

Référence: 76C1004/2017  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 23/10/17  
Le Ministre de l'Intérieur  
*[Signature]*  
Don Kersch



**PARTIE ECRITE**

DU *[Signature]*

**PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL**

DE LA

**COMMUNE DE BERDORF**

VOTE DEFINITIF mai 2013

**TEXTE COORDONNÉE mars 2017**

**Vu et approuvé  
Berdorf, le 8 août 2017  
Le conseil communal**

Réf.: N° 76C1004/2017  
Le présent document fait partie de l'avis  
de la Commission d'Aménagement, émis  
dans sa séance du 24.05.2017

*[Signatures of council members]*

PAG de la Commune de Berdorf  
Vote définitif

ROMAIN SCHMIZ  
ARCHITECTES & URBANISTES

# TABLE DES MATIERES

## PARTIE ECRITE DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

### TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

---

|        |                                                                       |   |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|---|
| Art. 1 | Définition et champ d'application du plan d'aménagement général ..... | 5 |
| Art. 2 | Objectifs du plan d'aménagement général.....                          | 5 |
| Art. 3 | Composition et contenu du plan d'aménagement général .....            | 6 |
| Art. 4 | Autres plans et règlements .....                                      | 6 |

### TITRE II. REGLES D'URBANISME

---

#### Chapitre 1 OCCUPATION DU SOL

---

|        |                                                                                         |    |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Art. 5 | Division du territoire en zones .....                                                   | 7  |
| Art. 6 | Réseaux de circulation et d'infrastructures techniques .....                            | 9  |
| Art. 7 | Règles générales relatives au degré d'utilisation des sols.....                         | 10 |
| Art. 8 | Définition des périmètres pour les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées..... | 12 |

#### Chapitre 2 DEFINITION DES ZONES ET PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

---

##### 1. Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

---

##### 1.1. Zones d'habitation

---

|         |                                                                 |    |
|---------|-----------------------------------------------------------------|----|
| Art. 9  | Prescriptions générales .....                                   | 13 |
| Art. 10 | Zones d'habitation 1 .....                                      | 13 |
| Art. 11 | Zones d'habitation 1 et zones d'isolement et de transition..... | 15 |
| Art. 12 | Zones d'habitation 2 .....                                      | 17 |

|             |                                                                                                     |    |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>1.2.</b> | <b>Zones mixtes</b>                                                                                 |    |
| Art. 13     | Zones mixtes à caractère central .....                                                              | 19 |
| Art. 14     | Zones mixtes à caractère rural .....                                                                | 21 |
| Art. 15     | Zones de bâtiments et d'équipements publics .....                                                   | 23 |
| Art. 16     | Zones d'activités économiques.....                                                                  | 24 |
| Art. 17     | Zones d'activités économiques et zones d'isolement et de transition.....                            | 25 |
| <b>1.3.</b> | <b>Zones industrielles</b>                                                                          |    |
| Art. 18     | Zones de loisirs avec séjour .....                                                                  | 26 |
| Art. 19     | Zones spéciales.....                                                                                | 27 |
| Art. 20     | Récapitulatif des maxima à respecter pour les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées ..... | 28 |
| <b>2.</b>   | <b>Zones destinées à rester libres</b>                                                              |    |
| Art. 21     | Zones de loisirs sans séjour .....                                                                  | 29 |
| Art. 22     | Zones de parc.....                                                                                  | 29 |
| Art. 23     | Zones agricoles .....                                                                               | 30 |
| Art. 24     | Zones forestières .....                                                                             | 31 |
| Art. 25     | Zones d'isolement et de transition.....                                                             | 31 |
| <b>3.</b>   | <b>Zones superposées</b>                                                                            |    |
| Art. 26     | Zones d'aménagement différé .....                                                                   | 32 |
| Art. 27     | Zones soumises à un plan directeur .....                                                            | 33 |
| Art. 28     | Zones des secteurs sauvegardés ou zones protégées .....                                             | 34 |
| Art. 29     | Zones des immeubles et ensembles architecturaux à conserver .....                                   | 35 |
| Art. 30     | Zones soumises à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier .....                     | 38 |
| Art. 31     | Délimitation des plans d'aménagement particuliers .....                                             | 38 |
| Art. 32     | Zones de risques naturels prévisibles .....                                                         | 39 |

|           |                                                                                                                     |    |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>4.</b> | <b>Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques</b> |    |
| Art. 33   | Zones protégées d'intérêt national .....                                                                            | 40 |
|           | -Sites prioritaires figurant sur la liste de la DIG 81-                                                             |    |
|           | -Sites prioritaires en vue d'être déclarés zones protégées en RFI-                                                  |    |
| Art. 34   | Zones protégées d'intérêt communautaire et international,<br>-réseau Natura 2000 - .....                            | 40 |
| Art. 35   | Sites et monuments et ensembles classés .....                                                                       | 41 |
| Art. 36   | Zones de protection des sources .....                                                                               | 41 |
| Art. 37   | Zones de remembrements ruraux .....                                                                                 | 41 |

### **TITRE III. DISPOSITIONS FINALES**

|         |                                                          |    |
|---------|----------------------------------------------------------|----|
| Art. 38 | Dispositions transitoires .....                          | 42 |
| Art. 39 | Travaux à l'intérieur du périmètre d'agglomération ..... | 42 |
| Art. 40 | Dispositions abrogées .....                              | 42 |
| Art. 41 | Entrée en vigueur .....                                  | 42 |

# TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

---

## Art. 1 Définition et champ d'application du plan d'aménagement général

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Berdorf, conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Il comporte une partie graphique et une partie écrite.

La partie écrite du plan d'aménagement général est la description écrite de l'occupation du sol arrêtée par la partie graphique.

La partie écrite comprend les règles d'urbanisme qui définissent les diverses zones arrêtées par la partie graphique du plan d'aménagement général et qui en fixent le mode et le degré d'utilisation.

Le dossier est à considérer comme **projet d'aménagement général** jusqu'à l'approbation définitive du ministre.

## Art. 2 Objectifs du plan d'aménagement général

Le plan d'aménagement général de la commune de Berdorf a pour objectif la répartition et l'implantation judicieuse des activités humaines dans les diverses zones qu'il arrête aux fins d'assurer à la population de la commune des conditions de vie optimales, par une mise en valeur harmonieuse et un développement durable de toutes les parties du territoire communal.

A cet effet, le plan d'aménagement général a pour mission de concevoir, de développer, de coordonner et de mettre en œuvre, au niveau communal, les moyens nécessaires pour garantir :

- l'utilisation rationnelle du sol et de l'espace tant urbain que rural en garantissant la complémentarité entre les objectifs économiques, écologiques et sociaux d'un développement durable,
- le développement harmonieux des structures urbaines et rurales, y compris les réseaux de communication et d'approvisionnement, compte tenu des spécificités respectives de ces structures et en exécution des objectifs de l'aménagement général du territoire,
- le développement, dans le cadre des structures urbaines et rurales, d'une mixité et d'une densification permettant d'améliorer à la fois la qualité de vie de la population et la qualité urbanistique des localités,
- le respect du patrimoine culturel et naturel national et local lors de la poursuite des objectifs définis ci-dessus,
- la sécurité, la salubrité et l'hygiène publiques.

### **Art. 3 Composition et contenu du plan d'aménagement général**

Le plan d'aménagement général est un ensemble de prescriptions graphiques et écrites à caractère réglementaire qui se complètent réciproquement et qui couvrent l'ensemble du territoire communal qu'elles divisent en diverses zones dont elles arrêtent également l'affectation et l'usage.

**La partie graphique** arrête l'occupation primaire et secondaire des diverses zones du territoire communal. Elle comprend les documents suivants :

- Un plan d'ensemble à l'échelle 1/10.000 et qui comporte la délimitation des plans dressés au 1/2.500
- Un plan des localités à l'échelle 1/2.500

Le plan d'ensemble n'est valable qu'accompagné des plans à l'échelle 1/2.500 qui priment. La partie graphique du plan d'aménagement général est établie et disponible en version numérique. Seule la version approuvée sur support papier a valeur réglementaire, la version numérique n'ayant qu'une valeur indicative. En cas de divergences entre les deux versions, la version établie sur support papier fait foi.

