COMMUNE DE CONTERN

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

PAG

PARTIE ÉCRITE

Version coordonnée – Octobre 2026

Approbations du ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions		
	Référence	Date d'approbation
Refonte du PAG	40C/028/2020	10.05.2023
Modification « Actualisations 2025 »	40C/030/2025	20.07.2026

Gemeng Conter
dynamesch engagéiert fir lech

4urba
urbanisme et aménagement

Dossier réalisé par :

4urba sàrl
14 rue Vauban
L-2663 Luxembourg
(+ 352) 22 02 45
info@4urba.lu
www.4urba.lu

Crédits photo page de garde : Administration communale de Contern

SOMMAIRE

INTRODUCTION 5

PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES 5

PARTIE 2 : PARTIE ECRITE DU PAG 7

SECTION 1 - ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES 7

Art. 1. Zones d'habitation 7
Art. 1.1. Zone d'habitation 1 [HAB-1] 7
Art. 1.2. Zone d'habitation 2 [HAB-2] 7

Art. 2. Zone mixte villageoise [MIX-v] 7

Art. 3. Zones de bâtiments et d'équipements publics [BEP] 7

Art. 4. Zones d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1] 8

Art. 5. Zones d'activités économiques communales type 2 [ECO-c2] 8

Art. 6. Zones d'activités spécifiques nationales [SP-n] 8

Art. 7. Zones de jardins familiaux [JAR] 8

Art. 8. Emplacements de stationnement 8
Art. 8.1. Emplacements pour automobiles 9
Art. 8.2. Emplacements pour vélos 9

SECTION 2 - ZONE VERTE 10

Art. 9. Zone agricole [AGR] 10

Art. 10. Zone forestière [FOR] 10

Art. 11. Zone de parc public [PARC] 10

Art. 12. Zone de verdure [VERD] 10

SECTION 3 - ZONES SUPERPOSEES 11

Art. 13. Zones délimitant les fonds soumis à un plan d'aménagement particulier 11
Art. 13.1. Zones délimitant les fonds soumis à un PAP approuvé (PAP-A) 11
Art. 13.2. Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un PAP « nouveau quartier » 12

Art. 14. Zones d'aménagement différé 12

Art. 15. Zones de servitude « urbanisation » 12
Art. 15.1. Servitude « urbanisation » - éléments naturels à préserver (EN) 12
Art. 15.2. Servitude « urbanisation » - intégration paysagère (IP) 12
Art. 15.3. Servitude « urbanisation » - gestion des cours d'eau (GC) 13
Art. 15.4. Servitude « urbanisation » - coulée verte (CV) 13
Art. 15.5. Servitude « urbanisation » - op der Hiel 13
Art. 15.6. Servitude « urbanisation » - bande arborée (BA) 14

Art. 16. Zones de servitude « couloirs et espaces réservés » 14

Art. 17. Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal 14
Art. 17.1. Secteurs protégés de type « environnement construit » 15
Art. 17.2. Éléments protégés d'intérêt communal 15

SECTION 4 - ZONES OU ESPACES DEFINIS EN EXECUTION DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES 17

Aménagement du territoire 17

Protection de la nature et des ressources naturelles 17

Protection du patrimoine culturel 17

Gestion de l'eau 18
Zones inondables 18
Zones de protection d'eau potable 18

PARTIE 3 : DEFINITIONS 19

INTRODUCTION

Lois et règlements d'application

Le plan d'aménagement général de la commune de Contern est élaboré conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'Aménagement Communal et le Développement Urbain (loi ACDU).

