sup>	215 m <sup>2</sup>							
20	15,12 ares		6 u.		964 m <sup>2</sup>		964 /	964 m <sup>2</sup>			383 m <sup>2</sup>	845 m <sup>2</sup>							
21	3,04 ares		1 u.		239 m <sup>2</sup>		239 /	239 m <sup>2</sup>			90 m <sup>2</sup>	183 m <sup>2</sup>							
22	2,04 ares		1 u.		223 m <sup>2</sup>		223 /	223 m <sup>2</sup>			84 m <sup>2</sup>	162 m <sup>2</sup>							
23	2,04 ares		1 u.		223 m <sup>2</sup>		223 /	223 m <sup>2</sup>			84 m <sup>2</sup>	162 m <sup>2</sup>							
24	3,06 ares		1 u.		239 m <sup>2</sup>		239 /	239 m <sup>2</sup>			90 m <sup>2</sup>	183 m <sup>2</sup>							
25	22,76 ares		12 u.		1 927 m <sup>2</sup>		1 927 /	1 927 m <sup>2</sup>	1 582 m <sup>2</sup>		766 m <sup>2</sup>	1 685 m <sup>2</sup>							
26	4,08 ares		1 u.		239 m <sup>2</sup>		239 /	239 m <sup>2</sup>			90 m <sup>2</sup>	183 m <sup>2</sup>							
27	2,72 ares		1 u.		223 m <sup>2</sup>		223 /	223 m <sup>2</sup>			84 m <sup>2</sup>	168 m <sup>2</sup>							
28	2,72 ares		1 u.		223 m <sup>2</sup>		223 /	223 m <sup>2</sup>			84 m <sup>2</sup>	179 m <sup>2</sup>							
29	4,09 ares		1 u.		239 m <sup>2</sup>		239 /	239 m <sup>2</sup>			90 m <sup>2</sup>	199 m <sup>2</sup>							
30	9,95 ares		6 u.		1 074 m <sup>2</sup>		1 074 /	1 074 m <sup>2</sup>			493 m <sup>2</sup>	696 m <sup>2</sup>							
31	0,95 ares		0 u.		0 m <sup>2</sup>		0 /	0 m <sup>2</sup>			0 m <sup>2</sup>	91,00 m <sup>2</sup>							
<b>Total</b>	<b>150,68 ares</b>	<b>0 /</b>	<b>51 u.</b>	<b>0 /</b>	<b>10 541 m<sup>2</sup></b>	<b>0 /</b>	<b>10 541</b>	<b>10 541 m<sup>2</sup></b>	<b>1 582 m<sup>2</sup></b>	<b>0 /</b>	<b>4 294 m<sup>2</sup></b>	<b>8 400 m<sup>2</sup></b>							
Coefficients résultants du projet de PAP :																			
DL	minimum	maximum	0,000	24,998	CUS	minimum	maximum	0,000	0,517	COS	minimum	maximum	0,000	0,285	CSS	0,557	Log-abo	15,008	%
<b>Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :</b>																			
	<u>oui</u>	<u>oui</u>	<u>oui</u>	<u>oui</u>	<u>oui</u>	<u>oui</u>	<u>oui</u>	<u>oui</u>	<u>oui</u>	<u>oui</u>	<u>oui</u>	<u>oui</u>	<u>oui</u>	<u>oui</u>	<u>oui</u>	<u>oui</u>	<u>oui</u>	<u>oui</u>	<u>oui</u>

FxM/CxRO/E205048/xx21e004-rév.16\_annexe-I

## 4 FICHE DE SYNTHÈSE

**L'Annexe II des données structurantes** relatives au plan d'aménagement particulier sont reprises ci-après.





## ANNEXES

### Certificat OAI urbaniste-aménageur

#### Documents topographiques, cadastraux et fonciers

- extrait du plan topographique
- extrait du plan cadastral et relevé parcellaire
- plan topographique et de surface PAP
- compromis de vente de la parcelle 555/2480

#### AGE

- accord de principe du 17 mars 2023
- concept d'assainissement - dernière version

#### CGDIS

- avis du 18 octobre 2024
- plan d'accessibilité pompiers

#### Documents de planification territoriale

- extrait du plan d'aménagement général en vigueur



## Certificat OAI urbaniste-aménageur



# OAI

ORDRE DES ARCHITECTES  
ET DES INGENIEURS-CONSEILS

Numéro du certificat : n°.107241.....

## CERTIFICAT URBANISTE-AMENAGEUR (PERSONNE MORALE)

### Projets d'urbanisme ou d'aménagement du territoire

Ce projet est suivi par le membre OAI en

- mission complète (conception et direction des travaux)  
 mission partielle (sans la phase direction des travaux)

Par la présente, l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils certifie que la société  
**TR ENGINEERING SA**

ayant son siège social à **LUXEMBOURG 86-88, RUE DE L'ÉGALITÉ**  
est inscrite au tableau **des urbanistes-aménageurs exerçant à titre d'indépendant G.D.L.**  
sous le numéro **UP/10754**

Le droit de signature appartient à

**MARTIN BIEHLER UA/2436**

**FRÉDÉRIC MOUTIER UA/3298**

Le présent certificat habilite son titulaire à présenter auprès des instances publiques des projets,  
d'urbanisme ou d'aménagement du territoire, prévus à l'article 4 de la loi du 13 décembre 1989.

Luxembourg, le **28/02/2025**



**Pierre HURT**  
Directeur

Ce certificat est uniquement valable pour le projet ci-après:

- commune: **CLERVAUX**
- objet: **PAP 'IN DER KUBISCHT'**
- localité: **HUPPERDANGE**
- rue: **, Am Kubischt**
- n° de cadastre: **22/2771;26/3075;553/82;555/2480;558/2481;561/2689**
- maître de l'ouvrage: **Société Nationale des Habitations à Bon Marché, Luxembourg**

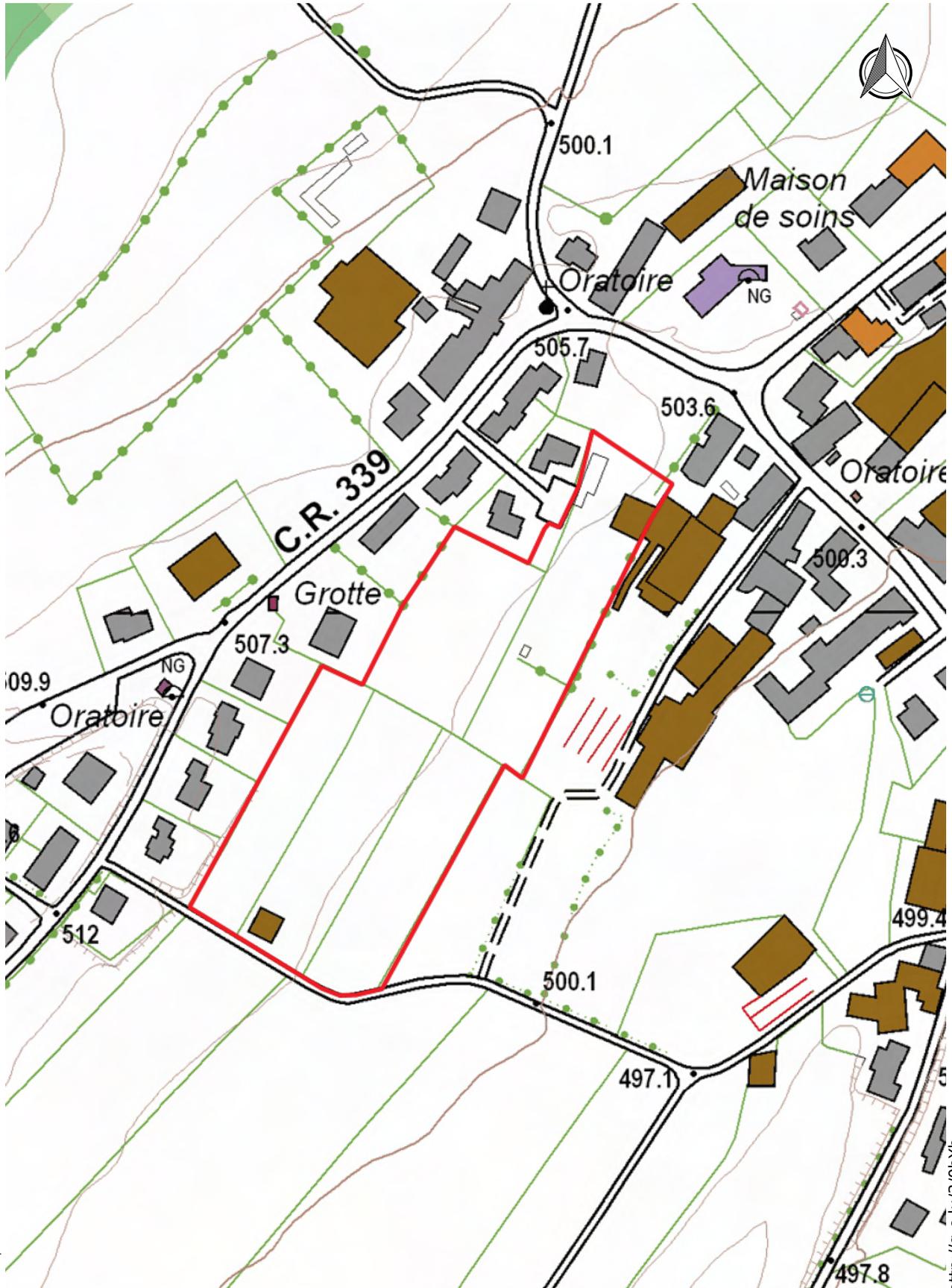
Certifié conforme le **4 mars 2025** par signature d'un des titulaires