**La partie écrite** comprend les règles d'urbanisme qui définissent les diverses zones arrêtées par la partie graphique du plan d'aménagement général et qui en fixent le mode et le degré d'utilisation.

### **Art. 4 Autres plans et règlements**

Le Collège des Bourgmestre et Echevins est autorisé à établir en outre :

- des études urbanistiques spéciales
- des plans directeurs
- des plans d'aménagement particuliers

conformément au présent règlement.

## TITRE II. REGLES D'URBANISME

---

### CHAPITRE 1 – OCCUPATION DU SOL

#### Art. 5 Division du territoire en zones

Le plan d'aménagement général arrête l'occupation primaire des diverses zones du territoire de la commune de Berdorf suivant deux types de zones : les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées et les zones destinées à rester libres.

L'occupation secondaire est définie suivant les dispositions relatives aux zones superposées et d'autre part, les espaces ou zones définies en exécution d'autres dispositions réglementaires.

Sur la partie graphique, la limite du périmètre d'agglomération se situe à l'intérieur du trait qui indique ce périmètre. Les limites des zones sont matérialisées sur le plan par un trait mitoyen.

Dans le contexte territorial de la commune de Berdorf, les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées, les zones destinées à rester libres, les zones superposées, les zones hors périmètre d'agglomération ainsi que les zones ou espaces définis en exécution d'autres dispositions réglementaires ou administratives spécifiques sont définies comme suit :

#### **1. Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :**

##### Zones d'habitation :

- Zones d'habitation 1
- Zones d'habitation 1 et zones d'isolement et de transition
- Zones d'habitation 2

##### Zones mixtes :

- Zones mixtes à caractère central
- Zones mixtes à caractère rural
- Zones de bâtiments et d'équipement publics
- Zones d'activités économiques
- Zones d'activités économiques et zones d'isolement et de transition

##### Zones industrielles :

- Zones de loisirs avec séjour
- Zones spéciales

## **2. Zones destinées à rester libres :**

- Zones de loisirs sans séjour
- Zones de parc
- Zones agricoles
- Zones forestières
- Zones d'isolement et de transition

## **3. Zones superposées :**

- Zones d'aménagement différé
- Zones soumises à un plan directeur
- Zones de secteurs sauvegardés ou zones protégées
- Zones des immeubles et ensembles architecturaux à conserver
- Zones soumises à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier (PAP)
- Zones de risques naturels prévisibles

## **4. Zones ou espaces définies en exécution d'autres dispositions légales, réglementaires ou administratives :**

- Zones protégées d'intérêt national
  - Sites prioritaires figurant sur la liste de la DIG 81 -
  - Sites prioritaires en vue d'être déclarés zones protégées en RFI -
- Zones protégées d'intérêt communautaire et international, -réseau Natura 2000-
- Sites et monuments et ensembles classés
- Zones de protection des sources
- Zones de remembrements ruraux

## **Art. 6 Réseaux de circulation et infrastructures techniques**

La partie graphique du plan d'aménagement général comprend également à titre indicatif les réseaux de circulation, les réseaux d'infrastructures techniques ainsi que les éléments constitutifs des réseaux d'infrastructures techniques pour autant que les tracés et implantations ont été autorisés auprès des administrations publiques.

Il s'agit pour :

### **Les réseaux de circulation :**

- les routes nationales (RN)
- les chemins repris (CR)
- la voirie communale, notamment les chemins vicinaux et les chemins ruraux
- les pistes cyclables et les autres réseaux de circulation non motorisés

### **Les réseaux d'infrastructures techniques :**

- les conduites d'eau
- les emprises de canalisation
- les réseaux de communication
- les lignes électriques à haute tension

### **Les éléments constitutifs des réseaux d'infrastructures techniques :**

- les arrêts d'autobus
- les sources captées
- les sources non captées
- les usines de traitement d'eau
- les stations de pompage
- les réservoirs d'eau
- les stations d'épuration
- les stations de transformation

Les tracés de ces réseaux sont indiqués dans la mesure où leur réalisation a été dûment autorisée.

## **Art. 7 Règles générales relatives au degré d'utilisation des sols**

### **A. Prescriptions générales**

Conformément au Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, le degré d'utilisation du sol pour une parcelle donnée est exprimé par le coefficient d'occupation du sol (COS) et par le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU).

On entend par coefficient maximum d'utilisation du sol le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net.

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface totale du terrain à bâtir net.

Le calcul du terrain à bâtir net compris dans un plan d'aménagement particulier est effectué en déduisant du terrain à bâtir brut correspondant la surface de toutes les emprises et de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation. Les emprises en question englobent les fonds réservés à des aménagements publics tels que définis à l'article 34 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

On entend par terrain à bâtir brut une ou plusieurs parcelles ou parties de parcelle ne comportant aucun équipement et devant être aménagées avant d'être viabilisées et subdivisées en nouvelles parcelles cadastrales.

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors œuvre.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemins d'accès, etc.), les combles et les sous-sols non aménageables, les toitures terrasses, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons), les perrons, les seuils, les terrasses couvertes et non couvertes. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux ; les combles et les surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons, etc.) n'étant pas pris en compte pour le calcul de la surface brute construite. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte, sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

Résumé :

CMU = surface construite brute de la construction / surface du terrain à bâtir net

COS = surface d'emprise au sol de la construction / surface du terrain à bâtir net

## **B. Prescriptions spécifiques**

L'utilisation maximale admissible de parcelles à usage industriel peut également être exprimée par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), qui exprime le rapport entre le volume de la construction et la surface du terrain à bâtir net.

Le volume de la construction est mesuré hors sol par rapport au niveau de référence pris au milieu de la façade principale par rapport à la voirie publique. Le volume en dessous de ce niveau de référence n'est pas pris en compte pour le calcul du volume de la construction.

$$\text{CUS} = \text{volume de la construction} / \text{surface de terrain à bâtir net}$$

## **C. Maxima à respecter**

Des valeurs maxima ont été définies dans les articles spécifiques réglant les zones respectives et sont à respecter pour les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées.

Ces valeurs maxima peuvent être dépassées si les conditions suivantes se trouvent cumulativement réunies.

1. si des raisons urbanistiques spécifiques l'exigent ;
2. si des mesures compensatoires adéquates garantissent que les exigences générales concernant la salubrité du logement et du lieu de travail ainsi que la protection de l'environnement naturel et l'environnement humain sont respectées et que la fluidité du trafic reste garantie ;
3. si les exceptions en question ne sont pas contraires à l'intérêt public.

**Art. 8 Définition des périmètres pour les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées**

Le périmètre pour les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées est défini sur une profondeur de 35 m à partir du domaine public, soit est défini par une limite cadastrale ou des repères cadastraux et retenus dans la partie graphique du PAG, soit est défini par une limite autre comme une limite d'un bâtiment existant et retenu également dans la partie graphique du PAG.

## CHAPITRE 2 – DEFINITION DES ZONES ET PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

---

### 1. ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

#### 1.1 ZONES D'HABITATION

##### Art. 9 Prescriptions générales

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis les activités de commerce, de services d'artisanat et de loisirs, de professions libérales, des établissements socioculturels, des restaurants, des équipements de services publics en relation directe avec les besoins de la zone concernée, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

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

##### Art. 10 Zones d'habitation 1

###### a. Destination

Les zones d'habitation 1 sont prioritairement destinées aux maisons d'habitation unifamiliales avec jardin, isolées, jumelées ou groupées en bande.

- Y sont admis des maisons d'habitation collectives regroupant au maximum 2 logements par parcelle.
- Y sont également admis des locations de vacances, des chambres d'hôtes, des gîtes ruraux.
- Y sont interdits des structures d'hébergement importantes présentant une vocation touristique telle que les hôtels.