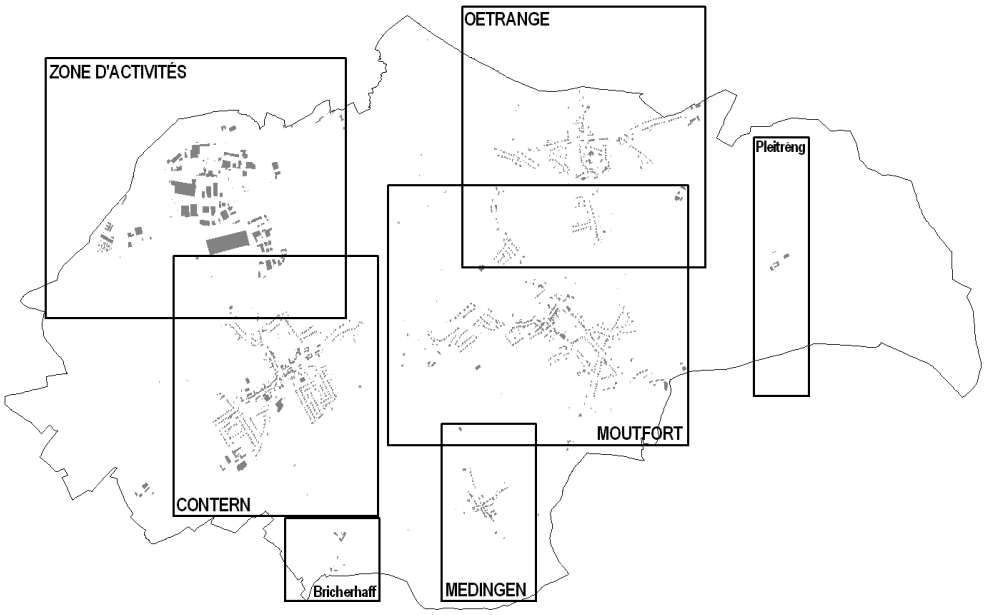
Les parties écrite et graphique du plan d'aménagement général (PAG) ont été réalisées en application du règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Les textes *en italique* de la partie écrite du PAG sont repris du règlement précité.

Représentation graphique du plan d'aménagement général

La partie graphique du PAG de la commune de Contern est constituée des plans suivants :

- Plan d'ensemble, à l'échelle 1/10.000 ;
- Plans par localité, à l'échelle 1/2.500
  - Plan 1, localités de Contern et Medingen et lieu-dit « Bricherhaff » ;
  - Plan 2, localité de Moutfort ;
  - Plan 3, localité d'Oetrange et lieu-dit « Pleitréng » ;
  - Plan 4, zone d'activités.



PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

En cas de destruction involontaire d'une construction suite à un incendie ou due à un cas de force majeure, les constructions et affectations existantes non conformes au présent plan d'aménagement général bénéficient d'un droit acquis leur permettant la reconstruction.

Certains articles de la partie écrite du PAG font référence à des lois ou règlements grand-ducaux. En cas de modification d'une loi ou d'un règlement, sa version la plus récente fait foi.

PARTIE 2 : PARTIE ECRITE DU PAG

SECTION 1 - ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

Art. 1. Zones d'habitation

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, 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. *zones d'habitation 1 [HAB-1] ;*
2. *zones d'habitation 2 [HAB-2].*

Art. 1.1. Zone d'habitation 1 [HAB-1]

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

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, 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 pour cent au minimum. Le nombre de logements par bâtiment est limité à 8 unités.

Art. 1.2. 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 pour cent au minimum. Le nombre de logements par bâtiment est limité à 8 unités.

Art. 2. 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 500 m^2 *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 de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 50 pour cent. Le nombre de logements par bâtiment est limité à 8 unités.

Art. 3. Zones de bâtiments et d'équipements publics [BEP]

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

Seuls des logements de service ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiants, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale y sont admis.

Art. 4. Zones d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1]

Les zones d'activités économiques communales type 1 sont réservées aux activités industrielles légères, dont les activités liées à la recherche et au développement technologique, *artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique, ainsi qu'aux équipements collectifs techniques.*

Accessoirement aux activités principales telles que fixées au premier alinéa, sont admis *des activités de commerce de détail, limitées à 2.000 m² de surface construite brute par immeuble bâti, des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 3.500 m² de surface construite brute par immeuble bâti,* les crèches, les hôtels, *ainsi que le stockage de marchandises ou de matériaux.*

Y sont admis des établissements de restauration 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.

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 pour cent de la surface construite brute totale de la zone. Dans la zone ECO-c1a, un dépassement est admis jusqu'à 50 pour cent, sans que les commerces de détail ne dépassent 20 pour cent de la surface construite brute de la zone.

Art. 5. Zones d'activités économiques communales type 2 [ECO-c2]

Les zones d'activités économiques communales type 2 sont réservées 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 les zones d'activités économiques définies à l'article 4.

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

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.

Art. 6. Zones d'activités spécifiques nationales [SP-n]

Les zones d'activités spécifiques nationales sont réservées aux activités répondant à des objectifs nationaux de développement sectoriel ou à des fonctions spécifiques d'importance nationale.

Y sont admis les établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée et les activités de prestations de services directement liées aux activités 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.

Art. 7. Zones de jardins familiaux [JAR]

Les zones de jardins familiaux sont destinées à la culture jardinière et à la détente. Y sont admises des aménagements ainsi que des dépendances de faible envergure en relation directe avec la destination de la zone.

