

Projet d'Aménagement Général de la commune de Saeul

Partie écrite réglementaire

19 janvier 2022

Papaya - Urbanistes et architectes paysagistes s.a.

12, avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval
T. +352 / 26 17 84
hello@papaya.green
papaya.green



Sommaire

Chapitre I. Contenu et dispositions générales	5
Section 1. Partie graphique	5
Section 2. Partie écrite	5
Chapitre II. Zonage	6
Section 3. Le mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	6
Art.1. Zones d'habitation	6
Art.2. Zones mixtes	6
Art.3. Zones de bâtiments et d'équipements publics [BEP]	7
Art.4. Zones d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1]	7
Art.5. Zones de sports et de loisirs [REC]	7
Art.6. Zones de jardins familiaux [JAR]	7
Art.7. Zone spéciale « parking écologique » [SPEC-P]	8
Section 4. Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	8
Art.8. Prescriptions générales	8
Art.9. Emplacements de stationnement	8
Art.10. Coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol	9
Section 5. La zone verte	10
Art.11. Catégories de la zone verte	10
Section 6. Les zones superposées	10
Art.12. Zones d'aménagement différé	10
Art.13. Zones d'urbanisation prioritaire	10
Art.14. Zones de servitude « urbanisation »	11
Art.15. Zones de servitude « couloirs et espaces réservés »	14
Art.16. Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal	15
Art.17. Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »	20
Art.18. Les zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés	20
Section 7. Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques	21
Art.19. Aménagement du territoire	21
Art.20. Protection de la nature et des ressources naturelles	21
Art.21. Protection des sites et monuments nationaux	21
Art.22. Gestion de l'eau	22

Section 8. Informations complémentaires (à titre indicatif et non exhaustif) **23**

Mesures engendrées par la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles 23

Annexes **24**

Annexe I – Terminologie du degré d'utilisation du sol 24

Annexe II – Liste des éléments protégés 26

Préambule

Objet :

Projet d'aménagement général
Partie écrite réglementaire

Commune :

Saeul

Conception :

Papaya – Urbanistes et architectes paysagistes s.a.
12, avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval
LUXEMBOURG

Maître d'ouvrage :

Administration communale de Saeul
8, Rue Principale
L-7470 SAEUL

Date :

Approbation du conseil communal :

28/10/2019

Avis de la Commission d'aménagement :

27/10/2020

Vote du Conseil Communal :

19/01/2022

**Approbation du Ministre ayant l'aménagement communal ayant
l'aménagement communal et le développement urbain dans ses
attributions :**

—/—/—

Chapitre I. Contenu et dispositions générales

Le plan d'aménagement général de la commune de Saeul a été élaboré conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

La partie graphique et la partie écrite du plan d'aménagement général ont été réalisées en application du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG.

Section 1. Partie graphique

La partie graphique du Plan d'aménagement général de la commune de Saeul est composée des 5 plans suivants :

N° sur le plan	Localité	Fonds de plans	Echelle
1	Ensemble du territoire communal	PCN2017 + BD-L-TC	1/10 000
2	Saeul	PCN2017 + BD-L-TC	1/2 500
3	Calmus	PCN2017 + BD-L-TC	1/2 500
4	Kapweiler	PCN2017 + BD-L-TC	1/2 500
5	Schwebach et Ehner	PCN2017 + BD-L-TC	1/2 500

Section 2. Partie écrite

Le territoire de la commune de Saeul est divisé en plusieurs zones dont les limites figurent dans la partie graphique du Plan d'aménagement général. La partie écrite définit les règles qui s'appliquent à ces zones.

Chapitre II. Zonage

Section 3. Le mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

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.

La zone d'habitation est constituée par la 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 70 pour cent 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.

Art.2. Zones mixtes

On distingue :

1. la zone mixte villageoise [MIX-v]
2. la zone mixte rurale [MIX-r].

Art.2.1 Zone mixte villageoise [MIX-v]

La zone mixte villageoise couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée à accueillir des habitations, des exploitations agricoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2.000 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 50 pour cent et au moins 60 pour cent des logements est de type maison unifamiliale.

Art.2.2 Zone mixte rurale [MIX-r]

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

Y sont également admises des maisons unifamiliales, des activités de commerce, des activités artisanales, des activités de loisirs et culturelles qui sont en relation directe avec la destination principale de la zone.

Art.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, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique, ainsi qu'aux équipements collectifs techniques.

Y sont également autorisés des activités de commerce de détail, limitées à 800 m² de surface construite brute par immeuble bâti, des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 3 000 m² de surface construite brute par immeuble bâti, ainsi que le stockage de marchandises ou de matériaux.

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.

Art.5. Zones de sports et de loisirs [REC]

Les zones de sports et de loisirs sont destinées aux bâtiments, infrastructures et installations de sports, de loisirs et touristiques. Y sont admis des logements de service directement liés aux activités y autorisées.

Art.6. 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.7. Zone spéciale « parking écologique » [SPEC-P]

La zone spéciale « SPEC-P » est exclusivement destinée à accueillir des parkings écologiques.

Tout aménagement autre que l'aire de stationnement elle-même et ses infrastructures techniques propres y sont interdits. Toute construction est interdite, notamment les car-ports.

Les parkings écologiques doivent répondre aux critères cumulatifs suivants :

- L'aménagement sur substrat maigre et sur surfaces filtrantes est à favoriser afin de limiter au maximum l'imperméabilisation du sol ;
- Des éléments végétaux, arbres, arbustes ou haies indigènes adaptés au milieu doivent être intégrés à l'aménagement ;
- Les stationnements doivent être délimités par des éléments naturels (rondins de bois au sol, poteaux en bois, pierres, bosquets, bandes herbeuses, ...) ;
- La mise en œuvre du projet doit garantir l'intégration de celui-ci dans le paysage et, dans la mesure du possible, le respect de la forme naturelle du terrain.

Section 4. Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art.8. Prescriptions générales

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est exprimé par :

- le coefficient d'utilisation du sol (CUS),
- le coefficient d'occupation du sol (COS)
- le coefficient de scellement du sol (CSS)
- la densité de logement (DL)

Les définitions de la terminologie précédemment utilisée sont reprises en annexe I « Terminologie du degré d'utilisation du sol » de la présente partie écrite.