Pour les parties du territoire non urbanisées ou en cours d'urbanisation, le demandeur devra présenter en outre un plan directeur (PD) sur l'ensemble de la zone définie à la partie graphique du plan d'aménagement général à moins qu'il existe déjà.

Toutes les parcelles situées en zones d'habitation 1 feront obligatoirement l'objet d'un plan d'aménagement particulier (PAP) à charge du demandeur.

Une dispense pour l'établissement d'un plan d'aménagement particulier (PAP) est accordée pour toute parcelle, s'il s'agit d'une transformation et si les conditions suivantes se trouvent cumulativement réunies :

- La parcelle était construite lors de l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général.
- La construction existante est conservée.
- La construction existante ne subit aucune augmentation de volume supérieure à 20% du volume construit existant hors-sol.

Une dispense pour l'établissement d'un PAP peut être accordé en outre pour les cas de figures prévus par la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et définis par l'article 27 -Exceptions-.

#### **b. Degré d'utilisation du sol**

Le degré d'utilisation du sol pour une parcelle donnée devra respecter les valeurs maximales suivantes pour les zones d'habitation 1 :

- Coefficient d'occupation du sol : **COS = 0,4**
- Coefficient maximum d'utilisation du sol : **CMU = 0,8**

Ces valeurs maximales peuvent être dépassées en zones d'habitation 1 lors d'une demande de permis de bâtir pour des transformations, si les conditions suivantes se trouvent cumulativement réunies :

- Le terrain était construit lors de l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général.
- La parcelle présente un degré d'utilisation du sol supérieur aux coefficients définis ci- avant lors de l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général.
- La construction existante est conservée.
- La construction existante ne subit aucune augmentation nette de volume.

Ces valeurs maximales peuvent être dépassées en zones d'habitation 1 lors de l'établissement d'un PAP, si les conditions suivantes se trouvent cumulativement réunies :

- si des raisons urbanistiques spécifiques l'exigent ;
- si des mesures compensatoires adéquates garantissent que les exigences générales concernant la salubrité du logement et du lieu de travail ainsi que la protection de l'environnement naturel et l'environnement humain sont respectées et que la fluidité du trafic reste garantie ;
- si les exceptions en question ne sont pas contraires à l'intérêt public.

Ces valeurs maximales peuvent être dépassées en zones d'habitation 1 lors d'une demande de permis de bâtir en conformité d'un PAP approuvé.

## **Art. 11 Zones d'habitation 1 et zones d'isolement et de transition**

### **a. Destination**

Les zones d'habitation 1 et zones d'isolement et de transition sont prioritairement destinées aux maisons d'habitation unifamiliales avec jardin, isolées, jumelées ou groupées en bande soumis à des servitudes paysagères notamment en ce qui concerne l'intégration des constructions dans le paysage (Landschaftsbild) à l'entrée tout comme à l'intérieur des villages.

Les zones d'habitations 1 et zones d'isolement et de transition peuvent également avoir des obligations environnementales en ce qui concerne l'intégration de maisons sur des parcelles présentant des structures vertes classées comme biotopes à l'instar de vergers notamment. Les PAP dans ces zones essayeront prioritairement de sauvegarder dans la mesure du possible, tout biotope et arbre existant de valeur.

Ces zones sont prévues comme « zones charnières » pour réaliser l'articulation entre le paysage naturel et le paysage construit.

- Y sont admis des maisons d'habitation collectives regroupant au maximum 2 logements par parcelle.
- Y sont également admis des locations de vacances, des chambres d'hôtes, des gîtes ruraux.
- Y sont interdits des structures d'hébergement importantes présentant une vocation touristique telle que les hôtels.

Pour les parties du territoire non urbanisées ou en cours d'urbanisation, le demandeur devra présenter en outre un plan directeur (PD) sur l'ensemble de la zone définie à la partie graphique du plan d'aménagement général à moins qu'il existe déjà.

Toutes les parcelles situées en zones d'habitation 1 et zones d'isolement et de transition feront obligatoirement l'objet d'un plan d'aménagement particulier (PAP) à charge du demandeur.

Une dispense pour l'établissement d'un plan d'aménagement particulier (PAP) est accordée pour toute parcelle, s'il s'agit d'une transformation d'une construction existante de petite envergure et si les conditions suivantes se trouvent cumulativement réunies :

- La parcelle était construite lors de l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général.
- La construction existante est conservée.
- La construction existante ne subit aucune augmentation de volume supérieure à 20% du volume construit existant hors-sol.

Une dispense pour l'établissement d'un PAP peut être accordé en outre pour les cas de figures prévus par la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et définis par l'article 27 -Exceptions-.

### **b. Degré d'utilisation du sol**

Le degré d'utilisation du sol pour une parcelle donnée devra respecter les valeurs maximales suivantes pour les zones d'habitation 1 et zones d'isolement et de transition :

- Coefficient d'occupation du sol : **COS = 0,3**
- Coefficient maximum d'utilisation du sol : **CMU = 0,6**

Ces valeurs maximales peuvent être dépassées en zones d'habitation 1 et zones d'isolement et de transition lors d'une demande de permis de bâtir pour des transformations, si les conditions suivantes se trouvent cumulativement réunies :

- Le terrain était construit lors de l'entrée en vigueur du présent PAG.
- La parcelle présente un degré d'utilisation du sol supérieur aux coefficients définis ci- avant lors de l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général.
- La construction existante est conservée.
- La construction existante ne subit aucune augmentation nette de volume.

Ces valeurs maximales peuvent être dépassées en zones d'habitation 1 et zones d'isolement et de transition lors de l'établissement d'un PAP, si les conditions suivantes se trouvent cumulativement réunies :

- si des raisons urbanistiques spécifiques l'exigent ;
- si des mesures compensatoires adéquates garantissent que les exigences générales concernant la salubrité du logement et du lieu de travail ainsi que la protection de l'environnement naturel et l'environnement humain sont respectées et que la fluidité du trafic reste garantie ;
- si les exceptions en question ne sont pas contraires à l'intérêt public.

Ces valeurs maximales peuvent être dépassées en zones d'habitation 1 et zones d'isolement et de transition lors d'une demande de permis de bâtir en conformité d'un PAP approuvé.

## **Art. 12 Zones d'habitation 2**

### **a. Destination**

Dans les zones d'habitation 2 sont admis :

- des maisons d'habitation plurifamiliales et les maison d'habitation collectives avec un maximum de 8 logements ou unités d'habitation par immeuble lorsqu'il s'agit d'une nouvelle construction. Pour des transformations d'immeubles existants, un nombre supérieur de 8 logements peut être accepté.
- des maisons unifamiliales avec jardin, isolées, jumelées ou groupées en bande
- des locations de vacances, des chambres d'hôtes, des gîtes ruraux
- des structures d'hébergement présentant une vocation touristique telle que les hôtels.
- les établissements socioculturels, les activités économiques et commerciales, les établissements de services publics et privés, les petites et moyennes entreprises ainsi que les restaurants à la condition qu'ils ne compromettent pas la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage

Pour les parties du territoire non urbanisées ou en cours d'urbanisation, le demandeur devra présenter en outre un plan directeur (PD) sur l'ensemble de la zone définie à la partie graphique du plan d'aménagement général à moins qu'il existe déjà.

Toutes les parcelles situées en zones d'habitation 2 feront obligatoirement l'objet d'un plan d'aménagement particulier (PAP) à charge du demandeur.

Une dispense d'établissement d'un plan d'aménagement particulier (PAP) est accordée pour toute parcelle, s'il s'agit d'une transformation et si les conditions suivantes se trouvent cumulativement réunies :

- La parcelle était construite lors de l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général.
- La construction existante est conservée.
- La construction existante ne subit aucune augmentation de volume supérieure à 20% du volume construit existant hors-sol.