Nom, Prénom: **Moutier Frédéric**

**Le certificat original, dont le fond est imprimé en orange, est réservé à l'administration communale compétente.**

## Documents topographiques, cadastraux et fonciers





Date d'impression: 27/02/2025 11:41

www.geoportail.lu est un portail d'accès aux informations géolocalisées, données et services qui sont mis à disposition par les administrations publiques luxembourgeoises. Responsabilité: Malgré la grande attention qu'elles portent à la justesse des informations diffusées sur ce site, les autorités ne peuvent endosser aucune responsabilité quant à la fidélité, à l'exactitude, à l'actualité, à la fiabilité et à l'intégralité de ces informations. Information dépourvue de foi publique. Droits d'auteur: Administration du Cadastre et de la Topographie. <http://g-o.lu/copyright>

Echelle approximative 1: 2500



<http://g-o.lu/3/0bYh>



# EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Émis par: Romain SCLISIZZI  
Date d'émission: 28/02/2025

COMMUNE: Clervaux  
SECTION: HF de Hupperdange

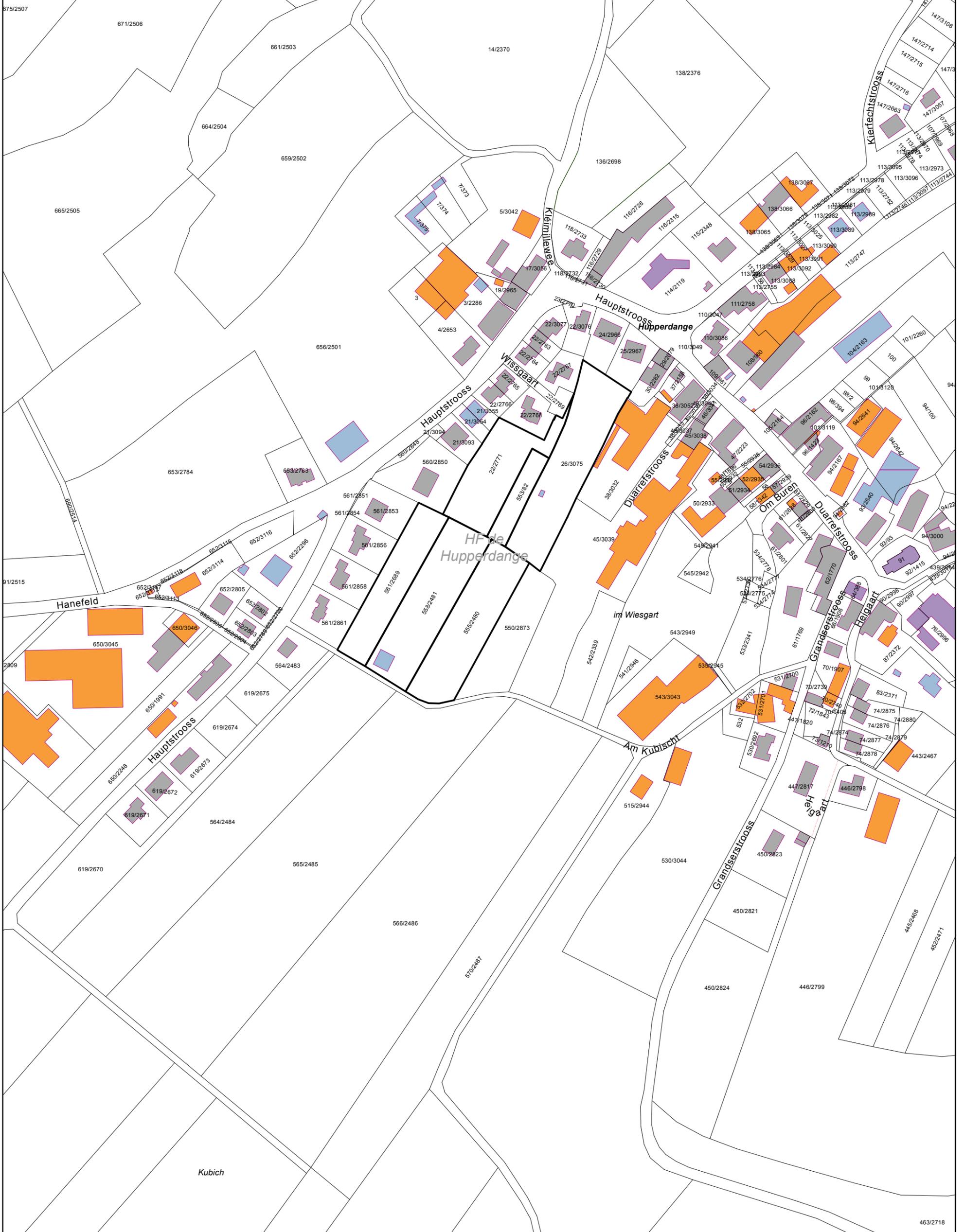
Échelle approximative:  
1:2500



Autre commune/section représentée

Weiswampach

F de Binsfeld





LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Administration du cadastre  
et de la topographie

## RELEVÉ PARCELLAIRE

par commune et section cadastrale

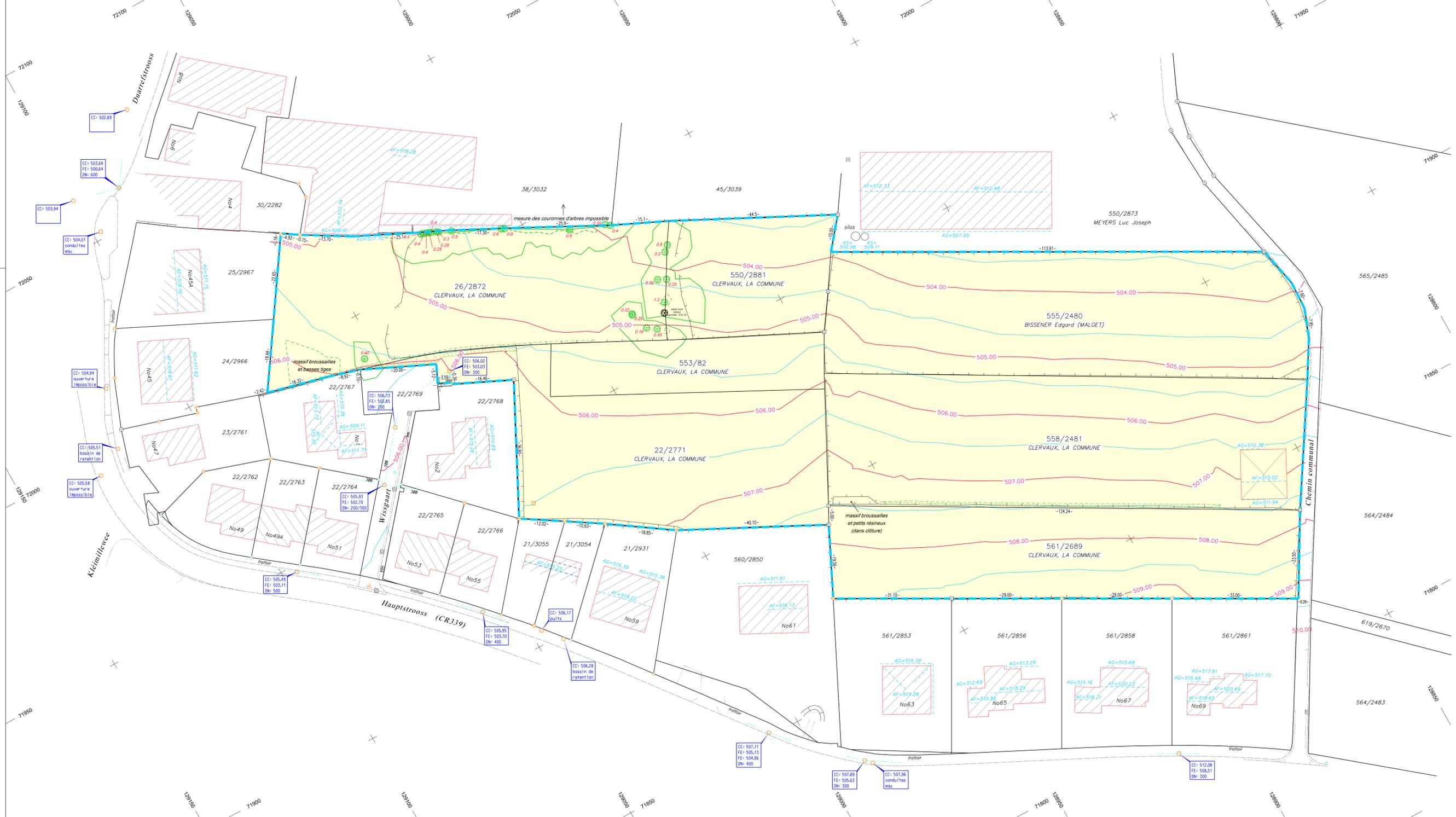
Commune : CLERVAUX  
Section : HF de HUPPERDANGE