Art.9. Emplacements de stationnement

Art.9.1 Stationnement automobile

En cas de construction nouvelle, de reconstruction, de transformation augmentant la surface exploitable de plus de 25 m², ou de changement d'affectation ou de destination, le nombre minimum d'emplacements requis est défini comme suit (à arrondir à l'unité supérieure) :

- deux emplacements par maison unifamiliale,
- deux emplacements par logement bi-familial et par logement plurifamilial,
- un demi emplacement public à céder à la commune par logement bi-familial et par logement plurifamilial,

- un emplacement par tranche de 40 m² de surface construite brute pour les bureaux, administrations, commerces, débits de boissons et restaurants,
- un emplacement par tranche de 100 m² de surface construite brute pour les établissements industriels et artisanaux,
- un emplacement par tranche de 50 m² de surface construite brute pour les stations d'essence et les garages de réparation, avec un minimum de 4 places par installation,
- un emplacement par tranche de 3 lits pour les constructions hôtelières et hospitalières.
- un emplacement par tranche de 30m² de surface construite brute pour les crèches
- un emplacement par tranche de 6 lits pour les logements encadrés
- pour les affectations ne figurant pas sur la présente liste, le conseil communal fixe le nombre des places de stationnement en fonction des besoins spécifiques de l'affectation.

Les établissements commerciaux et artisanaux doivent en outre prévoir un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires.

Dans les PAP « nouveaux quartiers » une exception relative au nombre minimal d'emplacements de stationnement à aménager par parcelle peut être accordée dans les cas suivants :

- un quartier répondant à un concept de mobilité avec une clé réduite d'emplacements de stationnement ;
- pour la création de stationnement regroupé sur une parcelle différente de celle de l'immeuble concerné, à condition d'être située dans un rayon de 300,00 m de l'immeuble concerné ;
- pour ces cas exceptionnels une convention spécifique règle la mise en œuvre.

Art.9.2 Emplacements pour vélo

En cas de construction nouvelle, de reconstruction, de transformation, ou de changement d'affectation ou de destination, le nombre minimum d'emplacements requis est défini comme suit (à arrondir à l'unité supérieure) :

- un emplacement par unité de logement dans les immeubles à plusieurs logements ;
- un emplacement par 400 m² de surface construite brute pour les bureaux, administrations, commerces, cafés, restaurant et les établissements industriels et artisanaux et un emplacement supplémentaire par 70m² de surface construite brute pour les activités générant un taux de visiteurs élevé ;
- un emplacement par 40 places visiteurs dans les infrastructures culturelles et sportives ;
- deux emplacements par arrêt de bus.

Art.10. Coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol

Pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), pour le coefficient d'occupation du sol (COS), pour le coefficient de scellement du sol (CSS) et pour la densité de logement (DL) des valeurs maxima sont à définir. Des valeurs minima peuvent également être définies pour le coefficient d'utilisation du sol et pour la densité de logement.

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.

Section 5. La zone verte

Art.11. Catégories de la zone verte

Pour l'ensemble de la zone verte, les dispositions de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturels sont à respecter.

Pour mémoire, une autorisation de bâtir du ministère ayant l'environnement dans ses compétences est requise.

La zone verte comporte :

- Les zones agricoles [AGR] : La zone agricole comprend les parties du territoire de la commune qui sont principalement destinées à l'exploitation agricole.
- Les zones forestières [FOR] : La zone forestière comprend les parties du territoire de la commune qui sont principalement destinées à l'exploitation forestière.
- Les zones de verdure [VERD] : La zone de verdure est destinée à assurer les fonctions écologiques et/ou d'intégration paysagère de certaines parties du territoire communal. Sont autorisées les infrastructures d'intérêt général, tels que réseaux divers et couloirs pour mobilité douce et les équipements liés au confort et à la sécurité de ses usagers.

En zone verte, la réalisation d'un accès carrossable et du raccordement aux réseaux d'approvisionnement en eau potable et d'assainissement des eaux usées est à charge du propriétaire des fonds.

Section 6. Les zones superposées

Art.12. 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.

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.13. Zones d'urbanisation prioritaire

Les zones d'urbanisation prioritaire constituent des zones superposées destinées à garantir une utilisation rationnelle du sol dans le temps.

La zone d'urbanisation prioritaire comporte des fonds destinés à être urbanisés pendant une période à déterminer en fonction des spécificités du site. Cette période ne pouvant dépasser douze ans, court à partir de l'entrée en vigueur du plan d'aménagement général.

Dépassé le délai défini conformément à l'alinéa 2, les fonds couverts par la 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'Art. 28 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Le délai fixé à l'alinéa 2 peut être prorogé pour une durée maximale de trois ans par une délibération motivée du conseil communal.

En ce qui concerne la zone d'urbanisation prioritaire prévue sur la partie graphique du PAG pour la zone soumise à PAP nouveau quartier, intitulée SA09 « An der Helzent » à Saeul, cette période est fixée à douze ans.

Au sens du présent article, un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est considéré comme étant mis en exécution à compter du jour de la réception définitive, par l'autorité communale, de l'intégrité des infrastructures nécessaires à la viabilité dudit PAP, telles que définies dans le projet d'exécution et de la convention d'exécution de celui-ci.

Art.14. Zones de servitude « urbanisation »

Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou, le cas échéant, dans la zone verte.

Des prescriptions spécifiques sont définies ci-après pour ces zones, 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.

Les différentes catégories de servitudes « urbanisation » reprises en partie graphique et détaillées ci-après sont les suivantes :

- Cours d'eau
- Corridor de déplacement
- Biotopes et éléments naturels à préserver
- Interface
- Paysage
- Rétention
- Alignement

Art.14.1 Servitude « urbanisation – Cours d'Eau » [CE]

La zone de servitude « urbanisation - Cours d'Eau » vise à réserver une coulée verte le long du cours d'eau permanent. Elle comprend une bande non scellée de 5 mètres de part et d'autre des berges du cours d'eau dans laquelle toute construction, toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel est prohibé.

Exceptionnellement, des constructions ou des aménagements d'intérêt général et d'utilité publique, des infrastructures techniques liées à la gestion des eaux, des cheminements piétons ou toute construction servant comme mesure de renaturation pourront être autorisés pour autant qu'ils ne portent préjudice à la fonctionnalité essentielle du cours d'eau

L'emplacement de la zone de servitude « urbanisation – cours d'eau », représenté dans la partie graphique du PAG est à titre indicatif. Il est à adapter à la position réelle du cours d'eau concerné.

Art.14.2 Servitude « urbanisation – Corridor de déplacement » [Co]

La servitude « urbanisation - Corridor de déplacement » doit participer à relier entre eux les habitats d'espèces protégées via le maintien ou la création de biotopes qui s'y associent.