Une dispense pour l'établissement d'un PAP peut être accordé en outre pour les cas de figures prévus par la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et définis par l'article 27 -Exceptions-.

### **b. Degré d'utilisation du sol**

Le degré d'utilisation du sol pour une parcelle donnée devra respecter les valeurs maximales suivantes pour les zones d'habitation 2 :

- Coefficient d'occupation du sol : **COS = 0,6**
- Coefficient maximum d'utilisation du sol : **CMU = 1,0**

Ces valeurs maximales peuvent être dépassées en zones d'habitation 2 lors d'une demande de permis de bâtir pour des transformations, si les conditions suivantes se trouvent cumulativement réunies :

- Le terrain était construit lors de l'entrée en vigueur du présent PAG.
- La parcelle présente un degré d'utilisation du sol supérieur aux coefficients définis ci- avant lors de l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général.

- La construction existante est conservée.
- La construction existante ne subit aucune augmentation de volume.

Ces valeurs maximales peuvent être dépassées en zones d'habitation 2 lors de l'établissement d'un PAP, si les conditions suivantes se trouvent cumulativement réunies :

- si des raisons urbanistiques spécifiques l'exigent ;
- si des mesures compensatoires adéquates garantissent que les exigences générales concernant la salubrité du logement et du lieu de travail ainsi que la protection de l'environnement naturel et l'environnement humain sont respectées et que la fluidité du trafic reste garantie ;
- si les exceptions en question ne sont pas contraires à l'intérêt public.

Ces valeurs maximales peuvent être dépassées en zones d'habitation 2 lors d'une demande de permis de bâtir en conformité d'un PAP approuvé.

## **1.2. ZONES MIXTES**

### **Art. 13 Zones mixtes à caractère central**

#### **A. Destination**

Les zones mixtes à caractère central sont principalement destinées aux établissements et services principaux de l'administration, du monde économique, de la culture ainsi qu'au commerce et au logement.

Y sont toutefois tolérés, à la condition qu'ils ne compromettent pas la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage :

- les établissements socioculturels ;
- les activités économiques, les établissements de services publics et privés ;
- les petites et moyennes entreprises ;
- les équipements touristiques.

Les activités agricoles d'importance équivalente aux petites et moyennes entreprises sont autorisées dans les zones mixtes à caractère central à condition de rester compatibles avec le mode d'utilisation de la zone.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec les localités de la commune de Berdorf.

Les plans d'aménagement particuliers correspondants à ces zones peuvent spécifier les fonctions admissibles dans l'ensemble ou une partie de l'aire à laquelle ils se rapportent, respectivement définir une mixité des fonctions minimale, maximale ou obligatoire pour les fonds concernés.

Les zones mixtes à caractère central définies dans la partie graphique du PAG pour le centre du village de Berdorf (partie rue de Consdorf, Rue d'Echternach et rue Laach) feront obligatoirement l'objet d'un plan directeur sur son ensemble et ceci à l'initiative de la commune de Berdorf.

Lors de l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général et jusqu'à l'entrée en vigueur du plan directeur à élaborer par les autorités communales de Berdorf pour le centre du village de Berdorf et défini dans la partie graphique du PAG, les dispositions transitoires suivantes seront d'application :

- Les constructions existantes lors de l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général pourront faire l'objet d'un plan d'aménagement particulier restreint à la parcelle sur laquelle est érigée la construction et ceci à charge du propriétaire du fond.
- Pour les parcelles libres de toute construction lors de l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général, toute modification de limites de terrains en vue de leur affectation à la construction, toute construction, ainsi que tous les travaux généralement quelconques, exception faite des travaux d'entretien, sont interdits. Ces servitudes frappent les propriétaires sans conférer le droit à indemnité.

Une dispense pour l'établissement d'un plan d'aménagement particulier est accordée pour toute parcelle, s'il s'agit d'une demande de permis de bâtir pour une transformation et si les conditions suivantes se trouvent cumulativement réunies :

- La parcelle était construite lors de l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général.
- La construction existante est conservée.
- La construction existante ne subit aucune augmentation de volume supérieure à 20% du volume construit existant hors-sol.

#### **B. Degré d'utilisation du sol**

Le degré d'utilisation du sol pour une parcelle donnée devra respecter les valeurs maximales suivantes :

- Coefficient d'occupation du sol : **COS = 0,7**
- Coefficient maximum d'utilisation du sol : **CMU = 1,2**

Le plan directeur à établir par la commune pour le centre de Berdorf pourra imposer une constructibilité inférieure aux coefficients maxima retenus ci-dessus sans conférer le droit à indemnité au propriétaire du fond.

Ces valeurs maximales peuvent être dépassées exceptionnellement en zone mixte à caractère central lors d'une demande de permis de bâtir pour des transformations, si les conditions suivantes se trouvent cumulativement réunies :

- Le terrain était construit lors de l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général.
- La parcelle présente un degré d'utilisation du sol supérieur aux coefficients définis ci-avant lors de l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général.
- La construction existante est conservée.
- La construction existante ne subit aucune augmentation de volume.

Ces valeurs maximales peuvent être dépassées en zones mixtes à caractère central lors de l'établissement d'un PAP, si les conditions suivantes se trouvent cumulativement réunies :

- si des raisons urbanistiques spécifiques l'exigent ;
- si des mesures compensatoires adéquates garantissent que les exigences générales concernant la salubrité du logement et du lieu de travail ainsi que la protection de l'environnement naturel et l'environnement humain sont respectées et que la fluidité du trafic reste garantie ;
- si les exceptions en question ne sont pas contraires à l'intérêt public.

Ces valeurs maximales peuvent être dépassées en zones mixtes à caractère central lors d'une demande de permis de bâtir en conformité d'un PAP approuvé.

## **Art. 14 Zones mixtes à caractère rural**

### **A. Destination**

Les zones mixtes à caractère rural sont principalement destinées à l'habitation et aux exploitations agricoles.

Y sont tolérés, à la condition qu'ils ne compromettent pas la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage :

- les établissements socioculturels ;
- les activités économiques, les établissements de services publics et privés ;
- les petites et moyennes entreprises ;
- les équipements touristiques.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec les villages de la commune de Berdorf.

Les zones mixtes à caractère rural feront obligatoirement l'objet d'un plan d'aménagement particulier (PAP) sur l'ensemble de la zone définie à la partie graphique du plan d'aménagement général.

Les plans d'aménagement particuliers correspondants à ces zones peuvent spécifier les fonctions admissibles dans l'ensemble ou une partie de l'aire à laquelle ils se rapportent, respectivement définir une mixité des fonctions minimale, maximale ou obligatoire pour les fonds concernés

Les zones mixtes à caractère rural définies dans la partie graphique du PAG pour le centre du village de Berdorf (partie rue de Consdorf, Rue d'Echternach et rue Laach) feront obligatoirement partie d'un plan directeur à établir par la commune de Berdorf.

Lors de l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général et jusqu'à l'entrée en vigueur du plan directeur à élaborer par les autorités communales de Berdorf, les dispositions transitoires suivantes seront d'application :

- Les constructions existantes lors de l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général pourront faire l'objet d'un plan d'aménagement particulier restreint à la parcelle sur laquelle est érigée la construction et ceci à charge du propriétaire du fond.
- Pour les parcelles libres de toute construction lors de l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général, toute modification de limites de terrains en vue de leur affectation à la construction, toute construction, ainsi que tous les travaux généralement quelconques, exception faite des travaux d'entretien, sont interdits. Ces servitudes frappent les propriétaires sans conférer le droit à indemnité.

Une dispense d'établissement d'un plan d'aménagement particulier est accordée pour toute parcelle, s'il s'agit d'une demande de permis de bâtir pour une transformation et si les conditions suivantes se trouvent cumulativement réunies :

- La parcelle était construite lors de l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général.
- La construction existante est conservée.
- La construction existante ne subit aucune augmentation de volume supérieure à 20 % du volume construit existant hors-sol.