Date d'émission : 28 février 2025

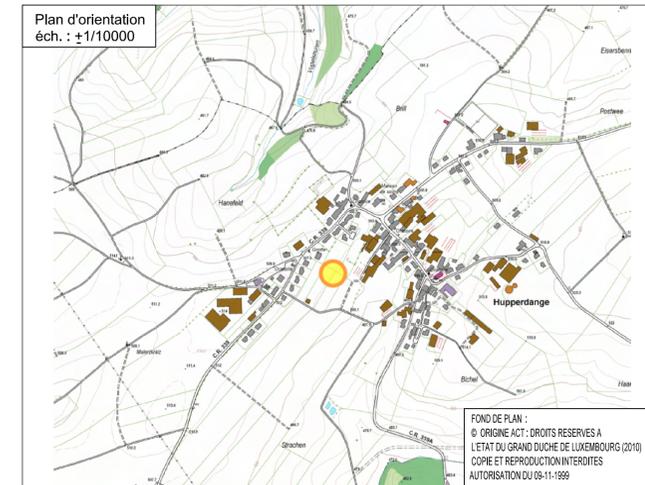
Responsable : Romain SCLISIZZI

No parcelle	Propriétaire		Usufructier		Lieu-dit Nature(s)	Occupation(s)	RNBT		RBT		CT	
	Emphytéote - Superficiaire - Autre	Clervaux, la Commune	QP	QP			RNBP	RBP	RNBP	RBP	CP	CP
22	2771	Clervaux, la Commune			HUPPERDANGE terre labourable	-	0.00	0	0	0	32a97ca	
26	3075	Clervaux, la Commune			HUPPERDANGE pré	-	35.73	0	0	0	47a65ca	
553	82	Clervaux, la Commune			HUPPERDANGE terre labourable	-	4.51	0	0	0	10a50ca	
555	2480	Bissener, Edgard (Malget) [9755 Hupperdange]			IN DER KUBISCHT terre labourable	-	17.64	0	0	0	41a03ca	
558	2481	Clervaux, la Commune			IN DER KUBISCHT terre labourable	-	18.83	0	0	0	43a78ca	
561	2689	Clervaux, la Commune			IN DER KUBISCHT terre labourable	-	12.73	0	0	0	29a61ca	

QP : quote-part - R(N)BT / P : revenu (non-)bâti total / partiel - CT / P : contenance totale / partielle - E : emphytéote - S : superficiaire - T : tréfoncier - U : usufruitier - X : autre  
© Origine Cadastre: Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (2025)



**SURFACE TOTALE DU PAP** **2ha 04a 02ca**



Rattachement en situation : LUREF (GPS)  
Rattachement en altitude : NG95 (précision SPSSLUX)

e					
d					
c					
b					
a	OH	OH	02.11.21	Ajout détail canalisations, bâtiments, végétation et accès Wissgaart	
Ind.	Dess.	Cont.	Date	Modifications	

**COMMUNE DE CLERVAUX**  
**HUPPERDANGE**  
**PAP "IN DER KUBISCHT"**  
**PLAN DE SURFACE PAP**

Signature :	Chief de projet :	MWE	Echelle :	1 / 500
	Terrain :	KG	Date :	16/03/2021
	Bureau :	OH	Plan No (Ind.):	13864-01(a)
	No ext. :			

**Bâtiment/Mur**  
Bâtiment  
Toiture  
Altitude faîtière  
Altitude gouttière  
Altitude sommet

**Délimitation**  
Périmètre du PAP  
Limite cadastrale suivant mesurages  
Bord chaussée  
Bordure  
Mur  
Clôture  
Talus

**Réseaux**  
**Eau**  
Regard à cadre rond  
Hydrant  
Canalisation  
Détail chambre de visite  
Alt. plaque  
Alt. Fil d'Eau  
Diamètre conduite

**PTT**  
Regard PTT

**Végétation**  
Arbre feuillu  
Diamètre du tronc (en m)

Emprise projetée au sol de la couronne de l'arbre (feuillage+ramures)

**Délimitation massif broussailles**

**Repères topographiques**  
Polygone  
Borne  
Repère taillé  
Autre repère

**Courbes de niveau**  
Courbe de niveau (équidistance 0.50m)

**Divers**  
Numéro de parcelle  
Propriétaire (en date du 18.03.2021)

561/2689  
CLERVAUX, LA COMMUNE

## COMPROMIS

Entre :

1. La commune de Clervaux, représentée par le collège des bourgmestre et échevins, lequel se compose des membres suivants :

Monsieur Emile EICHER, bourgmestre, demeurant à L-9764 Marnach, 1, Am Pesch

Monsieur Claude WEILER, échevin, demeurant à L-9766 Munshausen, 2, Maarnicherwee

Monsieur Georges Keipes, échevin, demeurant à L-9707 Clervaux, 37, rue de la Gare

dénommée ci-après « la partie 1 », d'une part ;

et :

2. Monsieur Edgar BISSENER, demeurant à L-9755 Hupperdange, 3, Hanefeld

dénommé ci-après « la partie 2 », d'autre part ;

il a été convenu ce qui suit :

### Article 1.

La partie 1 acquiert la parcelle inscrite au cadastre de la commune de Clervaux, section HF de Hupperdange, lieu-dit « In der Kubischt », n° 555/2480 d'une surface de 41 ares 03 centiares, moyennant échange contre une partie d'une surface approximative de 21 ares 28 centiares formée de la parcelle inscrite au cadastre de la commune de Clervaux, section HF de Hupperdange, lieu-dit « Hanefeld » n° 652/2257 et d'une partie du domaine public mentionné « Lot A » conformément au croquis annexé au présent compromis qui y fait partie intégrante et doit être signé par les parties. La contenance exacte de la partie du terrain en question sera fixée par un mesurage ultérieur par les services compétents de l'administration du cadastre et de la topographie.

### Article 2.

La commune s'engage à faire procéder à une modification ponctuelle du plan d'aménagement général dont l'objet est le reclassement de la partie du terrain acquis par la partie 2 à l'article 1 et bordée en rouge sur l'annexe 2 en zone HAB-1. Ce nouveau classement est défini audit annexe 2 qui fait partie intégrante du présent compromis et qui doit être signée par les parties. Les frais relatifs à la modification ponctuelle du plan d'aménagement général seront à charge de la partie 1.

### Article 3

La partie 1 s'engage à révoquer le contrat de bail signé en date du 17 janvier 2011 entre l'ancienne commune de Heinerscheid et l'Entente des sociétés de Hupperdange ASBL au 1er janvier 2029 conformément à l'article II dudit contrat.

**Article 4**

La partie 1 s'engage à réaliser dans la rue « Hanefeld » tous les travaux d'infrastructures nécessaires à la viabilisation du terrain défini à l'article 1 en vue de la création de 3 places à bâtir et ce jusqu'au 31 décembre 2025. Ces travaux comprennent le réaménagement des voies publiques, l'installation des réseaux d'approvisionnement en eau potable et en énergie, des réseaux d'évacuation des eaux résiduaires et pluviales, des réseaux de télécommunication ainsi que de l'éclairage. Les frais y relatifs seront entièrement à charge de la partie 1.