Dans le cas où un aménagement écologique est requis pour assurer la fonction de la servitude, il doit être composé de structures arborées et/ou arbustives d'origine indigène.

La servitude se décline selon les zones suivantes :

- **la zone Co1** vise à préserver des alignements d'arbres et ainsi assurer la continuité des corridors écologiques existants.

Les arbres existants doivent être maintenus.

L'aménagement d'un accès commun pour plusieurs parcelles est à privilégier.

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

Toute construction est interdite, sauf les car-ports avec toitures végétalisées et les abris de jardins. Sont également autorisés les aménagements de gestion des eaux, les infrastructures techniques, les aires de jeux, les voiries d'accès, les chemins piétonniers et les parkings écologiques, sous condition que la zone puisse remplir sa fonction de corridor écologique.

- **la zone Co2** doit assurer la création d'un couloir écologique entre les zones vertes de la commune, et contribuer à la gestion des eaux de pluie notamment pour résoudre les problèmes de crue existante (aménagement de bassins de rétention et d'un thalweg vers le ruisseau Aeschbech).

Un couloir écologique d'au moins 15m doit être aménagé dans l'emprise de la zone, sauf au niveau de la connexion avec la rue Um Këpp où la largeur pourra être inférieure notamment pour permettre l'aménagement d'une voirie. L'emplacement du couloir est laissé libre mais son tracé doit être suffisamment rectiligne pour garantir le bon déplacement des espèces animales. Le reste des fonds recouverts par la servitude mais situé en dehors de cette largeur de 15m ne sont pas soumis à la présente servitude.

Le couloir écologique d'au moins 15m de large doit être enherbé en majeure partie et planté d'arbres et d'arbustes d'origines indigènes. Pour remplir sa fonction de déplacement de la faune, le couloir ne doit pas être clôturé.

Le couloir écologique d'au moins 15m de large doit être libre de toute construction, à l'exception des car-ports avec toitures végétalisées. Sont également autorisés les aménagements de gestion des eaux, les infrastructures techniques, les aires de jeux, les voiries, les chemins piétonniers et les parkings écologiques, sous condition que la zone puisse remplir sa fonction de corridor écologique.

- la zone Co3 vise à préserver les espaces libres directement contigus ou situés dans la continuité des structures arborées avoisinantes (lisières forestières, talus arborés ou toute autre structure végétale linéaire). Toute construction y est interdite, sauf les aménagements liés à la gestion des eaux, les chemins piétonniers et les abris de jardin.

Art.14.3 Servitude « urbanisation – Biotopes et éléments naturels à préserver » [B]

Servitude	Localité	Lieu-dit	Type	Structure
B1	Saeul Calmus	Bei Zerewidern Bei der Kräizwiss	ponctuel	arbre isolé
B2	Calmus	Im Braakegart	linéaire	haie vive
B3	Calmus	In Haetzehoehl	linéaire	talus arboré
B4	Calmus	Calmus	Surfacique	Toutes les structures arbustives / arborées

La destruction ou la réduction des biotopes grevés d'une servitude « urbanisation - Biotopes et éléments naturels à préserver » **B1 à B3** sont interdites. Sans préjudice des dispositions de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, une dérogation à cette interdiction pourra être accordée à titre exceptionnel et pour des raisons dûment motivées liées à la sécurité, l'utilité publique, l'aménagement d'espaces publics et l'accessibilité des terrains.

La servitude « urbanisation - Biotopes et éléments naturels à préserver » **B4** vise à préserver prioritairement l'ensemble des biotopes qu'elle recouvre et, le cas échéant, à les compenser de manière qualitativement et quantitativement équivalente, au sein de la zone verte directement contiguë au village de Calmus, par l'installation ou le renforcement de vergers et/ou de haies.

Art.14.4 Servitude « urbanisation – Interface » [In]

Les zones de servitude « urbanisation – Interface » constituent des zones tampon entre des quartiers voisins dont les fonctions ne sont pas directement compatibles, par exemple, un quartier d'habitation vis-à-vis d'un quartier avec exploitation agricole. Elles permettent d'atténuer les impacts de telles fonctions sur le cadre de vie des habitants.

Afin d'assurer l'intimité des habitations et des jardins privés, est requis :

- Une couverture végétale, arbustive ou arborée, doit être aménagée sur l'emprise de la servitude et doit recouvrir moins 40% de sa surface. Cette couverture végétale doit être d'origine indigène et composé de structures arborées et/ou arbustives.

La servitude « In » définie au lieu-dit « Um Sand », à Saeul, doit en outre pouvoir compenser tout arbre fruitier qui serait abattu dans le cadre de l'aménagement du terrain limitrophe, à l'est.

Art.14.5 Servitude « urbanisation – Paysage » [P]

La servitude « urbanisation – Paysage » vise à améliorer l'intégration paysagère des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans leur environnement naturel et/ou bâti.

La végétation couvrant la servitude doit être arborée et/ou arbustive, et composée d'essences indigènes et adaptés au site. La surface de la servitude peut se situer sur terrain privé ou public.

La servitude se décline selon les zones suivantes :

- La zone P1 vise à créer une transition douce entre le paysage naturel et l'urbanisation. Une couverture végétale, arbustive ou arborée, doit être aménagée sur l'emprise de la servitude et doit recouvrir au moins 40% de sa surface.

De la végétation arbustive ou arborée doit être située entre toute construction et la limite du périmètre d'agglomération.

- La zone P2 vise à former un écran de verdure. Une couverture végétale, arbustive ou arborée, doit être aménagée sur l'emprise de la servitude et doit recouvrir au moins 100% de sa surface.

Art.14.6 Servitude « urbanisation – Alignement » [A]

La servitude « urbanisation – Alignement » vise à garantir l'insertion des nouvelles constructions dans le respect du paysage et du patrimoine rural.

Dans le cas de nouvelles constructions destinées au séjour prolongé de personnes, au moins la moitié de la surface des façades principales des nouvelles constructions doivent se situer dans la surface définie par la servitude. Elles peuvent s'implanter en biais de la servitude.

Art.14.7 Servitude « urbanisation – Rétention » [R]

La servitude « urbanisation – Rétention » vise à réserver des terrains pour la gestion des eaux pluviales. Seuls sont autorisés les aménagements liés à la rétention des eaux pluviales et au paysagement des lieux.

Sont également autorisés les parkings écologiques et les infrastructures routières.