Art. 8. Emplacements de stationnement

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement privé pour automobiles et pour vélos est déterminé ci-après pour toute réalisation d'une construction, toute augmentation de la surface construite brute supérieur à 25 m², toute augmentation du nombre de logements, ainsi que pour tout changement d'affectation d'une construction.

Pour le calcul du nombre d'emplacements, les chiffres sont arrondis à l'entier supérieur.

Pour les affectations ne figurant pas dans le tableau ci-avant, le nombre de places de stationnement est fixé en fonction des besoins spécifiques de chaque projet. Dans le cas d'un regroupement de plusieurs activités sur un même site, l'estimation des besoins en emplacement tiendra compte des heures de fréquentation de chaque activité afin de mutualiser les emplacements.

Art. 8.1. Emplacements pour automobiles

AFFECTATION	NOMBRE MINIMUM D'EMPLACEMENTS
Maison d'habitation unifamiliale	2 places
Maison d'habitation bifamiliale ou plurifamiliale	1,5 place par unité de logement
Logement intégré, de service, ou inférieur à 45 m^2	1 place
Immeuble administratif, activité de services professionnels, commerce, café ou restaurant	Surface construite brute (en m^2) divisée par 45
Crèche	Surface construite brute (en m^2) divisée par 90, et 2 places en « dépose-minute »
Activité industrielle ou artisanale	Surface construite brute (en m^2) divisée par 50

Le bourgmestre peut accorder une dérogation au nombre minimum d'emplacements requis pour les entreprises déjà implantées sur le territoire communal, sur base d'un concept de mobilité.

Dans les zones soumises à PAP « nouveau quartier », la réduction du nombre d'emplacements requis est possible, dans le but de promouvoir efficacement la réduction du trafic automobile à l'intérieur des nouveaux quartiers, sous réserve de justifier le concept de mobilité du projet dans le rapport justificatif.

Par dérogation aux dispositions relatives aux emplacements de stationnement, chaque habitation légère doit disposer d'au moins un emplacement de stationnement qui se situe soit sur la parcelle d'implantation, soit dans un périmètre de 300 mètres. Cependant, le bourgmestre peut accorder une dispense à cette obligation pour les terrains disposant d'une bonne accessibilité aux transports publics.

Art. 8.2. Emplacements pour vélos

AFFECTATION	NOMBRE MINIMUM D'EMPLACEMENTS
Maison d'habitation plurifamiliale de plus de 3 logements	Surface construite brute (en m^2) divisée par 50
Immeuble administratif ou activité de services professionnels	Surface construite brute (en m^2) divisée par 500
Commerce à partir de 1 000 m^2 de surface de vente *	Surface de vente * (en m^2) divisée par 200

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

SECTION 2 - ZONE VERTE

Les zones définies par la présente section 2 « Zone verte » sont des zones destinées à rester libres, régies par les dispositions de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Dans ces zones, toute construction nécessite l'autorisation du bourgmestre ainsi que celle du ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions.

Conformément aux dispositions de l'article 6(3) de la loi modifiée du 18 juillet 2018 précitée, des constructions répondant à un but d'utilité publique et les installations d'énergie renouvelable peuvent être érigées en zone verte pour autant que le lieu d'emplacement s'impose par la finalité de la construction.

Art. 9. Zone agricole [AGR]

La zone agricole comprend les parties du territoire de la commune qui sont principalement destinées à l'exploitation agricole.

Seules les nouvelles constructions ayant un lien certain et durable avec des activités d'exploitation qui sont agricoles, horticoles, maraîchères, sylvicoles, viticoles, piscicoles, apicoles, cynégétiques, ou qui comportent la gestion des surfaces proches de leur état naturel, sont admises, sous réserve de respecter les dispositions de l'article 6 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Les constructions existantes, avec ou sans lien avec les types d'exploitation admis, doivent respecter les dispositions de l'article 7 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 10. Zone forestière [FOR]

La zone forestière comprend les espaces boisés et les parties du territoire de la commune principalement destinées à l'exploitation sylvicole.

Seules les nouvelles constructions ayant un lien certain et durable avec des activités d'exploitation qui sont agricoles, horticoles, maraîchères, sylvicoles, viticoles, piscicoles, apicoles, cynégétiques, ou qui comportent la gestion des surfaces proches de leur état naturel, sont admises, sous réserve de respecter les dispositions de l'article 6 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Les constructions existantes, avec ou sans lien avec les types d'exploitation admis, doivent respecter les dispositions de l'article 7 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 11. Zone de parc public [PARC]

Les zones de parc public correspondent aux espaces verts aménagés et/ou à aménager à des fins publiques.