**Article 5**

La partie 2 pourra continuer à exploiter le terrain situé sur la parcelle n° 555/2480 jusqu'à la fin de l'année 2023.

**Article 6**

Les frais de la confection de l'acte seront à charge de la partie 1.

**Article 7**

L'acte notarié sera soumis à l'approbation du conseil communal.

**Article 8**

Le présent compromis est valable jusqu'au moment où l'acte notarié concernant l'acquisition par la partie 1 de la parcelle désignée à l'article 1 aura été approuvé par le conseil communal.

**Article 9**

L'acte notarié sera confectionné par le notaire de Clervaux.

Fait en double exemplaire à Clervaux le 16 juin 2023

Partie 1

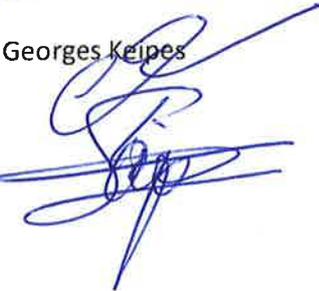
Le collège des bourgmestre et échevins



Emile EICHER



Claude Weller



Georges Keipes

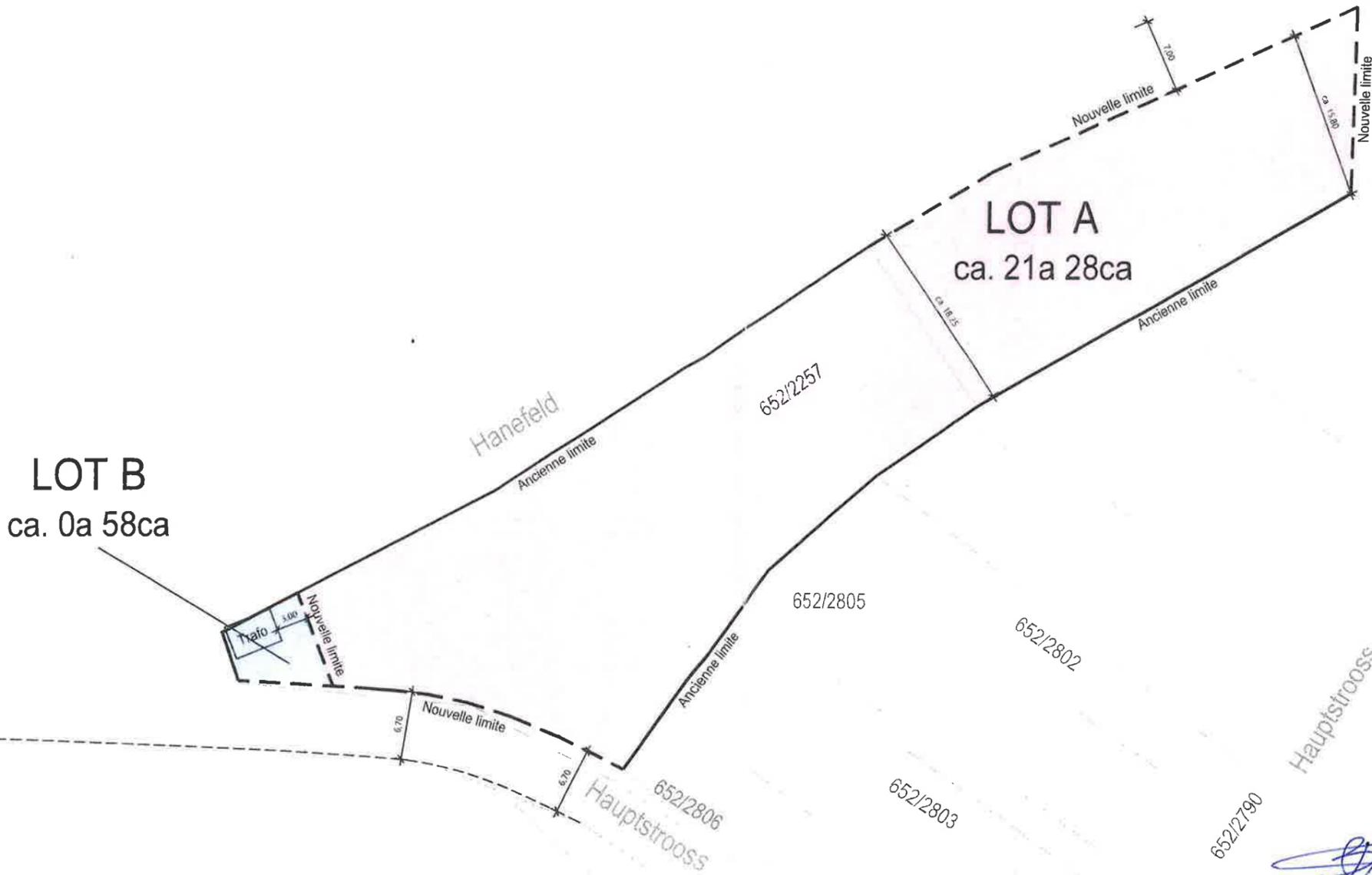
Partie 2

Edgar BISSENER



653/2784

Signatures



LOT B  
ca. 0a 58ca

LOT A  
ca. 21a 28ca

**gemeng** **CLARREF** **Administration communale Clervaux**  
 Service Urbanisme  
 Bureau: 2, Kierchestrooss, L-9753 Heinerscheid  
 Adresse postale: B.P. 35, L-9701 Clervaux  
[www.clervaux.lu](http://www.clervaux.lu)

**Compromis d'échange**  
 Hanefeld - Hupperdange

Dossier no. : 2022 0214	Plan no. : HUP_2022 0214_1	Dessiné : STKE
Echelle : 1: 50	Date : 04/05/2023	Indice :

650/2807

56  
561/2  
561/2

Signatures

653/2784

# HAB-1

Hanefeld

# HAB-1

652/2257

652/2296

652/2805

652/2802

652/2806

652/2803

652/2790

652/2804

652/2789

2861

650/2807

# MIX-r



 **Administration communale Clervaux**  
Service Urbanisme

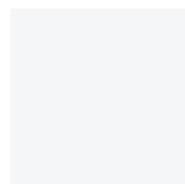
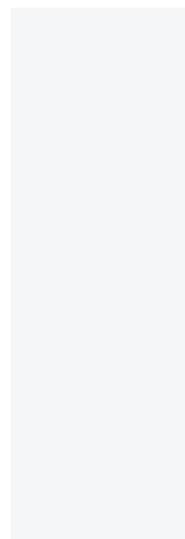
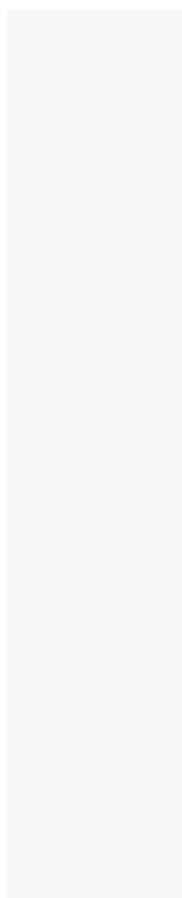
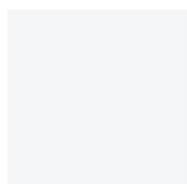
Bureau: 2, Kierchestrooss, L-9753 Heinerscheid  
Adresse postale: B.P. 35, L-9701 Clervaux  
[www.clervaux.lu](http://www.clervaux.lu)

---

**Reclassement PAG**  
Hanefeld - Hupperdange

Dossier no. : 2022 0214	Plan no. : HUP_2022 0214_2	Dessiné : STKE
Echelle : 1: 50	Date : 04/05/2023	Indice :

**AGE**





Direction  
Référence : EAU/ACP/23/0008  
Dossier suivi par : Service autorisations - LWA  
Tel.: 24556 - 920 (08:30 - 11:30)  
Email : autorisations@eau.etat.lu

Signé à Esch-sur-Alzette

## Accord de principe



<b>Objet</b>	PAP "In der Kubischt" à Hupperdange
<b>Maître d'ouvrage</b>	Société nationale des habitations à bon marché (SNHBM)
<b>Bureau d'études</b>	TR-Engineering S.A.
<b>Plans</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Plan n° G-02-07 : Plan d'aménagement général</li><li>- Plan n° HYD_AUT_SIT-001 indice B : Concept d'assainissement ; Vue en plan</li><li>- Extrait de la carte topographique</li><li>- Extrait du plan cadastral</li><li>- Mémoire technique et calculs hydrauliques</li><li>- Plan n° E205048_08 indice D : Plan règlementaire</li></ul>

L'accord de principe ne vaut en aucun cas autorisation et ne préjudicie en rien l'octroi ou le refus de l'autorisation.