### **B. Degré d'utilisation du sol**

**PAG de la Commune de Berdorf**

Vote définitif

ROMAIN SCHMIZ  
ARCHITECTES & URBANISTES

Le degré d'utilisation du sol pour une parcelle donnée devra respecter les valeurs maximales suivantes :

- Coefficient d'occupation du sol : COS = 0,6
- Coefficient maximum d'utilisation du sol : CMU = 1,2

Ces valeurs maximales peuvent être dépassées en zone mixte à caractère rural lors d'une demande de permis de bâtir pour des transformations, si les conditions suivantes se trouvent cumulativement réunies :

- Le terrain était construit lors de l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général.
- La parcelle présente un degré d'utilisation du sol supérieur aux coefficients définis ci-avant lors de l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général.
- La construction existante est conservée.
- La construction existante ne subit aucune augmentation de volume.

Ces valeurs maximales peuvent être dépassées en zones mixtes à caractère rural lors de l'établissement d'un PAP, si les conditions suivantes se trouvent cumulativement réunies :

- si des raisons urbanistiques spécifiques l'exigent ;
- si des mesures compensatoires adéquates garantissent que les exigences générales concernant la salubrité du logement et du lieu de travail ainsi que la protection de l'environnement naturel et l'environnement humain sont respectées et que la fluidité du trafic reste garantie ;
- si les exceptions en question ne sont pas contraires à l'intérêt public.

Ces valeurs maximales peuvent être dépassées en zones mixtes à caractère rural lors d'une demande de permis de bâtir en conformité d'un PAP approuvé.

## **Art. 15 Zones de bâtiments et d'équipements publics**

### **A. Destination**

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux activités d'utilité publique ou d'intérêt général.

Elles ne comportent que des constructions ou aménagements destinés à satisfaire des besoins collectifs. Elles comportent encore des constructions ou aménagements qui ont pour finalité de servir l'intérêt général, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Sont également admis :

- les logements de service,
- 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.

La partie graphique du plan d'aménagement général concernant ces zones comporte en surimpression l'indication de l'affectation précise des équipements y existants ou projetés.

Les zones de bâtiments et d'équipements publics délimitent également les zones au sein des zones urbanisées actuelles dans lesquelles, à la suite d'une requalification future, l'implantation de bâtiments administratifs publics, d'équipements culturels et/ou sportifs publics ou tout autre édifice, place et aménagement public sera prioritaire.

### **B. Degré d'utilisation du sol**

Le degré d'utilisation du sol ainsi que les prescriptions dimensionnelles seront déterminées dans le cadre d'un Plan d'Aménagement Particulier.

Une dispense d'établissement d'un plan d'aménagement particulier est accordée pour toute parcelle, s'il s'agit d'une demande de permis de bâtir pour une transformation et si les conditions suivantes se trouvent cumulativement réunies :

- La parcelle était construite lors de l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général.
- La construction existante est conservée.
- La construction existante ne subit aucune augmentation de volume supérieure à 20% du volume construit existant hors-sol.

## **Art. 16 Zones d'activités économiques**

### **A. Destination**

Les zones d'activités économiques sont prioritairement destinées à accueillir des établissements à caractère artisanal ou commercial ainsi que des services administratifs qui, de par leur envergure ou leur caractère, ne sont pas compatibles avec les zones d'habitation. Y sont également admis les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Y sont interdits les constructions industrielles et les halls et autres aménagements ne servant qu'au seul stockage de marchandises ou de matériaux.

Les zones d'activités économiques feront obligatoirement l'objet d'un plan directeur sur l'ensemble de la zone définie à la partie graphique du plan d'aménagement général.

Les plans d'aménagement particuliers correspondants à ces zones peuvent spécifier les fonctions admissibles dans l'ensemble ou une partie de l'aire à laquelle ils se rapportent, respectivement définir une mixité des fonctions minimale, maximale ou obligatoire pour les fonds concernés.

L'installation de logements y est prohibée, à l'exception de 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.

### **B. Degré d'utilisation du sol**

Le degré d'utilisation du sol pour une parcelle donnée devra respecter les valeurs maximales suivantes :

- |                                              |            |              |
|----------------------------------------------|------------|--------------|
| • Coefficient d'occupation du sol :          | <b>COS</b> | <b>= 0,8</b> |
| • Coefficient maximum d'utilisation du sol : | <b>CMU</b> | <b>= 1,6</b> |
| • Coefficient d'utilisation du sol :         | <b>CUS</b> | <b>= 5,0</b> |

## **Art. 17 Zones d'activités économiques et zones d'isolement et de transition**

### **A. Destination**

Les zones classées zones d'activités économiques et zones d'isolement et de transition sont prioritairement prévus pour garantir une transition depuis les zones d'activités économiques vers les autres zones urbanisées ou destinées à être urbanisées en tant que « zones charnières ».

- Y sont admis les espaces libres de haute qualité environnementale comprenant notamment des aménagements extérieurs avec des plantations indigènes.
- Y sont admis des logements de gardiennage pour le besoin des zones d'activités économiques adjacentes.
- Y sont également admis des garages et des constructions de petite envergure pour les besoins de l'entreprise. Il peut s'agir de petits dépôts fermés par des constructions comme un local de triage ainsi que des emplacements de stationnements extérieurs.
- Y sont admis des ouvrages techniques enterrés.
- Y sont interdits les constructions, dépôts ou hangars principaux de l'activité.
- Y sont également interdits des installations techniques générant des nuisances qui dépassent les normes en vigueur en la matière.

Les aménagements planifiés dans ces zones seront définis déjà dans un plan vert spécifique en complément du plan directeur (PD) ainsi que des plans d'aménagement particulier (PAP) à présenter dans une partie graphique ainsi que dans une partie écrite.

Les aménagements extérieurs seront définis en détail sur les plans de la demande de permis de bâtir par après.

### **B. Degré d'utilisation du sol**

Le degré d'utilisation du sol pour une parcelle donnée devra respecter les valeurs maximales suivantes :

- |                                              |            |              |
|----------------------------------------------|------------|--------------|
| • Coefficient d'occupation du sol :          | <b>COS</b> | <b>= 0,2</b> |
| • Coefficient maximum d'utilisation du sol : | <b>CMU</b> | <b>= 0,3</b> |
| • Coefficient d'utilisation du sol :         | <b>CUS</b> | <b>= 1,0</b> |

### **1.3. ZONES INDUSTRIELLES**

#### **Art. 18 Zones de loisirs avec séjour**

##### **A. Destination**

Les zones de loisirs avec séjour sont destinées à ne recevoir que des équipements récréatifs et touristiques ainsi que des équipements de séjours exclusivement et strictement destinés à l'habitation temporaire, aux fins de loisirs et de détente.

Les aménagements, constructions et équipements devront s'harmoniser avec l'environnement naturel.

Les équipements destinés à l'habitation temporaire seront exclusivement réservés pour les infrastructures hôtelières, le camping, le caravanning ou toute autre forme de logement temporaire pouvant servir au séjour de personnes.

Toutefois, les zones de loisirs avec séjour peuvent recevoir les constructions à usage d'habitation destinées au séjour des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations.

Sur une parcelle classée zones de loisirs avec séjour, le bourgmestre peut imposer la plantation d'une ceinture végétale le long des limites avec les autres zones, même s'il s'agit de zones agricoles. La superficie minimale et le type de plantation peuvent également être imposés afin de garantir une ceinture végétale homogène.

##### **B. Degré d'utilisation du sol**

Le degré d'utilisation du sol pour une parcelle donnée sera défini dans le PAP à présenter.

## **Art. 19 Zones spéciales**

### **A. Destination**

Ces zones spéciales sont destinées à recevoir les équipements et utilisations qui ne sont pas admissibles dans les autres zones urbanisées ou destinées à être urbanisées du présent règlement.

Sont visés ici notamment des centres commerciaux, des grandes surfaces ainsi que des stations-service qui risquent d'avoir des incidences sur les équipements et infrastructures, le trafic, l'approvisionnement de la population de la commune elle-même ou des communes voisines, la configuration de l'agglomération ou du paysage ainsi que le milieu naturel.