Toute autre construction y est interdite.

La rétention des eaux doit se faire à ciel ouvert dans un bassin paysager.

Art.15. Zones de servitude « couloirs et espaces réservés »

Art.15.1 Couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales

Les servitudes « couloirs et espaces réservés – couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales » se rapportent à des fonds réservés aux projets de gestion des eaux.

Les couloirs et espaces réservés doivent être gardés libres de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux visés à l'alinéa 1er.

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.

Art.15.2 Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées

Les servitudes « couloirs et espaces réservés – couloir pour projets de canalisation pour eaux usées » se rapportent à des fonds réservés aux projets de gestion des eaux usées.

Les couloirs et espaces réservés doivent être gardés libres de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux visés à l'alinéa 1er.

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.

Art.15.3 Couloir pour projets routiers

Les servitudes « couloirs et espaces réservés – couloir pour projets routiers » se rapportent à des fonds réservés aux projets routiers.

Les couloirs et espaces réservés doivent être gardés libres de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux visés à l'alinéa 1er.

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.15.4 Couloir pour projets mobilité douce

Les servitudes « couloirs et espaces réservés – couloir pour projets de mobilité douce » se rapportent à des fonds réservés aux projets de mobilité douce.

Les couloirs et espaces réservés doivent être gardés libres de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux visés à l'alinéa 1er.

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.16. Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal

Ces secteurs et éléments sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection. Les secteurs protégés de type « environnement construit » sont marqués de la surimpression « C ».

Art.16.1 Secteurs et éléments protégés de type « environnement construit »

Art.16.1.1 Définition

Les secteurs et éléments protégés de type « environnement construit » (ci-après appelé « secteur protégé ») 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.

Art.16.1.2 Constructions dans le secteur protégé

Tous travaux de réparation, de restauration, de rénovation, d'amélioration énergétique, d'agrandissement, d'extension ou de transformation quelconque de ces immeubles (ci-après appelés "travaux") sont en principe autorisés, dans le respect des règles et procédures définies ci-après.

Les travaux à réaliser sur les bâtiments se trouvant dans le secteur protégé, ainsi que la construction de nouveaux immeubles doivent s'intégrer dans la structure caractéristique du bâti existant traditionnel. Les éléments à considérer dans la planification et dans la réalisation des travaux et des constructions sont les éléments caractéristiques en place, à savoir, l'implantation, le gabarit, le rythme des façades, la différenciation traditionnelle entre constructions principales et dépendances, ainsi que les matériaux et teintes traditionnelles de la région. Ces caractéristiques peuvent être traduites dans une architecture contemporaine de qualité.

L'aménagement des espaces extérieurs visibles depuis le domaine public (murets, clôtures, revêtement de sol...) ne doit pas compromettre ni la qualité ni le caractère originel typique des bâtiments et de l'espace-rue (composition, choix des matériaux et des couleurs).

Art.16.1.3 Constructions à conserver

Les constructions à conserver sont marquées en magenta dans la partie graphique du présent PAG.

Les constructions à conserver ne peuvent subir à l'extérieur, aucune transformation, modification ou agrandissement qui pourrait nuire à la valeur historique, artistique ou esthétique ou altérer leur gabarit ou leur aspect architectural.

Toute démolition d'un immeuble marqué en tant que construction à conserver est en principe interdite et ne peut ainsi être autorisée, sauf pour des raisons impérieuses de sécurité dûment constatées.

Lorsqu'une « construction à conserver » doit être partiellement ou entièrement démolie pour les raisons précitées, la partie à démolir doit respecter les prescriptions relatives aux « gabarits à préserver ».

Toute demande d'autorisation de démolir doit être accompagnée :

- d'un levé topographique selon les coordonnées nationales, réalisé par un géomètre officiel, qui définit de manière précise les limites cadastrales ainsi que l'implantation du bâti existant par rapport à ces limites ;
- d'un levé architectural, réalisé par un géomètre officiel ou par un architecte, qui définit de manière précise le gabarit du bâtiment.

Toute intervention sur une construction à conserver doit veiller à la conservation et à la mise en valeur des composantes architecturales existantes à l'avant des constructions, à savoir :

- L'implantation par rapport à la rue ;
- L'aménagement des espaces libres incluant notamment :
 - o La mise en valeur des éléments structurants tels que les murs, murets, grilles en fer forgé et arbres ;
 - o Le choix des matériaux, des couleurs, de la composition globale, etc, notamment concernant les revêtements de sol, les clôtures, les nouvelles dépendances, les extensions...
- Les structures portantes ;

- Le gabarit :
 - o La longueur des façades ;
 - o Les hauteurs aux corniches et au faitage ;
 - o Les formes et pentes de la toiture (lucarnes non comprises).
- L'ordonnancement des façades et les proportions des baies ;
- Les modénatures et éléments décoratifs qui caractérisent la construction ;
- Les encadrements des portes et fenêtres ;
- Les menuiseries ;
- Les matériaux traditionnels et les teintes traditionnelles.

A la demande du propriétaire ou de l'autorité compétente, un inventaire peut encore être établi pour les éléments identitaires se trouvant sur la parcelle et aux alentours de la construction à conserver.

La restauration et/ou l'adaptation de ces éléments caractéristiques originels doit être réalisée dans le respect de la valeur historique, artistique ou esthétique de la construction.

Les éléments existants (baies, matériaux, etc) ne participant pas au caractère originel typique de l'immeuble peuvent être modifiés à la condition que les nouveaux éléments s'intègrent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade.

Sans préjudice d'autres dispositions légales, la préservation du caractère originel typique n'exclut pas l'intégration d'éléments contemporains, tels que les extensions et les nouveaux percements en façade et en toiture, pour autant que ces éléments s'intègrent et mettent en valeur l'ensemble bâti.

Toute intervention contemporaine ne peut cependant compromettre la cohérence ni dénaturer le caractère originel typique des bâtiments. En ce sens une intervention contemporaine ne peut être ni majeure, ni dominante.

Les interventions portant sur la composition des façades (ouvertures, modénatures, matériaux...) doivent respecter les prescriptions suivantes :

- **De manière générale :**
 - o Concernant les pignons aveugles : Le percement d'une nouvelle baie contemporaine peut être exceptionnellement autorisé dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité.
- **Concernant les corps de logis :**
 - o Les façades principales : Les modifications de l'aspect originel typique des façades principales donnant sur le domaine public sont interdites.
 - o Les façades arrières : Les éléments caractéristiques originels sont à préserver mais des interventions contemporaines mineures (baie vitrée, lucarnes...) peuvent être autorisées dans le respect de la valeur historique, artistique ou esthétique de la construction.