Seules les constructions répondant à un but d'utilité publique conformes aux dispositions de l'article 6 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles sont admises.

Art. 12. Zone de verdure [VERD]

Les zones de verdure couvrent les terrains propices au maintien et/ou au développement de structures vertes, notamment à la périphérie des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées.

Seules les constructions répondant à un but d'utilité publique conformes aux dispositions de l'article 6 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles sont admises.

SECTION 3 - ZONES SUPERPOSEES

Art. 13. Zones délimitant les fonds soumis à un plan d'aménagement particulier

Art. 13.1. Zones délimitant les fonds soumis à un PAP approuvé (PAP-A)

Pour les zones délimitées dans la partie graphique du plan d'aménagement général par un plan d'aménagement particulier approuvé (PAP-A), les prescriptions particulières de ces PAP restent en application sur les terrains concernés.

Les dispositions de ces PAP-A qui font référence aux prescriptions d'aménagement communal en vigueur au moment de l'établissement de ces PAP sont abrogées.

Les PAP approuvés concernés sont les suivants :

N° plan	Référence du Ministère de l'Intérieur	Nom du PAP	Date d'approbation ministérielle
Localité de Contern			
1	16161/40C	Bricherpad (Zitha)	10/05/2010
	18145/40C		22/02/2018
2	16742/40C	Am Grendel	19/07/2013
3	16880/40C	Ferme rue Kroentgeshaff	18/02/2014
4	16938/40C	An de Leessen II	08/05/2014
5	17613/40C	An de Steng	06/10/2016
6	18144/40C	Contern Sud	17/05/2018
7	18155/40C	An de Leessen III	24/01/2019
Localité de Moutfort			
8	14299/40C	Bei der Hiel	09/05/2005
	18647/40C		23/12/2019
9	18084/40C	An den Espen	02/01/2018
			04/10/2019
	18956/40C		11/01/2021
10	18622/40C	Um Kinert	11/12/2019
11	19015/40C	Rue de Medingen	07/06/2021
Localité d'Oetrange			
17	18904/40C	Auf Horbett	11/01/2021
Zone d'activités			
13	14525/40C	Rosswinkel - Offico	07/08/2006
	16950/40C		24/02/2014
14	16660/40C	Chaux de Contern (Leiteschbach)	01/03/2013
	17336/40C		09/12/2015
	18646/40C		11/11/2019
15	16870/40C	Dëschtelratt	05/08/2013
	17342/40C		10/12/2015
16	17990/40C	Hospilux	09/11/2017

Les PAP approuvés par le Ministre de l'Intérieur avant l'entrée en procédure du présent plan d'aménagement général mais non repris dans le tableau ci-avant sont abrogés.

Tous les PAP pour lesquels la procédure d'adoption a été entamée avant ou après la saisine du conseil communal du présent PAG peuvent être continués et gardent leur validité s'ils sont dûment approuvés.

Art. 13.2. Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un PAP « 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 « nouveau quartier ».

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), ainsi que, le cas échéant, par la densité de logement (DL). *Les coefficients précités,* indiqués dans la partie graphique du PAG*, 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.*

Dans ces zones, des aménagements et des constructions d'utilité publique nécessaires à la mise en œuvre du plan d'aménagement général, en application de l'article 23 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, peuvent être admis sans qu'un PAP soit nécessaire, à condition que leur implantation se limite au strict minimum et qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le site.

Pour les constructions existantes situées dans ces zones, des travaux sont admis sans qu'un PAP ne soit nécessaire, à condition que ces travaux respectent les affectations permises par la zone de base du PAG et n'augmentent pas la surface construite brute existante de plus de 25 m^2.

Art. 14. 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.

Art. 15. Zones de servitude « urbanisation »

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

Art. 15.1. Servitude « urbanisation » - éléments naturels à préserver (EN)

La zone de servitude « éléments naturels à préserver » vise à maintenir et à mettre en valeur les éléments naturels existants. La destruction ou la réduction de ces éléments naturels est interdite.

Y sont interdits toute construction ainsi que tout remblai et déblai qui peuvent nuire à l'intégrité de l'élément naturel concerné.

Si la zone de servitude « Éléments naturels à préserver » concerne une zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ), les éléments naturels concernés doivent y être intégrés sur la partie graphique du PAP NQ.