Les équipements de tourisme de loisirs et de sports, les installations de stockage, les équipements destinés à la recherche en matière de nouvelles énergies respectivement à l'exploitation de ces énergies ainsi que les infrastructures transfrontalières sont également susceptibles d'être classés en zone spéciale.

L'installation de logements dans les zones spéciales est prohibée, à l'exception de 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.

### **B. Degré d'utilisation du sol**

Le degré d'utilisation du sol pour une parcelle donnée devra respecter les valeurs maximales suivantes :

- |                                              |            |              |
|----------------------------------------------|------------|--------------|
| • Coefficient d'occupation du sol :          | <b>COS</b> | <b>= 0,8</b> |
| • Coefficient maximum d'utilisation du sol : | <b>CMU</b> | <b>= 1,6</b> |
| • Coefficient d'utilisation du sol :         | <b>CUS</b> | <b>= 5,0</b> |

**Art. 20 Récapitulatif des maxima à respecter pour les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :**

Les valeurs maxima suivantes sont à respecter pour les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

| Zones                                                               | COS | CMU | CUS |
|---------------------------------------------------------------------|-----|-----|-----|
| Zones d'habitation 1                                                | 0,4 | 0,8 |     |
| Zones d'habitation 1 et zones d'isolement et de transition          | 0,3 | 0,6 |     |
| Zones d'habitation 2                                                | 0,6 | 1,0 |     |
| Zones mixtes à caractère central                                    | 0,7 | 1,2 |     |
| Zones mixtes à caractère rural                                      | 0,6 | 1,2 |     |
| Zones de bâtiments et d'équipements publics                         | /   | /   |     |
| Zones d'activités économiques                                       | 0,8 | 1,6 | 5,0 |
| Zones d'activités économiques et zones d'isolement et de transition | 0,2 | 0,3 | 1,0 |
| Zones de loisirs avec séjour                                        | /   | /   | /   |
| Zones spéciales                                                     | 0,8 | 1,6 | 5,0 |

Des dérogations concernant ces valeurs maxima peuvent exceptionnellement être autorisées par les autorités communales si les conditions suivantes se trouvent cumulativement réunies :

- 1) si des raisons urbanistiques spécifiques dûment motivées l'exigent ;
- 2) si des mesures compensatoires adéquates garantissent que les exigences générales concernant la salubrité du logement et du lieu de travail ainsi que la protection de l'environnement naturel et de l'environnement humain sont respectées et que la fluidité du trafic reste garantie ;
- 3) si les exceptions en questions ne sont pas contraires à l'intérêt public.

## **2. ZONES DESTINEES A RESTER LIBRES**

### **Art. 21 Zones de loisirs sans séjour**

Les zones de loisirs sans séjour englobent des terrains destinés à recevoir des équipements récréatifs et touristiques à l'exclusion de tout équipement et fonction de séjour. Sont seuls autorisés les activités et travaux garantissant le caractère récréatif des zones.

Ces zones pourront être aménagées en aires de loisirs pour des activités sportives et culturelles, en parcs, promenades ou aires de jeux. Les aménagements et constructions devront toujours s'harmoniser avec l'environnement naturel.

Y sont admis des constructions de petite envergure telles que blocs sanitaires ou kiosques.

Dans les zones de loisirs sans séjour, des aires de stationnement collectives, en relation directe avec l'utilisation de la zone, peuvent être aménagées tant pour les véhicules de tourisme que pour les autocars.

Les aires de stationnement réservées aux camions et à leurs remorques sont strictement interdites.

Les aires de stationnement devront faire l'objet d'aménagements et de plantations adaptées afin de préserver le caractère récréatif et l'environnement naturel de la zone.

Sur une parcelle classée zones de loisirs sans séjour, le Bourgmestre peut imposer la plantation d'une ceinture végétale le long des limites avec les autres zones, même s'il s'agit de zones agricoles. La superficie minimale et le type de plantation peuvent également être imposés afin de garantir une ceinture végétale homogène.

### **Art. 22 Zones de parc**

Les zones de parc sont destinées aux espaces verts aménagés dans un souci d'esthétique paysagère.

Ces zones de parc à l'intérieur du périmètre d'agglomération ont pour but la sauvegarde et la création d'îlots de verdure, de parcs publics et d'aires de jeux.

N'y sont autorisés que les activités et travaux nécessaires à leur création, leur entretien ou leur embellissement.

Y sont admises des constructions de petite envergure telles que blocs sanitaires ou kiosques.

### **Art. 23 Zones agricoles**

Les zones agricoles sont destinées à l'agriculture au sens général du terme. Elles ne comportent que les constructions indispensables à l'exploitation agricole et au logement des exploitants, de leur famille et de leur personnel.

Elles peuvent également comporter des installations d'accueil du tourisme à la ferme, pour autant que celles-ci fassent partie intégrante d'une exploitation agricole dont elles ne constituent qu'une activité strictement accessoire.

Elles peuvent être exceptionnellement destinées aux activités récréatives de plein air pour autant qu'elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Pour ces activités récréatives, les actes et travaux ne peuvent y être autorisés qu'à titre temporaire à moins de réaliser la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment existant.

Les abris de chasse et de pêche y sont admis pour autant qu'ils ne servent pas, même à titre temporaire, comme résidence ou comme local de commerce.

Les constructions et équipements à ériger dans ces zones doivent s'intégrer parfaitement dans le paysage, présenter des volumes simples et des matériaux s'accordant en harmonie avec le caractère des alentours. Afin d'assurer l'intégration dans le site naturel des constructions existantes et nouvelles, le Bourgmestre peut ordonner l'aménagement d'une zone de verdure comme transition avec des arbres et des haies.

Une autorisation de bâtir dans ces zones ne pourra être octroyée que si les raccordements au réseau de distribution d'eau potable et au réseau d'assainissement des eaux usées sont réalisables ou s'il peut être satisfait aux exigences de l'hygiène par d'autres installations. Les parcelles doivent être desservies par des voies publiques ou privées, consolidées conformément aux dispositions de l'autorité compétente. En aucun cas, la commune ne peut être obligée à réaliser à ses frais une extension des réseaux d'infrastructures ou des voies publiques dans ces zones.

Conformément aux dispositions de la loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, les constructions sont soumises à l'autorisation du Ministre ayant la protection de l'environnement dans ses attributions.

Tout acte de démolition, construction, agrandissement et de transformation est également soumis à autorisation de bâtir auprès de la commune.

#### **Art. 24 Zones forestières**

Les zones forestières sont destinées à la sylviculture et à la conservation de l'équilibre écologique. Elles contribuent au maintien ou à la formation du paysage.

Elles ne peuvent comporter que les constructions indispensables à l'exploitation, à la première transformation du bois et à la surveillance des bois, sans préjudice des dispositions de la loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Les abris de chasse et de pêche y sont admis. Ils ne peuvent être aménagés aux fins de servir, même temporairement, comme résidence ou comme local de commerce.

Les zones forestières pourront recevoir des installations sportives ou récréatives de faible envergure, telle que parcours de jogging ou des pavillons et abris pour protéger contre les intempéries et qui n'ont qu'un impact très réduit sur l'environnement naturel.

Les constructions restent soumises à l'autorisation du Ministre ayant la protection de l'environnement dans ses attributions.

Tout acte de démolition, construction, agrandissement et transformation est également soumis à autorisation de bâtir auprès de la commune.

#### **Art. 25 Zones d'isolement et de transition**

Les zones d'isolement et de transition sont destinées à être aménagées afin de constituer une barrière entre des zones dont les destinations sont incompatibles entre elles ou qu'il est nécessaire de séparer pour réaliser un aménagement approprié des lieux.

La largeur, la configuration et l'aménagement de ces zones sont définis de cas en cas par les autorités compétentes.