Il appartient au requérant sollicitant cet accord de principe, de s'assurer au préalable que le projet soumis est compatible avec la législation et les servitudes en vigueur.

Il permet à l'Administration après une étude sommaire du projet et des plans y afférents - de se prononcer généralement et a priori sur sa faisabilité et de permettre son avancée.

Cependant si une étude approfondie du dossier démontre que le projet a un impact négatif sur les ressources hydriques, et que par conséquent, certains paramètres de construction ou emprise ne sont finalement pas réalisables, ou nécessitent des alternatives, ou que l'octroi de certaines autorisations n'est pas possible, l'Administration de la gestion de l'eau ne saurait être tenue d'une quelconque responsabilité.

**Remarque** Néant

Jean-Paul  
Lickes

Digitally signed by Jean-  
Paul Lickes  
Date: 2023.03.17  
13:09:26 +01'00'

Le Directeur,  
Jean-Paul Lickes

Situation  
Ech 1/500

Principe ouvrage de  
régulation  
Ech 1/50

Exutoire dans le ruisseau  
Ech: 1/500

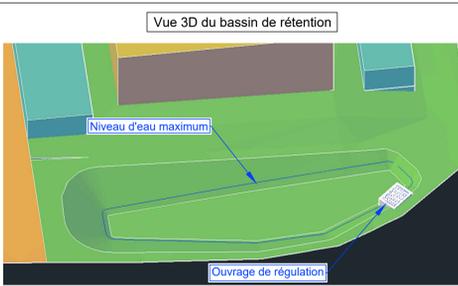
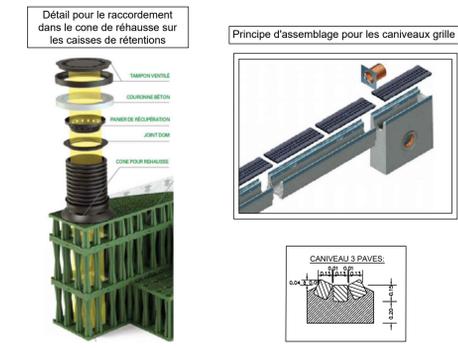
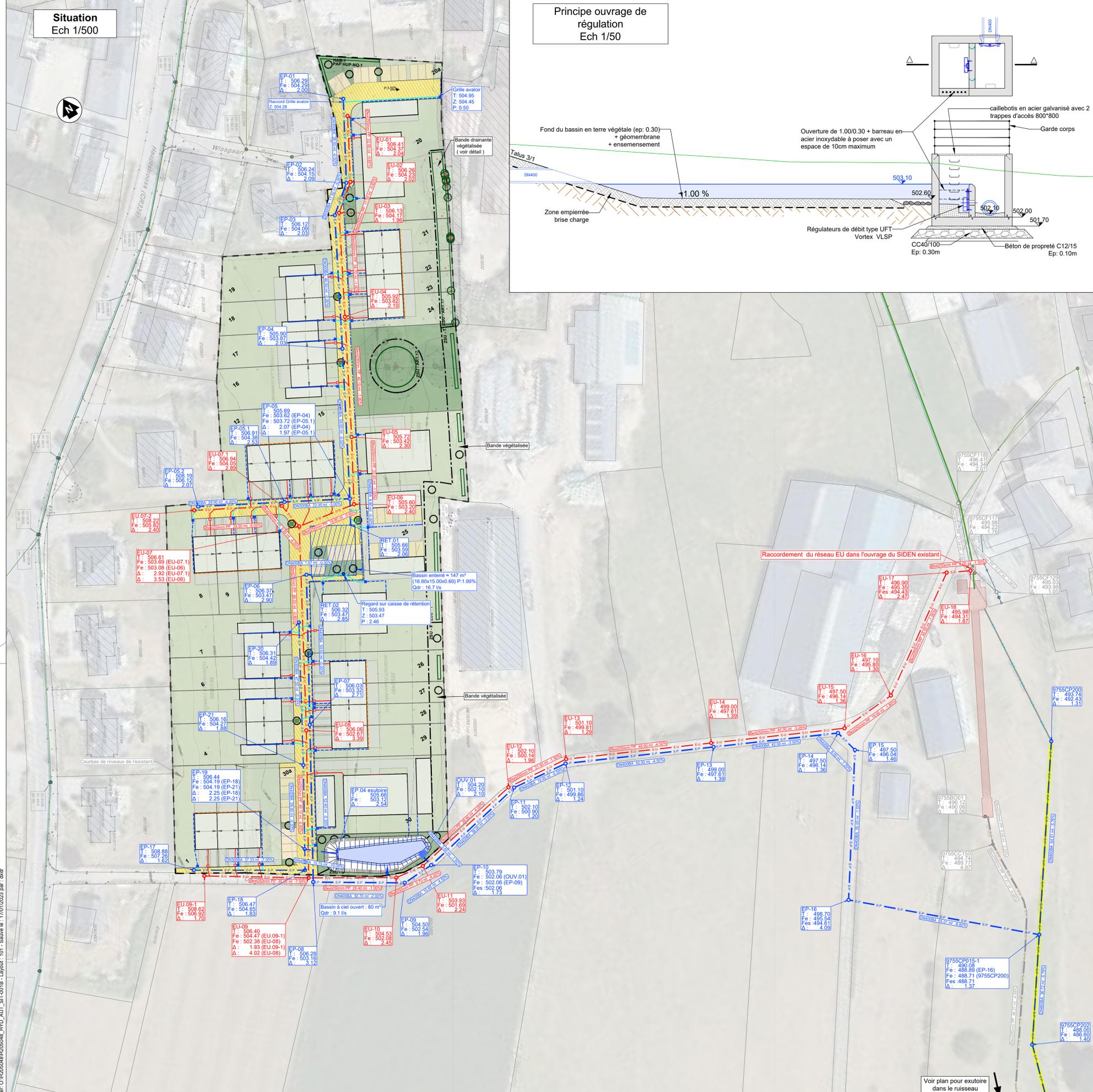
### LEGENDE

**EXISTANT**

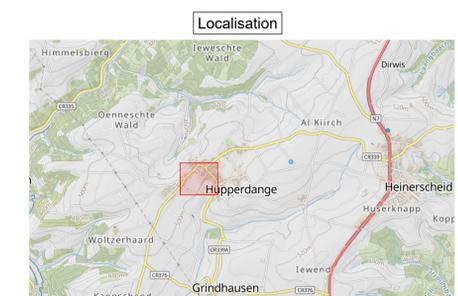
- E-U
- Canalisation Eaux Usées

**PROJET**

- Limite PAP
- Rigole à ciel ouvert (3 rangées de pavés)
- Caniveau à grille
- Gouttière
- Raccordement particulier sur EP
- Raccordement particulier sur EU
- Canalisation Eaux Pluviales
- Canalisation Eaux Usées
- Regard de contrôle EU / EP
- Grille avaloire
- Sens d'écoulement
- Regard réseau EU / EP
- Canalisation Eaux Pluviales (Projet SIDEN)



Nota:  
Source du plan pour le PAP : E205048\_08\_C



**Autorisation**

FONDS DE PLAN BD-TOPO © GÉOMATRIQUE CADASTRE. DROITS RÉSERVÉS À L'ÉTAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG - COPIE ET RÉPRODUCTION INTERDITES

MAÎTRE D'OUVRAGE:  
**SNHBM**

PROJET:  
**PAP "In der Kubischt" - Hupperdange**

OBJET:  
**Concept d'assainissement  
Vue en plan**

IND	DATE	DESSIN	CONTRÔLE	VALIDE
E		INITIALE	VISA	INITIALE VISA
D				
C				
B	17/01/2023	D. DR.	J.W.	I.D. (M)
A	24/10/2022	D. DR.	J.W.	I.D. (M)

Mise à jour du niveau de la route, de l'assainissement et des raccords EP - à compléter de la bande d'assainissement

Mise à jour de la route, de l'assainissement et des raccords EP

	ECHELLE	N° PROJET	N° PLAN	INDICE
08/09/2022	D. DR.	J.W.	I.D.	Variable
				H205048A
				HYD_AUT_SIT-001
				B

**TR Engineering**  
ingénieurs - conseils

T +352 49 00 65-1  
E e-mail@tr-engineering.lu  
www.tr-engineering.lu

86-88, rue de l'Égalité  
B.P. 1034  
L-1456 Luxembourg

Nota:  
Source venant du plan : U5100-21\_HUP\_SOUR\_RE\_1.1 du 20/09/2021 fourni par le SIDEN

Fichier: O:\H205048\H205048\_HYD\_AUT\_SIT-001B - Layout\_01 - Survelé le 17/01/2023 par: dkr