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

Art. 15.2. Servitude « urbanisation » - intégration paysagère (IP)

La zone de servitude « intégration paysagère » vise à garantir la mise en place et/ou le maintien d'une bande de plantation ou rangée d'arbres comme transition progressive et étagée entre les zones urbanisées et destinées à l'être et la zone verte et/ou entre des zones d'affectations différentes, en augmentant la valeur écologique et paysagère.

Il convient de prévoir une certaine variabilité de ces bandes de verdure, non seulement en vue de garantir une interface entre l'urbanisation et le paysage environnant, mais également en vue d'entrecouper une linéarité trop accentuée. La couverture végétale, arbustive ou arborée à l'intérieur de la zone de servitude doit être occupée sur au moins 80 % de la surface.

Y sont interdits toute construction ainsi que tout remblai et déblai et la coupe en caisson des structures arbustives périphériques, à l'exception des infrastructures techniques, des infrastructures de viabilisation – tels que les chemins piétons, les aires de jeux et les rétentions d'eau – aménagées selon les principes d'un aménagement écologique et aménagements ayant pour but la collecte, la rétention et l'évacuation des eaux de surface. Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », le concept d'aménagement et/ou le lotissement doivent préciser les plantations à réaliser.

Art. 15.3. Servitude « urbanisation » - gestion des cours d'eau (GC)

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

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

Dans cette servitude, toute construction, toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel sont prohibés.

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

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

Art. 15.4. Servitude « urbanisation » - coulée verte (CV)

La zone de servitude « coulée verte » vise la création de ceintures et de coulées vertes. Sur au moins 20 % de la zone, toute construction est interdite, à l'exception des infrastructures de viabilisation – tels que les chemins pour la mobilité douce, des aires de jeux et les rétentions d'eau – et des infrastructures techniques qui y sont admises, sous condition que ces infrastructures soient aménagées selon les principes d'un aménagement écologique réduisant au minimum les surfaces scellées.

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » doit préciser les types de plantations et aménagements paysagers à réaliser.

Art. 15.5. Servitude « urbanisation » - op der Hiel

Art. 15.5.1. Servitude « op der Hiel – voie ferrée » (H1)

La zone de servitude « op der Hiel – voie ferrée » vise à renforcer la coulée verte le long du chemin de fer afin de constituer un corridor de vol pour les chiroptères.

Dans cette zone, toute construction en surface est interdite, à l'exception des couloirs dédiés à la mobilité douce et des rétentions d'eau. L'éclairage doit être limité aux stricts besoins de la zone et le spectre lumineux doit être choisi de manière à être le moins attrayant pour les insectes.

Art. 15.5.2. Servitude « op der Hiel – forêt » (H2)

La zone de servitude « op der Hiel – forêt » vise à limiter l'impact du développement urbain sur les biotopes et les espèces protégées selon la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Sur une bande de 20 mètres de large le long de la limite entre le nouveau quartier « Op der Hiel » et la forêt Birkebësch, toute construction est interdite, à l'exception de l'accès routier indiqué dans la partie graphique du plan d'aménagement général en tant que « couloir pour projets routiers », sous réserve de ne pas couvrir plus de 20 % de la zone de servitude.

L'éclairage doit être limité aux stricts besoins de la zone et le spectre lumineux doit être choisi de manière à être le moins attrayant pour les insectes.

Art. 15.5.3. Servitude « op der Hiel – cours d'eau » (H3)

La zone de servitude « op der Hiel – cours d'eau » vise à maintenir le corridor le long du fossé du cours d'eau afin de renforcer la coulée verte.

Cette zone est dédiée à la renaturation du cours d'eau et à la création d'un parc écologique. Tout aménagement à l'intérieur de cette zone doit permettre la relocalisation du cours d'eau dans son lit d'origine, correspondant au thalweg, tout tracé contraire à son écoulement naturel risquant de perturber son écoulement en cas d'importants débits d'eau.

Un couloir libre d'au moins cinq mètres de largeur de part et d'autre de la crête de la berge est à maintenir et à aménager sous forme de bandes enherbées ou boisées, dans lequel toute construction, toute modification du terrain naturel et tout changement de l'état naturel sont interdits.

L'éclairage doit être limité aux stricts besoins de la zone et le spectre lumineux doit être choisi de manière à être le moins attrayant pour les insectes.

Des infrastructures de viabilisation telles que les couloirs dédiés à la mobilité douce, les aires de jeux, les réseaux d'infrastructures et des rétentions d'eau sont admises, sous réserve d'éviter tout impact, direct ou indirect, sur le cours d'eau et ses berges.