### **3. ZONES SUPERPOSÉES**

#### **Art. 26 Zones d'aménagement différé**

Les zones d'aménagement différé sont destinées à recevoir à terme, l'affectation à arrêter par le conseil communal. Elles entraînent une interdiction temporaire de construction et d'aménagement. La décision de lever le statut d'aménagement différé nécessite une délibération motivée du conseil communal qui doit faire l'objet de la procédure de modification du plan d'aménagement général.

Le dossier y relatif comporte les éléments suivants :

1. un rapport justifiant que les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées arrêtées par le plan d'aménagement général risquent d'atteindre un coefficient d'occupation proche de la saturation ;
2. un descriptif concernant la programmation urbaine prévue avec la population y correspondant, le nombre d'emplois possible, les conséquences pour les réseaux d'infrastructures techniques, les transports en commun et les voies de desserte, le nombre de parkings sur le domaine public et privé et le phasage de réalisation prévu ;
3. un projet de plan directeur couvrant la totalité de la zone concernée et également les zones limitrophes et préfigurant le ou les plans d'aménagement particuliers éventuels à élaborer par la suite.

A défaut de ces documents, la zone d'aménagement différé ne peut être viabilisée et mise en œuvre.

Au cas où des fonds classés en zones d'aménagement différé sont utilisés pour l'agriculture ou la sylviculture au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement, cette exploitation peut être continuée jusqu'au jour de leur reclassement à une autre destination par une décision dûment motivée du conseil communal et approuvée par l'autorité tutélaire. En aucun cas, l'exploitation provisoire admise dans le cadre de la zone d'aménagement différé ne peut hypothéquer l'affectation future définitive arrêtée par le plan d'aménagement général de la commune.

#### **Art. 27 Zones soumises à un plan directeur**

Les zones soumises à un plan directeur englobent des terrains pour lesquels un plan directeur doit être établi dans le cadre de l'élaboration du ou des plans d'aménagements particuliers concernés.

Il s'agit en général de terrains d'une grande envergure et définis dans la partie graphique du PAG, nécessitant une vision d'un concept urbanistique global pour un développement durable de tous les terrains concernés.

Le plan directeur défini dans la partie graphique du PAG pour le centre du village de Berdorf (partie rue de Consdorf, Rue d'Echternach et rue Laach) sera élaboré par les autorités communales afin de garantir une projection urbaine cohérente suivant les volontés politiques du PAG présent.

Les plans directeurs à soumettre aux autorités compétentes devront être conformes aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi qu'au règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan directeur portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

## **Art. 28 Zones des secteurs sauvegardés ou zones protégées**

Les zones qualifiées -zones des secteurs sauvegardés ou zones protégées- comprennent les parties du territoire communal qui, en raison soit de leur valeur artistique, historique, archéologique, architecturale, esthétique, scientifique ou technique, soit de leur incidence sur la sauvegarde du site, sont soumises à des servitudes spéciales.

Les sites suivants ont été retenus comme zones à protéger pour leur valeur historique et culturelle :

| Lieu                                   | N° cadastral                                                                                                    |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| • Le site du « Schnellert »            | partie de 789/1 et 788 (section C)                                                                              |
| •                                      | Le site du « Kaalekapp » partie de 1489/4032, 1490, 2159, 1491 et 2160/3677                                     |
| •                                      | L'emprise du « Millewée » sans N° cadastral de Vugelsmillen à Berdorf longeant l'ancien Hôtel Ermitage          |
| •                                      | Le site de la « Beronis villa » 427/830, 427/831, 428, 429/2790, 431/4659, 435/4660, 429/2789, 427/833, 427/832 |
| • Le site du lavoir « Haalsbach »      | 1219/753                                                                                                        |
| •                                      | Le site du lavoir « Meelerbuer » partie de 790/1201 (section « Bois et fermes »)                                |
| •                                      | Le site du lavoir « Kockebierg » partie de 2496/4249 et 1687/3614 (section A)                                   |
| • Le site de « Hohllay et Bréeckkaul » | partie de 123, 124/1115                                                                                         |

Toute aliénation ainsi que tout projet de modification du terrain naturel et des roches, tout projet de travaux de terrassement, de rénovation, de transformation des abords de ses sites, doit être notifié et autorisé par le Ministre ayant dans ses attributions les Affaires Culturelles.

Les travaux autorisés s'exécutent sous la surveillance du Service Archéologique du Musée National d'Histoire et d'Art respectivement du Service des Sites et Monuments Nationaux.

## **Art. 29 Zones des immeubles et ensembles architecturaux à conserver**

Certains ensembles, immeubles ou parties d'immeubles sont indiqués sur le plan d'aménagement général comme zones des immeubles et ensembles architecturaux à conserver, en raison de leur caractère propre et/ou de la fonction qu'ils assurent dans la composition urbaine des villages de la commune. Cette prescription prime sur toute autre prescription du présent règlement.

Les ensembles architecturaux à conserver ne peuvent en aucun cas être démolis. En cas de transformation, les éléments typiques de ces immeubles sont à conserver.

En cas de transformation des annexes et dépendances de moindre valeur, leur implantation est à maintenir en principe tout comme la volumétrie existante.

A cette fin, le relevé de ces éléments sera attesté par un homme de l'art, avant travaux par un relevé des lieux, aux frais du maître de l'ouvrage. Ce relevé servira à identifier les formes d'origine de ces constructions par rapport aux phases et travaux des annexes rajoutées. Les recherches pour autant qu'elles pourront aboutir, vont donner les renseignements sur les façades et ouvertures en façades tout comme les toitures, ouvertures en toitures et cheminées, afin de définir les éléments typiques à conserver.

Tout projet concernant une demande en autorisation de bâtir d'un immeuble ou partie d'immeuble défini sur la liste ci-dessous sera soumis pour avis à la commission des bâtisses communale et au Service des Sites et Monuments Nationaux.

Il s'agit des ensembles, immeubles, parties d'immeubles ou éléments architecturaux repris sous les numéros de rue et numéros cadastraux suivants :

## BERDORF

| adresse               | spécification                                                             | N° cadastral                    |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 2, rue de Consdorf    | pour l'ensemble autour de la cour                                         | 237/5015                        |
| 3, rue de Consdorf    | l'ancien presbytère                                                       | 137/4153                        |
| 5, rue de Consdorf    | la mairie                                                                 | 137/4152                        |
| 11, rue de Consdorf   | la chapelle                                                               | 119/343                         |
| 12, rue de Consdorf   | pour l'ensemble                                                           | 245/4338                        |
| 35, rue de Consdorf   | pour l'ensemble autour de la cour                                         | 123/4592                        |
| 40, rue de Consdorf   | la maison principale et la chapelle                                       | 271/4866                        |
| 51, rue de Consdorf   | la maison principale                                                      | 8/4151                          |
| 67, rue de Consdorf   | la chapelle                                                               | 5/4440                          |
| Église St. Jean       | pour l'ensemble avec son intérieur et la pierre romaine (Viergötterstein) | 240                             |
| 4, rue de Echternach  | la maison principale                                                      | 156/4539                        |
| 6, rue de Echternach  | pour l'ensemble sur rue                                                   | 157/4156                        |
| 45, rue de Echternach | pour l'ensemble sur rue                                                   | 607/4663                        |
| 3, Hammhafferstrooss  | la maison principale                                                      | 613/4527                        |
| 4, Hammhafferstrooss  | pour l'ensemble sur rue                                                   | 199/3813                        |
| 14, Hammhafferstrooss | la chapelle                                                               | 779/5000                        |
|                       | la croix de chemin accolée à l'immeuble                                   |                                 |
| Hammhaff              | pour l'ensemble autour de la cour                                         | 2503/4069, 2506/4070            |
|                       | la chapelle                                                               | 2506/4071                       |
|                       | le jardin historique                                                      | 2502/4068                       |
| 2, an der Kéier       | la maison                                                                 | 126/4250                        |
| 36, um Wues           | la maison                                                                 | 568/4643                        |
| 2, an der Laach       | l'ancienne école primaire                                                 | 154/4537                        |
| 27, rue Biirkelt      | pour l'ensemble                                                           | 114/2168                        |
| 30, rue Biirkelt      | pour l'ensemble                                                           | 1217/1386, 1217/1387, 1208/3604 |
| 37, rue Biirkelt      | la maison                                                                 | 122/2033, 122/2034              |
| 68, rue de Grundhof   | pour l'ensemble de l'ancien hôtel                                         | 424/4478, 424/4477              |