- Concernant les granges réaffectées ou non en pièces destinées au séjour prolongé de personnes :
 - o Les façades principales : Les modifications apportées doivent être mineures et conserver l'authenticité de la façade. De nouveaux percements peuvent être autorisés s'ils s'intègrent qualitativement à la façade (rythme et proportions des ouvertures). Dans tous les cas, les percements d'origine doivent être conservés autant que possible.
 - o Les façades arrières : L'aspect d'origine de la façade peut être entièrement modifié selon une architecture contemporaine de qualité, dans le respect de la valeur historique, artistique ou esthétique de la construction. Les ouvertures sont en principe généreuses de manière à compenser la limitation des ouvertures en façade avant.

Toute intervention liée à l'amélioration énergétique est interdite si elle dégrade l'intérêt esthétique, artistique ou historique de l'immeuble. En ce sens, l'isolation par l'extérieur est interdite sur toutes les façades des corps de logis et sur les façades principales des granges.

Des saillies et des retraits (balcons, loggias...) par rapport aux façades d'une « construction à conserver » sont interdits sur les façades principales.

La construction d'extensions et de dépendances peut être autorisée, sous condition qu'elles restent visibles comme ajouts tardifs, et adoptent un langage architectural contemporain et créent une composition harmonieuse avec la « construction à conserver ».

Le percement d'ouvertures en toiture peut être autorisé pour autant qu'elles s'intègrent harmonieusement à la « construction à conserver ».

Art.16.1.4 Gabarits à préserver

Les gabarits à préserver sont marqués d'un trait magenta sur la partie graphique du PAG.

Les gabarits protégés veillent au maintien du caractère rural des localités par la structuration des rues et la formation d'espaces-rues. Pour les bâtiments désignés gabarits protégés dans la partie graphique, le gabarit et leur implantation sont à conserver lors de travaux de transformation ou lors d'une reconstruction.

Le gabarit protégé 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 comme gabarit protégé.

Par le terme « gabarit » il faut entendre l'ensemble des dimensions principales propres à l'aspect extérieur de l'édifice, à savoir :

- longueur de façade
- hauteur à la corniche et au faîtage
- pente et forme de la toiture (lucarnes non comprises)
- implantation par rapport à la rue

En cas d'impossibilité d'observation de l'implantation du gabarit, par rapport à la voie publique, une dérogation jusqu'à 0,50 m, sur base du levé topographique, peut être accordée de manière exceptionnelle.

- Des saillies et des retraits (balcons, loggias) par rapport au gabarit existant sont interdits pour les façades donnant sur le domaine public.

- La construction d'extensions et de dépendances peut être autorisée, sous condition qu'elles restent visibles comme ajouts tardifs, adoptent un langage architectural contemporain et créent une composition harmonieuse avec le « gabarit à préserver ».
- Le percement d'ouvertures en toiture est autorisé pour autant qu'elles s'intègrent harmonieusement au « gabarit à préserver ».

Art.16.1.5 Alignement à préserver

L'alignement marqué d'un trait bleu sur la partie graphique du PAG doit être conservé lors de tout projet de transformation ou de reconstruction.

Des saillies et des retraits par rapport à cet alignement sont interdits. En cas d'impossibilité d'observation de l'alignement défini dans la partie écrite, une dérogation jusqu'à 0,50 m, sur base du levé topographique, peut être accordée de manière exceptionnelle.

La construction, reconstruction ou transformation doit s'intégrer à l'environnement bâti d'origine tout en respectant la hiérarchie entre corps de bâtiments existants.

Art.16.1.6 Petit patrimoine

Le petit patrimoine protégé marqué d'un triangle magenta sur la partie graphique du PAG doit être conservé.

Ils ne peuvent subir aucune démolition, transformation, modification ou agrandissement qui nuise à la valeur historique, artistique ou esthétique et dénature leur volume ou leur aspect architectural. Toutefois, les murs protégés peuvent être interrompus ponctuellement afin de réaliser les accès aux parcelles.

Art.16.1.7 Assainissement énergétique

Pour les constructions à conserver, et les gabarits à préserver des dérogations au niveau du respect des exigences minimales peuvent être accordées par le bourgmestre, ceci afin que le caractère et la valeur historique de ces bâtiments puissent être sauvegardés. Une dérogation jusqu'à 0,30 m peut être accordée par rapport à la hauteur à la corniche et à la hauteur au faitage.

Art.16.1.8 Autorisations et avis

Tout projet de travaux ainsi que toute autre intervention architecturale et/ou urbanistique dans les secteurs protégés sont soumis à l'autorité compétente, qui peut, avant toute décision, soumettre le projet pour avis au Service des sites et monuments nationaux.

La démolition de bâtiments situés dans le périmètre du secteur protégé n'est autorisée que pour autant que le propriétaire soit détenteur d'une autorisation de construire et sans porter préjudice aux articles du présent règlement.

Toute demande d'autorisation de construire concernant un « alignement protégé » doit être accompagnée d'un lever topographique, réalisé par un géomètre agréé, qui définit de manière précise les limites cadastrales ainsi que l'implantation du bâti existant par rapport à ces limites.

Toute demande d'autorisation de construire concernant un « gabarit protégé » doit être accompagnée d'un lever topographique, réalisé par un géomètre agréé, qui définit de manière

précise les limites cadastrales ainsi que l'implantation du bâti existant par rapport à ces limites et par un lever architectural, réalisé par un géomètre officiel ou par un architecte, qui définit de manière précise le gabarit du bâtiment.

Art.17. Les 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 « nouveau quartier ».

Seules les aménagements et constructions suivantes peuvent y être réalisés sans plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » : les dépendances (telles que des jardins d'hiver, des serres ou des piscines) et aménagements de faible envergure d'une surface construite brute maximale de 40 m² 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.

Art.18. Les zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés

Les plans d'aménagement particulier, dûment approuvés définitivement par le Ministre de l'Intérieur avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite, perdent leur validité, à l'exception des plans d'aménagement particulier (PAP), énumérés dans le tableau suivant et indiqués sur la partie graphique à titre non exhaustif.