Des exceptions telles qu'un pont routier, un bassin d'orage ou toute autre construction de type « ponctuel » ou à caractère public, sont admises à l'intérieur de la zone si aucun impact négatif sur le cours d'eau n'en découle, et sous réserve de ne pas couvrir plus de 20 % de la zone de servitude.

Art. 15.6. Servitude « urbanisation » - bande arborée (BA)

La zone de servitude « bande arborée » est réservée au maintien et à la mise en valeur des ceintures et coulées vertes autour des zones d'activités. Les éléments naturels sont à conserver ou replanter le cas échéant. Les constructions et aménagements d'utilité publique, de viabilisation ainsi que les infrastructures et équipements techniques sont autorisés. Les aménagements et constructions légères de récréation et de loisirs, tels que les bancs et aires de pique-nique, y sont également admis, sous condition d'être aménagé selon des principes écologiques réduisant les surfaces scellées au strict nécessaire.

Art. 16. Zones de servitude « 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 à l'alinéa premier.

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

Le tracé figurant dans la partie graphique du plan d'aménagement général peut être adapté pour tenir compte des contraintes locales, par exemple des caractéristiques du terrain, de la configuration foncière ou des impératifs de l'ouvrage à réaliser. Ces couloirs peuvent le cas échéant être déplacés mais en aucun cas ils ne peuvent être interrompus.

Art. 17. Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal

Les secteurs et éléments protégés de type « environnement construit » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles dignes de protection et qui répondent à un ou plusieurs des critères suivants : authenticité de la substance bâtie, 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.

Art. 17.1. Secteurs protégés de type « environnement construit »

Art.17.1.1. Intégration du projet dans son environnement bâti

La division parcellaire d'origine et, le cas échéant, les alignements sur rue des immeubles existants, doivent être la base de tout projet afin de conserver la morphologie villageoise des centres de localités.

Ces prises en considération de l'existant ne sont pas à interpréter comme des interdictions de modification mais doivent être considérées dans tout projet pour assurer une intégration morphologique dans le tissu villageois.

Art.17.1.2. Toitures et ouvertures en toiture

Pour les constructions principales, seules les toitures en bâtière sont autorisées. Les toitures plates ou à pente unique sont autorisées uniquement pour des volumes secondaires, par exemple des annexes ou des extensions de volume inférieur à celui des bâtiments principaux, et à la condition d'assurer un raccord harmonieux entre les différents corps de bâtiment.

Les toitures doivent être couvertes d'ardoise naturelle de couleur gris anthracite ou de tuile en terre cuite de couleur rouge naturel. Les matériaux de mêmes couleur et apparence sont admis. Les matériaux d'aspect ondulé, brillant ou verni sont interdits.

Seules les ouvertures en toiture de type lucarne et châssis rampant sont autorisées. À l'avant de la construction, la largeur cumulée des lucarnes ne peut dépasser 30 % de la longueur de la façade et la surface d'un châssis rampant est limitée à 1 m^2. Une dérogation peut être accordée par le bourgmestre en cas de travaux sur une construction à conserver ou un gabarit à préserver, afin d'assurer une harmonie avec les ouvertures existantes.

Art.17.1.3. Aspect extérieur des constructions

Les façades sont à réaliser dans un ton traditionnel en harmonie avec les tonalités des constructions voisines. Les couleurs vives et/ou criardes sont interdites.

À moins de figurer comme éléments caractéristiques de la construction d'origine, les revêtements brillants (carrelage, verre, métaux, etc.) sont interdits, de même que l'emploi brut de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (brique, parpaing, etc.).

Les panneaux solaires sont autorisés uniquement sur les toitures des constructions, et doivent être de type « full black », c'est-à-dire sans éléments métalliques scintillants.

Art. 17.2. Éléments protégés d'intérêt communal

Les éléments protégés d'intérêt communal sont regroupés en trois catégories :

- les « gabarits d'une construction existante à préserver », ci-après appelés « gabarit à préserver », correspondent aux immeubles qui participent au caractère villageois des localités par leur morphologie dans les espaces-rues ;
- les « constructions à conserver » correspondent aux immeubles qui ont dans le tissu urbain une fonction représentative et/ou stratégique dans l'agencement urbain ;
- le « petit patrimoine à conserver » englobe les éléments à caractère religieux ou non qui constituent un témoignage historique bâti.

Les éléments non authentiques, ayant subi des transformations substantielles par rapport à leur état d'origine, ne sont pas à considérer.

Art.17.2.1. Gabarits à préserver

Le « gabarit d'une construction existante à préserver » est constitué par le ou les bâtiments traditionnels, à savoir la maison d'habitation et/ou les communs. Les volumes secondaires atypiques ainsi que toutes les excroissances atypiques ne sont pas considérés en tant que tel.