**Situation**  
Ech 1/500

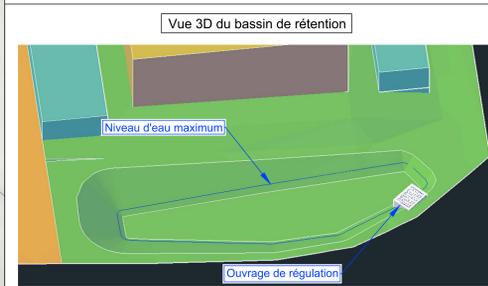
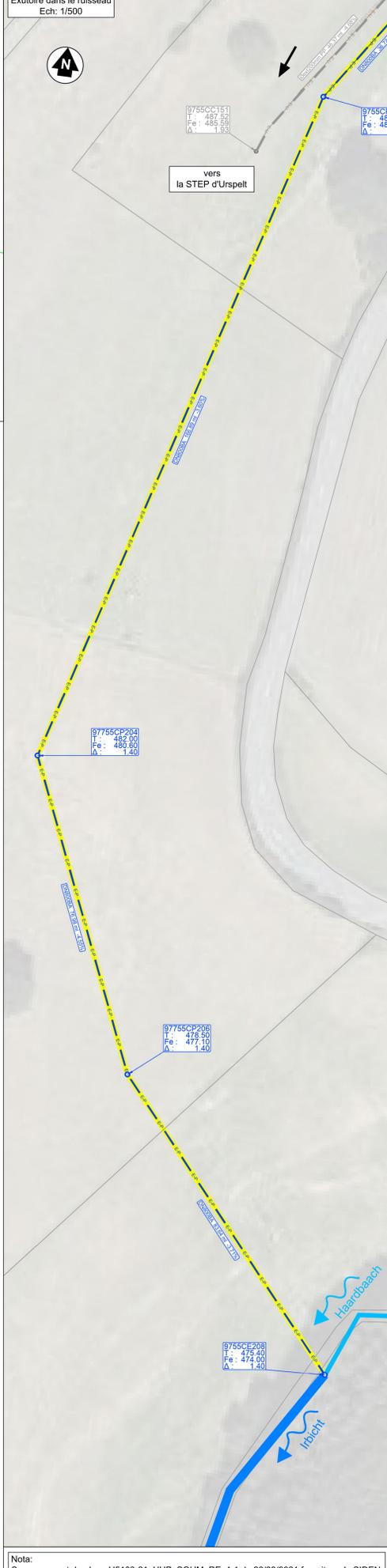
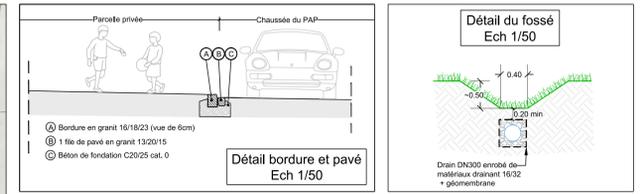
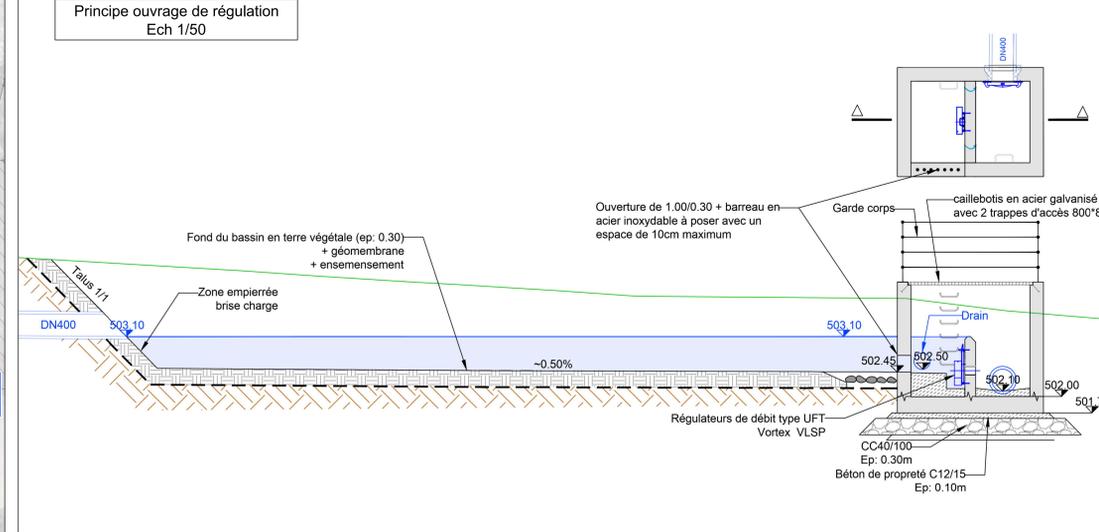
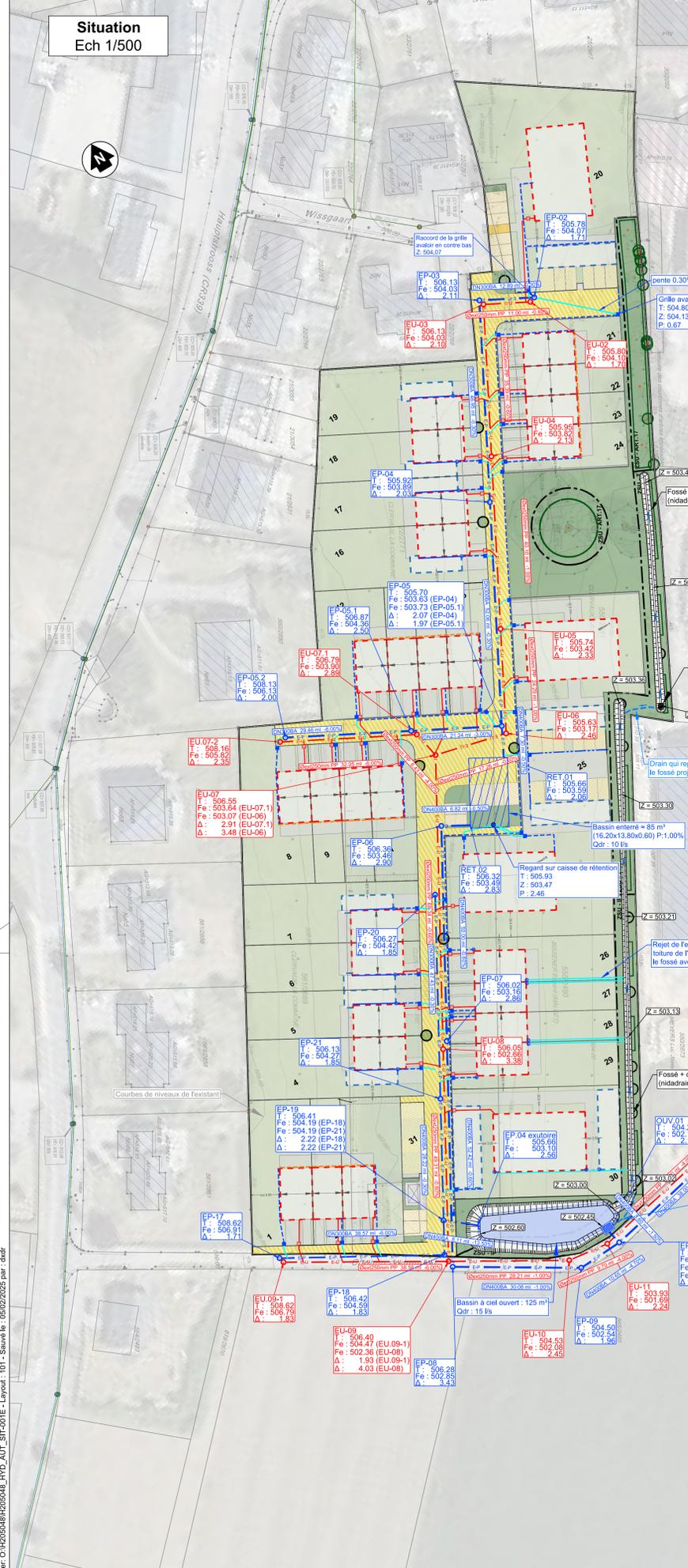
**Principe ouvrage de régulation**  
Ech 1/50