N° sur le plan	N° du dossier Ministère de l'Intérieur	Localité	Rue ou Lieu-dit	Approbation définitive Ministre de l'Intérieur
1	12386-112C	Schwebach	Am Pesch	26.10.2000
2	12629-112C	Kapweiler	Séisswis	28.09.2000
3	14179-112C	Calmus	Op der Hiel	23.05.2005 / 23.08.2016
4	14402-112C	Ehner	Wis-chen	30.03.2005
5	15328-112C	Schwebach	Uewt de Gaarden	26.10.2010
5	17062-112C	Schwebach	Uewt de Gaarden	28.05.2014
6	16575-112C	Saeul	Rue Jean Mersch	30.11.2012 / 24.04.2017
6	17930-112C	Saeul	Rue Jean Mersch	22.06.2017
7	16615-112C	Calmus	Kraizwiss	30.12.2012
8	17045-112C	Saeul	Zärepesch	28.05.2014
9	17064-112C	Ehner	Haaptstrooss	24.06.2015
10	17652-112C	Calmus	Sëllerlach	14.03.2018
11	17728-112C	Kapweiler	Duerfstrooss	12.12.2016
12	18376-112C	Schwebach	Op der Seërie	17.10.2019
13	18698-112C	Schwebach	Am Pesch	04.03.2020

Les PAP « nouveau quartier » approuvés par le Ministre de l'Intérieur entre l'entrée en procédure et l'entrée en vigueur du présent PAG restent d'application.

Tout PAP « nouveau quartier », pour lequel la procédure d'adoption est entamée, peut être mené à terme et garde par la suite sa validité.

Section 7. Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques

Art.19. Aménagement du territoire

Plans Directeurs Sectoriels

Les plans directeurs sectoriels en vigueur qui contiennent des dispositions relatives à la commune de Saeul sont :

- des « stations de base pour les réseaux publics de communications mobiles ». Les dispositions du règlement grand-ducal du 25 janvier 2006 le déclarant obligatoire sont à respecter pour toute installation ou modification d'une station de base.
- Les dispositions du règlement grand-ducal du 17 avril 2018 déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel « Paysager» précisément « Grands Ensembles Paysagers» concerne tant les paysages pouvant être considérés comme remarquables que les paysages du quotidien et les paysages dégradés.
- Les dispositions du règlement grand-ducal du 17 avril 2018 déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel « Transports» concerne des zones destinées à accueillir des projets d'infrastructures de transport.

Zone de bruit

Les dispositions à considérer renvoient aux zones de bruit délimitées par l'Administration de l'environnement et selon le règlement grand-ducal du 2 août 2006 portant application de la directive 2002/49/CE du Parlement européen et du Conseil du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement.

Tout projet d'aménagement (construction et rénovation) dans les zones urbanisées concernées par la zone de bruit, doit prévoir la mise en place d'obstacles à la propagation du bruit adaptés à chaque situation, tel que précisé dans le Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune de Saeul.

Art.20. Protection de la nature et des ressources naturelles

Les zones protégées établies en vertu de la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles concerne le territoire communal de Saeul :

Zones protégées communautaires :

La zone de protection oiseaux Natura 2000 : LU0002014 Vallées de l'Attert, de la Pall, de la Schwébech, de l'Aeschbech et de la Wëllerbach

Art.21. Protection des sites et monuments nationaux

Immeubles ou objets bénéficiant d'une protection nationale en vertu de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments (état au 20 juillet 2021) :

Immeubles ou objets classés monuments nationaux :

- La ferme sise 2, Haewee, inscrite au cadastre de la commune de Saeul, section E de Ehner, sous le numéro 62/591. - Arrêté du Conseil de Gouvernement du 6 juillet 2016.
- La chapelle Sainte-Anne avec l'autel, inscrite au cadastre de la commune de Saeul, section B de Kapweiler, sous le numéro 143/758. - Arrêté du Conseil de Gouvernement du 6 novembre 2020.
- L'église de Saeul avec la place qui l'entoure, inscrite au cadastre de la commune de Saeul, section C, sous le numéro 851/2949. - Arrêté ministériel du 31 juillet 1968.
- Les immeubles sis 15, rue Jean Mersch, inscrits au cadastre de la commune de Saeul, section C de Saeul, sous les numéros 823/2779 et 1003/2785. - Arrêté du Conseil de Gouvernement du 12 novembre 2010.
- Le site archéologique au lieu-dit « An der Herel », inscrit au cadastre de la commune de Saeul, section C de Saeul, faisant partie du numéro 1013/2410. - Arrêté du Conseil de Gouvernement du 6 septembre 2018.

Immeubles ou objets inscrits à l'inventaire supplémentaire :

- Le chêne (Quercus sp.) poussant au lieu-dit «Hoelzchen» à 200 m au N-E de Saeul, sur la route de Saeul à Redange, inscrit sous le numéro cadastral 1058/1173. - Arrêté ministériel du 29 mars 1974.
- L'immeuble sis 1, rue Principale, inscrit au cadastre de la commune de Saeul, section C de Saeul, sous le numéro 872/2958. - Arrêté ministériel du 18 avril 2013.
- L'immeuble sis 3, rue Principale, inscrit au cadastre de la commune de Saeul, section C de Saeul, sous le numéro 872/2957. - Arrêté ministériel du 18 avril 2013.
- L'immeuble sis 35, rue Principale, inscrite au cadastre de la commune de Saeul, section C de Saeul, sous le numéro 1060/3345. - Arrêté ministériel du 8 août 2017.

Art.22. Gestion de l'eau

Zones de protection des sources (règlement grand-ducal du 02 octobre 2018 portant création des zones de protection autour des captages d'eau souterraine):

Les dispositions à considérer renvoient au règlement grand-ducal du 2 octobre 2018 portant création des zones de protection autour des captages d'eau souterraine et du règlement grand-ducal 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 :

- Sources
- Zone de protection immédiate I
- Zone de protection rapprochée ou zone II avec vulnérabilité élevée
- Zone de protection rapprochée ou zone II
- Zone de protection éloignée ou zone III

Zones destinées à être urbanisées soumises aux dispositions du règlement grand-ducal du 02.10.2018 sur la protection des captages d'eau souterraine :

Cette indication vise à mettre en évidence les terrains éventuellement concernées par des projets urbanistiques et couverts par des zones de protection d'eau souterraine régies par le règlement grand-ducal du 02 octobre 2018 portant création des zones de protection autour des captages d'eau souterraine.