Lors de travaux de transformation ou de reconstruction, le gabarit de l'immeuble existant est à conserver, à savoir :

- l'implantation de la construction ;
- les longueurs et profondeurs ;
- les hauteurs à la corniche et au faîtage ;
- les pentes et formes de la toiture.

Une certaine flexibilité en ce qui concerne l'implantation et la hauteur à la corniche d'au maximum 50 cm est admise, sous réserve de ne pas porter atteinte à la hiérarchie entre les corps de bâtiment formant un ensemble.

Les saillies et retraits par rapport au gabarit existant sont uniquement admis en façade arrière.

Toute demande d'autorisation de construire concernant un « gabarit d'une construction existante à préserver » doit être accompagnée d'un levé topographique, réalisé par un homme de l'art spécialisé en la matière, qui définit de manière précise d'implantation du bâtiment existant.

Art.17.2.2. Constructions à conserver

Tout projet doit respecter le gabarit de l'immeuble existant défini à l'article 17.2.1 et veiller à la conservation et à la mise en valeur des éléments existants caractéristiques concernant l'extérieur de la construction :

- les dimensions, formes et positions des ouvertures, en façade et en toiture ;
- les modénatures et éléments de décoration ;
- les revêtements, matériaux et teintes utilisés traditionnellement.

Les « constructions à conserver » ne peuvent subir aucune démolition, transformation, modification ou agrandissement qui pourrait nuire à leur valeur historique ou esthétique, altérer leur gabarit ou leur aspect architectural. Leur démolition est en principe interdite et ne peut ainsi être autorisée, sauf pour des raisons impérieuses de sécurité dûment constatées par un homme de l'art spécialisé en la matière.

Art.17.2.3. Règles communes aux « gabarits à préserver » et « constructions à conserver »

Des extensions peuvent être autorisées en façades arrière et latérales. En cas de constructions jumelées ou en bande, les gabarits des extensions doivent être adaptés aux gabarits des constructions voisines.

La hiérarchie d'origine entre constructions principales et dépendances doit être respectée dans tout projet, aussi bien pour les volumes, notamment la proportionnalité de façades, qu'en ce qui concerne les hauteurs à la corniche et au faîtage.

Pour les anciennes fermes avec grange ou annexe, tout projet doit conserver la complémentarité architecturale des divers corps de bâtiments transformés ou reconstruits (habitation principale et annexes). Dans le cas d'un « gabarit à préserver » en seconde position par rapport à la voie desservante, des logements sont admis sous réserve de respecter les reculs latéraux et arrière prévus dans la partie écrite du PAP « quartier existant » correspondant, le cas échéant. En cas de projet concernant plus de deux logements, l'aménagement des emplacements de stationnement doit être conçu collectivement, et la surélévation du niveau d'origine du rez-de-chaussée pour réaliser un garage enterré ou semi-enterré est interdite.

Art.17.2.4. Petit patrimoine à conserver

Les objets inscrits en tant que « petit patrimoine à conserver » ne peuvent subir aucune démolition ou transformation qui pourrait nuire à leur valeur historique, architecturale ou esthétique.

Les murs et murets inscrits dans la partie graphique du plan d'aménagement général en tant que « petit patrimoine à conserver » sont à préserver. Les éléments non typiques peuvent être démolis, ainsi que tout autre élément pour des raisons de sécurité, sous réserve de reconstruire un mur ou muret en respect de son aspect d'origine, pour conserver la séparation existante entre espaces publics et privés. Des percements sont admis pour des raisons dûment justifiées, par exemple pour permettre les accès nécessaires aux lots ou parcelles.

Art.17.2.5. Dérogations

Des dérogations à l'article 17.2 « Éléments protégés d'intérêt communal » peuvent exceptionnellement être autorisées afin d'améliorer l'habitabilité de la construction, sans porter atteinte à la hiérarchie entre volumes. Toute modification doit être dûment justifiée.

Pour des raisons dûment reconnues, notamment de sécurité publique résultant de l'implantation existantes des constructions ou de la topographie, des dérogations peuvent également être autorisées.

SECTION 4 - ZONES OU ESPACES DEFINIS EN EXECUTION DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES

Aménagement du territoire

Tout projet d'aménagement communal doit respecter les règlements grand-ducaux du 10 février 2021 rendant obligatoires les plans directeurs sectoriels « paysages », « logement », « transports » et « zones d'activités économiques » entrés en vigueur le 1er mars 2021.