**Exutoire dans le ruisseau**  
Ech: 1/500

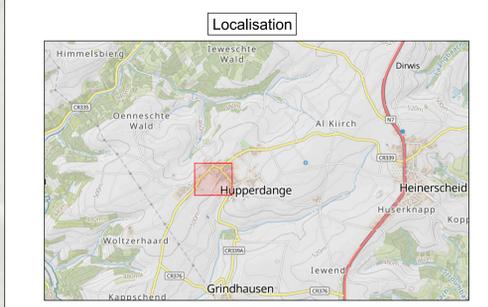
**LEGENDE**

**EXISTANT**  
E-U E-U Canalisation Eaux Usées

**PROJET**  
--- Limite PAP  
--- Limite PAG  
--- Bordure + pavé  
--- Gouttière  
--- Raccordement particulier sur EP  
--- Raccordement particulier sur EU  
--- E-P E-P Canalisation Eaux Pluviales  
--- E-U E-U Canalisation Eaux Usées  
--- Regard de contrôle EU / EP  
--- Grille avaloire  
--- Sens d'écoulement  
--- Regard réseau EU / EP  
--- E-P E-P Canalisation Eaux Pluviales (Projet SIDEN)



Nota:  
Source du plan pour le PAP : E205048\_08G-09C



**Autorisation**

SNHBM

PROJET: **PAP "In der Kubisch" - Hupperdange**

CONCEPT: **Concept d'assainissement**

VUE: **Vue en plan**

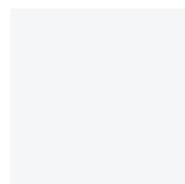
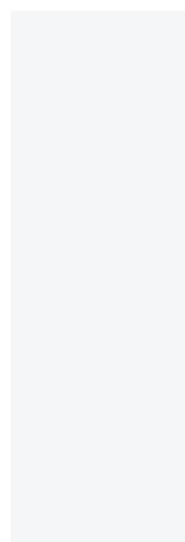
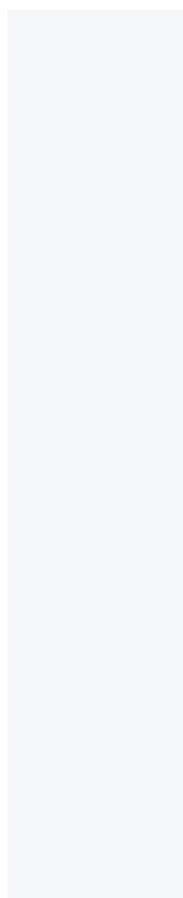
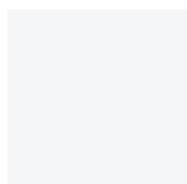
NO	DATE	DESIGNÉ	CONTRÔLE	VALIDÉ
E	05/01/2023	D.D.R.	J.W.	J.W.
D	05/12/2024	D.D.R.	J.W.	J.W.
C	17/07/2023	D.D.R.	J.W.	J.W.
B	17/01/2023	D.D.R.	J.W.	J.W.
A	24/10/2022	D.D.R.	J.W.	J.W.

NO	DATE	DESIGNÉ	CONTRÔLE	VALIDÉ
E	09/09/2022	D.D.R.	J.W.	J.W.

Fichier: C:\H205048\H205048\_HYD\_AUT\_SIT-001E - Layout - 01 - Service - 05/02/2025 per - dkd

Nota:  
Source venant du plan : U5100-21\_HUP\_SOUR\_RE\_1.1 du 20/09/2021 fourni par le SIDEN

**CGDIS**



Chiara ROSSATO

---

De: Sébastien Ries <Sebastien.Ries@cgdis.lu>  
Envoyé: vendredi 18 octobre 2024 14:00  
À: Chiara ROSSATO  
Cc: Judith Boquoi; Martin BIEHLER; Sven Arend; journaling  
Objet: RE: PAP In der Kubischt - demande d'avis CGDIS

Bonjour,

Cet email, après concertation avec le Chef de centre du CIS Clervaux, pour vous confirmer que la proposition du PAP nous convient en vue de l'accessibilité.

Merci de noter qu'on n'a pas besoin de la version papier.

Bonne journée.

Mat beschten Gréiss,

**Sébastien Ries**

Chef de service

**Zone de secours Nord**

Service prévention et planification

Tél. +352 49771 5021

[sebastien.ries@cgdis.lu](mailto:sebastien.ries@cgdis.lu)

[nord-prevention@cgdis.lu](mailto:nord-prevention@cgdis.lu)



Bureaux : 4, Avenue J-F Kennedy L-9053 Ettelbruck

Adresse postale : 4, Avenue J-F Kennedy L-9053 Ettelbruck

[Facebook](#) [Twitter](#) [Instagram](#) [YouTube](#)

[www.cgdis.lu](http://www.cgdis.lu) – [www.112.lu](http://www.112.lu)

---

From: Chiara ROSSATO <c.rossato@tr-engineering.lu>

Sent: vendredi, 18 octobre 2024 12:44

To: CGDIS Service zonal Nord Prévention <nord-prevention@cgdis.lu>; Sébastien Ries <Sebastien.Ries@cgdis.lu>

Cc: Judith Boquoi <judith.boquoi@snhbm.lu>; Martin BIEHLER <m.biehler@tr-engineering.lu>

Subject: PAP In der Kubischt - demande d'avis CGDIS

 Expéditeur externe au réseau de l'Etat. Voir les consignes de sécurité sur [ctie.etat.lu](http://ctie.etat.lu).

Bonjour,

Par ce mail nous vous soumettons le plan VRD\_APD\_DET\_001 – Plan d'accessibilité pompiers concernant le PAP « In der Kubischt » à Hupperdange.

Ce plan a été élaboré sur base des indications données suite aux échanges email entre la SNHBM et le CGDIS. La version papier du plan vous est envoyée en double exemplaire aujourd'hui.

Nous vous prions de nous transmettre votre avis sur ce projet.

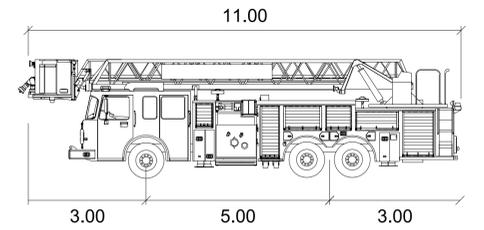
Dans l'attente de votre réponse,  
Meilleures salutations,



Chiara ROSSATO  
Architecte Urbaniste  
T +352 49 00 65-1

86-88, rue de l'Égalité  
L-1456 Luxembourg  
[www.tr-engineering.lu](http://www.tr-engineering.lu)





**Camion CGDIS 2024**

- Largeur : 2.50
- Trace : 2.32
- Décali contre-braq. : 6.0
- Angle de braquage : 40.0
- Vitesse : 10 Km/h
- Sans braquage

mètres

FOND DE PLAN : © ORIGINE CADASTRE. DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHÉ DE LUXEMBOURG - COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

MATRE D'OUVRAGE:									
<b>SNHBM</b>									
PROJET: <b>P.A.P. "In der Kubischt" - Hupperdange</b>									
OBJET: <b>PLAN D'ACCESSIBILITE POMPIERS</b>									
IND	DATE	DESSEIN	CONTRÔLE	VALIDE	MODIFICATIONS				
		INITIALE	VISA	INITIALE	VISA	INITIALE	VISA		
I									
H									
G									
F									
E									
		ÉCHELLE		N° PROJET	N° PLAN	INDICE			
/ 18/10/2024		TixG		AxR	AxR	1/500	E205048	VRD_APD_DET_001	/