Section 8. Informations complémentaires (à titre indicatif et non exhaustif)

Mesures engendrées par la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles

Biotopes relevant de l'article 17(à titre indicatif et non exhaustif) :

L'exactitude des informations relatives à ces biotopes, visualisés dans la partie graphique du PAG, doit être confirmée, à charge du demandeur, à chaque fois qu'un projet d'aménagement et/ou de construction porte sur des terrains concernés par la présence d'un ou de plusieurs de ces biotopes.

Les dispositions de l'article 17 de la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles s'appliquent de plein droit sur les terrains concernés.

Zones soumises aux dispositions de l'art. 17 et/ou 21 - Habitat d'espèces et structures arborées relevant de l'art. 21 (à titre indicatif et non exhaustif)

L'exactitude des informations relatives à ces habitats d'espèces, visualisés dans la partie graphique du PAG, doit être confirmée, à charge du demandeur, à chaque fois qu'un projet d'aménagement et/ou de construction porte sur des terrains concernés par la présence d'un ou de plusieurs de ces ou habitats d'espèces.

Les dispositions de l'article 17 et/ou 21 de la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles s'appliquent de plein droit sur les terrains concernés.

Annexes

Annexe I – Terminologie du degré d'utilisation du sol

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

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

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

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

D. Densité de logement [DL]

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

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

E. Terrain à bâtir brut

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

F. Terrain à bâtir net

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

G. Surface construite brute

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

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

H. Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux :

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

b. affectation des locaux :

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

Sont également à considérer comme surfaces non 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.

Annexe II – Liste des éléments protégés

Légende :



Construction à conserver



Petit patrimoine à conserver



Alignement d'une construction existante à préserver



Gabarit d'une construction existante à préserver

Photo	N° Cadastral	Adresse	Portée protection	Type de protection
	207/1094 Section A de Schwebach	11, Haaptstrooss	Corps de logis	
	207/1094 Section A de Schwebach	11, Haaptstrooss	Dépendance	
	202/1056 Section A de Schwebach	12, Haaptstrooss	Corps de logis	
	201/910 Section A de Schwebach	13, Haaptstrooss	Corps de logis	
		Haaptstrooss	Dépendance	

Photo	N° Cadastral			Type de protection
	223/1204	Haaptstrooss		
	225/1140	Haaptstrooss		
 	225/1150	4, Bréckewee	Corps de logis, dépendance attenante, annexe et muret d'enceinte.	
 	205/1187 Section A de Schwebach	5, Bréckewee	Corps de logis, dépendance attenante et muret d'enceinte.	

Photo	N° Cadastral	Adresse	Portée protection	Type de protection
	228/1197 Section A de Schwebach	6, rue Bréckewee	Corps de logis, dépendance attenante et muret d'enceinte	
			Bâtiment annexe	
	Section A de Schwebach		Corps de logis	
	Section A de Schwebach		Dépendance attenante	
	Section A de Schwebach		Corps de logis	
	Section A de Schwebach		Croix de chemin	
	136/687 section B de Kapweiler	2, Duerfstrooss	Corps de logis et dépendance attenante	

Photo	N° Cadastral	Adresse	Portée protection	Type de protection
 	140/750 et 140/752 section B de Kapweiler	3 bei der Kapell	Corps de logis, dépendance attenante	
			2 Croix de chemin	
	114/740 section B de Kapweiler	4, Sëllerstrooss	Corps de logis	
			Dépendance attenante	
	108/721 section B de Kapweiler	5, Sëllerstrooss	Corps de logis et dépendance attenante	
	872/3022 section C de Saeul	4, rue Principale	Corps de logis et dépendance attenante	
	864/2955 section C de Saeul	5, rue Principale	Corps de logis et dépendance attenante	
	862/3219 section C de Saeul	7, rue Principale	Corps de logis	

Photo	N° Cadastral	Adresse	Portée protection	Type de protection
	862/3218 section C de Saeul	7a, rue Principale	Ensemble bâti	
	781/3066 section C de Saeul	8, rue Principale	Corps de logis et dépendance attenante	
	860/2953 section C de Saeul	9, rue Principale	Ensemble bâti	
	786/3227 section C de Saeul	10, rue Principale	Corps de logis et dépendance attenante	
  	798/3019 section C de Saeul	11, rue Principale	Corps de logis, dépendance attenante, haie d'enceinte et calvaire	
	791/2944 section C de Saeul	12, rue Principale	Corps de logis	

Photo	N° Cadastral	Adresse	Portée protection	Type de protection
	791/2945 section C de Saeul	14, rue Principale	Ensemble bâti	
	793/3204 section C de Saeul	16, rue Principale	Corps de logis	
 	1020/3285 section C de Saeul	29, rue Principale	Corps de logis et dépendance attenante	
	1061/3255 section C de Saeul	40, rue Principale	Corps de logis et dépendance attenante	
	798/3092 section C de Saeul	Rue Principale	Croix de chemin	
	1020/3287 section C de Saeul	Rue Principale	Croix de chemin	

Photo	N° Cadastral	Adresse	Portée protection	Type de protection
 	1027/3244 section C de Saeul	Rue Principale	Lavoir	
			Croix de chemin	
	775/3012 section C de Saeul	2 et 2a, rue de Mersch		
	777/2940 section C de Saeul	3, rue de Mersch	Corps de logis	
	397/3418 section C de Saeul	5, rue de Mersch	Corps de logis et dépendance attenante	
	773/3030 section C de Saeul	6, rue de Mersch	Corps de logis	
	398/3419 section C de Saeul	7, rue de Mersch	Corps de logis et dépendance attenante	

Photo	N° Cadastral	Adresse	Portée protection	Type de protection
	772/2419 section C de Saeul	8, rue de Mersch	Corps de logis et dépendance attenante	
	399/2827 section C de Saeul	9, rue de Mersch	Corps de logis et dépendance attenante	
	771/2418 section C de Saeul	10, rue de Mersch	Corps de logis	
			Dépendance	
	401/3017 section C de Saeul	13, rue de Mersch	Corps de logis et dépendance attenante	
	770/3289 section C de Saeul	14, rue de Mersch		
	402/2862 section C de Saeul	15, rue de Mersch	Corps de logis	
			Dépendance attenante	
	403/2863 section C de Saeul	15, rue de Mersch	Dépendance	

Photo	N° Cadastral	Adresse	Portée protection	Type de protection
	761/2734 section C de Saeul	16, rue de Mersch	Corps de logis	
			Dépendance attenante	
	404/1827 section C de Saeul	17, rue de Mersch	Corps de logis	
	760/1631 section C de Saeul	18, rue de Mersch	Corps de logis	
			Dépendance attenante	
	405/531 section C de Saeul	19, rue de Mersch		
	757/1630 section C de Saeul	20, rue de Mersch	Corps de logis et dépendance attenante	
	405/376 section C de Saeul	21, rue de Mersch	Corps de logis et dépendance attenante	