- Le plan directeur sectoriel « paysages » définit des zones de préservation des grands ensembles paysagers et des coupures vertes.

  Le territoire communal est concerné :
  - Par la zone de grands ensembles paysagers « Vallée de la Moselle et de la Sûre inférieure », désignant un paysage peu fragmenté qui se démarque à la fois par un patrimoine naturel et culturel riche ainsi que par une grande diversité biologique ;
  - Par deux coupures vertes « CV40 : Itzig - ZAE Itzig/Sandweiler/Contern » et « CV41 : Schrassig – Œtrange », désignées comme zones réservées à la préservation d'un espace libre entre localités.

- Le plan directeur sectoriel « logement » définit des zones prioritaires d'habitation, réservées à la réalisation de projets destinés à titre principal aux habitations.

  Le territoire communal est concerné par deux zones prioritaires d'habitation, dans la localité de Contern.

- Le plan directeur sectoriel « transports » a pour objectif de garantir la réalisation et le réaménagement de projets d'infrastructures de transport, en superposant de plein droit aux projets et plans d'aménagement général des couloirs et zones destinés à les accueillir.

  Le territoire communal est concerné par le projet 1.5 – Mise à double voie du tronçon (ferroviaire) Sandweiler – Œtrange.

- Le plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » définit des zones d'activités économiques nationales et spécifiques nationales et des zones d'activités économiques régionales.
  Le territoire communal est concerné par la zone d'activités économiques nationale existante 11. Contern (Weiergewan) – « Zone logistique ».

Protection de la nature et des ressources naturelles

Tout projet susceptible d'affecter une zone ou espace protégé doit faire l'objet d'une autorisation du Ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions, et d'une évaluation sur les incidences environnementales.

Sur le territoire communal, la seule zone ou espace protégé sur la base de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles est la zone de protection spéciale (ZPS) LU0002006 Vallée de la Syre de Moutfort à Roodt s/Syre, au titre de la Directive «Oiseaux» 79/409/CEE.

Protection du patrimoine culturel

Selon la liste des immeubles et objets classés comme patrimoine culturel national ou inscrits à l'inventaire supplémentaire, les immeubles et objets protégés sont repris dans la partie graphique du plan d'aménagement général.

Les dispositions de la loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel respectivement de la loi modifiée du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux s'appliquent de plein droit sur ces immeubles et objets.

Gestion de l'eau

Zones inondables

Les cartes des zones inondables et les cartes des risques d'inondation pour le cours d'eau de la Syre ont été déclarées obligatoires par le règlement grand-ducal du 30 mars 2022.

Le territoire communal est en partie couvert par les zones de protection suivantes, en application de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau :

- zone inondable (10 ans), représentant la zone inondable lors d'une crue modélisée d'un temps de retour de 10 ans telle que demandée par la Directive Inondation 2007/60/CE ;
- zone inondable (100 ans), représentant la zone inondable lors d'une crue modélisée d'un temps de retour de 100 ans telle que demandée par la Directive Inondation 2007/60/CE ;
- zone inondable (extrême), représentant la zone inondable lors d'une crue extrême modélisée telle que demandée par la Directive Inondation 2007/60/CE.

Zones de protection d'eau potable

La ZPS 3020-22&48 a été créée par le règlement grand-ducal du 2 octobre 2018 portant création de zones de protection autour des captages d'eau souterraine Trudlerbour, Millbech, Stuwelsboesch, Boumillen nouvelle, B11 et Bichel, ainsi que du site de captage Scheidhof situées sur les territoires des communes de Contern, Hesperange, Luxembourg, Sandweiler, Schuttrange et Weiler-la-Tour.

Sous réserve des restrictions prévues au règlement grand-ducal modifié du 9 juillet 2013 relatif aux mesures administratives dans l'ensemble des zones de protection pour les masses d'eau souterraine ou parties de masses d'eau souterraine servant de ressource à la production d'eau destinée à la consommation humaine, les règles définies par ledit règlement grand-ducal du 2 octobre 2018 sont applicables.

PARTIE 3 : DEFINITIONS

(Selon RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune)

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

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

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

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

D. Densité de logement [DL]

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

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

E. Terrain à bâtir brut

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

F. Terrain à bâtir net

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

G. Surface construite brute

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

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

H. Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux :

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

b. affectation des locaux :

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

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

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

c. Solidité et géométrie des locaux :

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors œuvre

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

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

J. Surface d'emprise au sol

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

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

K. Surface scellée

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

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

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

L. Surface de vente

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