**TR Engineering**  
ingénieurs - conseils

T +352 49 00 65-1  
E e-mail@tr-engineering.lu  
www.tr-engineering.lu

86-88, rue de l'Égalité  
B.P. 1034  
L-1456 Luxembourg

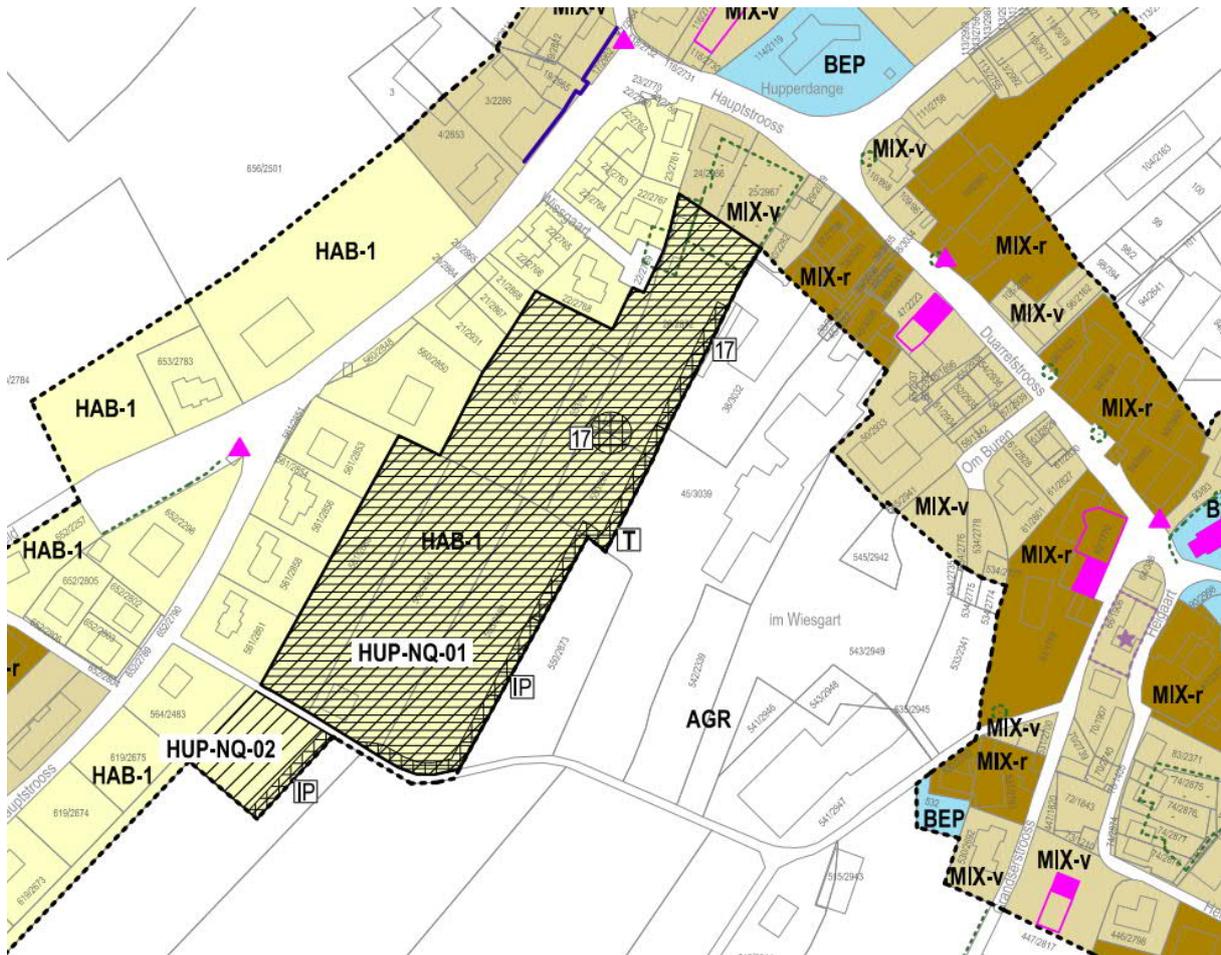


Fichier: O:\E205048\VRD\_APD\_DET\_001 - Sauvé le : 23/09/2024 par : tixg

## Documents de planification territoriale



**Extrait du Plan d'aménagement général (PAG) en vigueur**



**Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées**

**Zones d'habitation**

**HAB-1** zone d'habitation 1

**ZONES SUPERPOSEES**

 Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

**Zones de servitude "urbanisation"**

 zone de servitude "urbanisation" - Intégration paysagère

 zone de servitude "urbanisation" - Tampon

 zone de servitude "urbanisation" - Art. 17

HUP-NQ-01			
HAB-1			
COS	0,4	CUS	0,6
			-
CSS	0,6	DL	25
			-



PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL  
(PAG)

PARTIE ECRITE

Référence: 620/021/2023

Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 09/11/2023

La Ministre de l'Intérieur

  
Talna Bollerding

VERSION VOTÉE PAR LE CONSEIL COMMUNAL LE 19/06/2019

ADAPTEE PAR LA MODIFICATION DU PAG « ADAPTATIONS DIVERSES DES  
PARTIES GRAPHIQUE ET ÉCRITE » NOVEMBRE 2021

**Auftraggeber**

ADMINISTRATION COMMUNALE DE CLERVAUX

B.P. 35  
L-9701 Clervaux  
Tel. 27 800 - 1  
www.clervaux.lu


**Auftragnehmer**

DEWEY MULLER Partnerschaft mbB Architekten Stadtplaner

15b, bd. Grande-Duchesse Charlotte  
L-1331 Luxembourg

Tel. 26 38 58-1 | Fax 26 38 58-50  
info@deweymuller.com | www.deweymuller.com

**DEWEY MULLER**  
architekten stadtplaner architectes urbanistes

zilmplan s.à r.l.

83, Parc d'activités Capellen  
L-8308 Capellen L-6118

Tel. 26 45 28 56  
info@zilmplan.lu | www.zilmplan.lu

**zilmplan s.à r.l.**  
Urbanisme & Aménagement du Territoire



<b>Projektnummer</b>	<b>20180105_ZP_ZILM, 1140_DM</b>	
----------------------	----------------------------------	--

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
B	Anpassung/Ergänzung Art. 17 und Art. 30 im Rahmen der PAG Änderung « <i>Adaptations diverses des parties graphique et écrite du PAG</i> » (Réf. 62C/017/2022, 22/03/2023)	März 2023
C	Anpassung/Ergänzung Art. 25 im Rahmen der PAG Änderung « <i>CGDIS à Marnach</i> » und AVIS CA (Réf. 62/019/2022) + MECDD (Réf. 96451)	Juli 2022/ März 2023
D	Anpassung/Ergänzung Art. 20 im Rahmen der PAG Änderung « <i>Art. 20 Stationnement</i> » (Réf. 62C/021/2022) en <i>procédure (vote du conseil communal juillet 2023)</i>	Juli 2023

**TABLE DES MATIERES**

Art. 1	Contenu du plan d'aménagement général .....	5
<b>Chapitre I</b>	<b>Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées .....</b>	<b>7</b>
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 de gares ferroviaires et routières [GARE] .....	11
Art. 17	Zone de sports et de loisirs [REC].....	12
Art. 18	Zones de jardins familiaux [JAR] .....	12
<b>Chapitre II</b>	<b>Degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées ..</b>	<b>13</b>
Art. 19	Prescriptions générales.....	13
Art. 20	Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés .....	13
Art. 21	Stationnement pour deux-roues.....	15
<b>Chapitre III</b>	<b>Zone verte .....</b>	<b>15</b>
Art. 22	Zone verte .....	15
<b>Chapitre IV</b>	<b>Zones superposées.....</b>	<b>16</b>
Art. 23	Zones d'aménagement différé.....	16
Art. 24	Zone d'urbanisation prioritaire.....	16
Art. 25	Zone de servitude « urbanisation » .....	16
Art. 26	Servitudes « couloirs et espaces réservés ».....	18
Art. 27	Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type environnement construit.....	18
Art. 28	Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » .....	20

<b>Chapitre V</b>	<b>Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques.....</b>	<b>20</b>
Art. 29	Dispositions générales .....	20
Art. 30	Plans d'aménagement particulier en vigueur .....	21
Art. 31	Plans d'aménagement général en vigueur .....	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-01-01a
  - Partie centre N° G-01-02a
  - Partie sud-est N° G-01-03a
  - Partie sud-ouest N° G-01-04a
  
- 21 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-02-01-01a
  - 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti, des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 3.500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 précédent.

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 » .

**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 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. 17 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 » [REC – Camp] sont destinée aux activités du camping.

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 – Robbesscheier] 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. 18 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. 19 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. 20 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 m<sup>2</sup> ;
- 2 emplacements par logement de type collectif d'une surface habitable supérieure à 55 m<sup>2</sup> ;
- 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 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les bureaux ; administrations, commerces, cafés et restaurants ;
- 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface construite brute ou par tranche de 5 salariés pour les établissements industriels et artisanaux ;
- 1 emplacement par tranche de 30 m<sup>2</sup> 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'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.

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. 28 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 liées 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. 27 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. 27 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,
- architecturales,
- esthétiques et
- techniques.

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.

### **Art. 21 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. 22 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. 23 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. 24 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. 23.

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

### Art. 25 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 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 devront comprendre des arbres à haute tige chaque 10 m avec un tronc d'une circonférence minimale de 14/16 cm ainsi que des arbustes. La couverture de plantations devra correspondre à 40 % jusqu'à 80 % des fonds concernées 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 sous condition que ces infrastructures soient aménagées selon les principes d'un aménagement écologique 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.

(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. 26 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. 27 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. 28 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. 29 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. 30 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 « Ęnnert 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 « Schwaarzenhiwwelstroos »	N° 15449/117C	28.08.2008
Weicherdange	PAP « Weicherdange »	N° 16008/6262C	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. 31 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.

### **Art. 31 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/m<sup>2</sup> 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**

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.