Photo	N° Cadastral	Adresse	Portée protection	Type de protection
	755/2622 section C de Saeul	22, rue de Mersch	Corps de logis	
			Dépendance attenante	
	407/2722 section C de Saeul	23, rue de Mersch	Corps de logis et dépendance attenante	
	753/2621 section C de Saeul	24, rue de Mersch		
	750/3102 et 751/3103 section C de Saeul	26, rue de Mersch	Corps de logis et dépendance attenante	
	753/2621 section C de Saeul	Rue de Mersch	Muret	

Photo	N° Cadastral	Adresse	Portée protection	Type de protection
	697/231 section C de Saeul	N8 Op dem Lanneuwee	Croix de chemin	
	852/3292 section C de Saeul	1, route d'Arlon	Corps de logis et dépendance attenante	
	852/3293 section C de Saeul	1A, route d'Arlon		
	852/3294 section C de Saeul	3, route d'Arlon		
	809/3096 section C de Saeul	4, route d'Arlon	Corps de logis et dépendance attenante	
	856/3154 section C de Saeul	5, Route d'Arlon	Corps de logis et dépendance attenante	
	812/3097 section C de Saeul	6, route d'Arlon	Corps de logis	
		8 et 10 route d'Arlon		

Photo	N° Cadastral	Adresse	Portée protection	Type de protection
	834/3309 section C de Saeul	9, route d'Arlon	Corps de logis	
			Dépendance attenante	
 	832/3299 section C de Saeul	11, route d'Arlon	Corps de logis	
			Dépendance attenante	
			Calvaire	
	816/3098 section C de Saeul	12-12a, Route d'Arlon	Corps de logis et dépendance attenante	
	826/3296 section C de Saeul	13, Route d'Arlon	Corps de logis et annexe	
	993/3353 section C de Saeul	17, route d'Arlon	Corps de logis	
	1008/3014 section C de Saeul	26, Route d'Arlon	Corps de logis et dépendance attenante	

Photo	N° Cadastral	Adresse	Portée protection	Type de protection
	1007/3148 section C de Saeul	Route d'Arlon	Croix de chemin	
	808/1721 section C de Saeul	1, rue du village	Corps de logis et dépendance attenante	
	804/2032 section C de Saeul	3, rue du village	Corps de logis et dépendance attenante	
	803/2447 section C de Saeul	3, rue du village	Dépendance attenante	
	800/1643 section C de Saeul	7, rue du Village	Corps de logis et dépendance attenante	
	867/3068 section C de Saeul	1, um Sand	Corps de logis et une partie de la dépendance attenante	

Photo	N° Cadastral	Adresse	Portée protection	Type de protection
 			Une partie de la dépendance attenante	
	876/3253 section C de Saeul	7, um Sand	Corps de logis et dépendance attenante	
	878/2780 section C de Saeul	13, um Sand	Corps de logis	
			Calvaire	
	479/3189 section C de Saeul	10, um Kiermerchen	Corps de logis, dépendance attenante et annexe	

Photo	N° Cadastral	Adresse	Portée protection	Type de protection
			Croix de chemin	
	818/3337 section C de Saeul	16, Um Bour	Ancien corps de logis	
	section C de Saeul	Um Bour	Lavoir	
	1014/3336 section C de Saeul	Um Bour	Croix de chemin	
	298/3266 section C de Saeul	3, Um Këpp	Corps de logis et dépendance attenante	
	308/3026 section C de Saeul	4 um këpp	Corps de logis et dépendance attenante	
			Annexe (garages)	

Photo	N° Cadastral	Adresse	Portée protection	Type de protection
	297/3059 section C de Saeul	5, Um Këpp	Corps de logis	
	1058/2964 section C de Saeul	An der Hëlzent	Croix de chemin	
	40/1088 section D de Calmus	2, Haaptstrooss	Corps de logis	
	36/1424 section D de Calmus	3, Haaptstrooss	Corps de logis	
			Muret	
	51/1397 section D de Calmus	6, Haaptstrooss	Corps de logis et dépendance attenante	
	53/1289 section D de Calmus	7 et 7a, Haaptstrooss	Corps de logis et dépendance attenante	

Photo	N° Cadastral	Adresse	Portée protection	Type de protection
	54/1373 section D de Calmus	8, Hauptstrooss	Corps de logis et dépendance attenante	
	22/1311 section D de Calmus	10, Hauptstrooss	Corps de logis	
			Dépendance attenante et annexe	
	10/1274 section D de Calmus	12 et 12a, Hauptstrooss	Corps de logis	
			Dépendance attenante	

Photo	N° Cadastral	Adresse	Portée protection	Type de protection
 	7/438 section D de Calmus	13, Haaptstrooss	Corps de logis et dépendance attenante	
	12/1486 section D de Calmus	16, Haaptstrooss	Corps de logis	
	13/1310 section D de Calmus	17, Haaptstrooss	Corps de logis	
			Dépendance attenante et annexe	
	260/286 section D de Calmus	18, Haaptstrooss	Corps de logis	
	259/1285 section D de Calmus	20, Haaptstrooss	Corps de logis	
			Dépendance attenante	
	5/1496 section D de Calmus	Haaptstrooss	Chapelle	

Photo	N° Cadastral	Adresse	Portée protection	Type de protection
	61/1280 section D de Calmus	9, Um Waeschbour	Corps de logis	
			Dépendance attenante et annexe	
	56/1366 section D de Calmus	Um Waeschbour	Lavoir	
 	715/1343 section D de Calmus	14, Millewee	Corps de logis	
			Dépendance attenante	
	721/450 et 721/451 section D de Calmus	15, Millewee	Corps de logis et dépendance attenante	
	38/1383 section D de Calmus	3, Hanzentiel	Corps de logis et dépendance attenante	
	38/1370 section D de Calmus	Am Sëllerlach	Bâtiment agricole	

Photo	N° Cadastral	Adresse	Portée protection	Type de protection
	197/583 section E de Ehner	1a et 1b, Haaptstrooss	Corps de logis et dépendance attenante	
 	70/616 section E de Ehner	11, Haaptstrooss	Ensemble bâti	
			Muret	
	204/621 section E de Ehner	Kapellenpesch	Chapelle	