## BOLLENDORF-PONT

| adresse                                                            | spécification             | N° cadastral |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------|
| 3, route de Diekirch                                               | la maison                 | 1773/3996    |
| 15, route de Diekirch                                              | l'ancienne école primaire | 1693/4091    |
| 33, route de Diekirch                                              | pour l'ensemble           | 788/4140     |
| Église „Assomption de la B.V.M. pour l'ensemble avec son intérieur |                           | 1693/4123    |

## WEILERBACH

| adresse                      | spécification | N° cadastral                       |
|------------------------------|---------------|------------------------------------|
| 14, route de Diekirch        | la maison     | 2398/3804                          |
| 15, route de Diekirch        | la maison     | 2398/3803                          |
| 16, route de Diekirch        | la maison     | 2398/3802                          |
| Ancien sanatorium « Heliar » | l'ensemble    | 2160/3576, 2398/3631,<br>2398/4353 |

### **Art. 30 Zones soumises à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier**

Toutes les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées sont soumises à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier (PAP).

Le plan d'aménagement particulier précise les dispositions réglementaires d'une partie du territoire communal et arrêtée par le plan d'aménagement général de la commune respectivement par un plan directeur en vigueur.

Le plan d'aménagement particulier à soumettre aux autorités compétentes devra être conforme aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi qu'au règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

Par défaut, toutes les parcelles à l'intérieur du périmètre d'agglomération vides de toute occupation (c-à-d d'une construction) et ne présentant pas le hachurage des zones soumises à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier, restent exempts de cette obligation d'établir un plan d'aménagement particulier ou PAP.

### **Art. 31 Délimitation des plans d'aménagement particuliers**

La délimitation des plans d'aménagement particuliers retenus dans la partie graphique du PAG permet de définir les périmètres d'études des différents plans d'aménagement particuliers à établir.

L'ensemble des parcelles soumises à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier contenues dans un périmètre particulier devra faire l'objet d'un plan d'aménagement particulier commun à charge du/des demandeur(s).

Aussi longtemps que le plan directeur à établir par les autorités communales de Berdorf pour le centre du village de Berdorf et défini dans la partie graphique du PAG n'aura pas abouti, des mesures transitoires sont applicables pour les parcelles concernées.

Elles ont été définies dans les articles spécifiques « Art. 13 - Zones mixtes à caractère central - , Point A et Art. 14 - Zones mixtes à caractère rural - , Point A ».

### **Art. 32 Zones de risques naturels prévisibles**

1) Les zones à risques naturels prévisibles comprennent des fonds dont l'usage peut être soumis à des restrictions, soit du fait de leur configuration géologique alors qu'elles sont soumises à des risques d'éboulement ou des glissements de terrains, soit parce qu'ils sont susceptibles d'être inondés en cas de crue.

2) Les zones à risque d'éboulement ou de glissements de terrain sont marquées de la surimpression « REG ».

Les zones en question sont délimitées dans le plan d'aménagement général sur base des indications fournis par le Service Géologique de l'Administration des Ponts et Chaussées. Les restrictions et servitudes à y prévoir éventuellement sont définies par le même service et intégrés à la partie écrite du plan d'aménagement général.

3) Les zones susceptibles d'être inondées en cas de crue sont marquées de la surimpression « RI ».

Y sont interdits tous les ouvrages et installations. Y sont également interdites toutes les activités susceptibles de nuire au régime des cours d'eau ou de réduire la capacité de rétention de ces zones.

Une construction nouvelle peut être autorisée dans les zones d'habitation, les zones mixtes, les zones de bâtiments et d'équipements publics et les zones spéciales, à condition de combler une lacune dans le tissu urbain existant.

On entend par « lacune dans le tissu urbain existant » un fond qui, au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement présente les caractéristiques suivantes :

- il est non encore bâti ;
- il est destiné à être bâti sur base du plan d'aménagement général dûment approuvé ;
- il fait partie d'un plan d'aménagement particulier dûment approuvé ;
- il est situé soit entre deux constructions existantes, soit immédiatement adjacent à une construction existante, et
- il comporte au maximum trois places à bâtir.

Il en est de même en ce qui concerne les travaux de voirie et d'infrastructure y relatifs. En outre, des travaux ou réparations confortatives peuvent être effectués aux constructions existantes à condition que leur emprise au sol ne soit pas augmentée.

Les autorisations correspondantes prescrivent des mesures spécifiques visant à compenser la perte de volume de rétention ou à prévenir les dommages.

Les zones visées au présent article peuvent faire l'objet de prescriptions supplémentaires

#### **4. ZONES OU ESPACES DEFINIS EN EXECUTION DE DISPOSITIONS LEGALES, REGLEMENTAIRES OU ADMINISTRATIVES SPECIFIQUES**

---

##### **Art. 33 Zones protégées d'intérêt national**

Les zones protégées d'intérêt national comprennent des espaces protégés ou projetés pour être protégés sur la base de la loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Le Plan National pour la Protection de la Nature (PNPN) publié en mai 2007, défini sur la Liste 3 des sites prioritaires pour la commune de Berdorf les sites suivants :

- A) Sites prioritaires figurant sur la liste de la DIG 81**  
La réserve forestière RF 05 - Berdorf / Consdorf / Echternach (toutes les forêts de ravin)
- B) Sites prioritaires en vue d'être déclarés zones protégées en réserve forestière intégrale (RFI)**  
La RFI 15 Berdorf Schnellert d'une superficie de 145 ha

##### **Art. 34 Zones protégées d'intérêt communautaire et international, -réseau Natura 2000-**

Les zones protégées d'intérêt communautaire constituent des aires à haute valeur écologique visant à la sauvegarde de certaines zones humides désignées en vertu de la Convention de Ramsar, les zones spéciales de conservation d'habitats naturels (Directive « Habitats » 92/43 / CEE) ainsi que les zones de protection spéciales d'intérêt ornithologique (Directive « Oiseaux » 79/409/CEE).

La commune de Berdorf est regroupée dans une zone protégée « habitat » très étendue :

- La LU0001011 – Vallée de l'Ernz noire / Beaufort / Berdorf d'une superficie de 4142 ha

Cette zone a été définie sur la carte 2 de la loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles et est intitulée « Liste nationale relative à la directive 92/43/CEE concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages ».

### **Art. 35 Sites et monuments et ensembles classés**

La commune de Berdorf ne présente aucun immeuble inscrit à la liste des monuments classés dernier en date (Mémorial en date du 24 décembre 2003).

Un seul immeuble de la commune de Berdorf est inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments nationaux. Il s'agit du bâtiment de l'ancienne gare de Grundhof et reconstruite à Bollendorf-Pont. Il se situe actuellement 25, route de Diekirch, sur une parcelle inscrite au cadastre de la commune de Berdorf, section A de Bollendorf, sous le numéro 926/4151. – Arrêté ministériel du 14 mai 1991.

Cet immeuble est marqué d'un astérisque jaune (\*) dans la partie graphique du PAG.

Conformément à la loi du 18 juillet 1983, les effets du classement suivent l'immeuble classé en quelques mains qu'il passe. Toute aliénation ainsi que tout projet de démolition, restauration, transformation, ... d'un immeuble classé doit être notifiée et autorisée par le Ministre ayant dans ses attributions les Affaires Culturelles. Les travaux autorisés s'exécutent sous la surveillance du Service des Sites et Monuments Nationaux. Aucune construction nouvelle ne peut être adossée à un immeuble classé sans une autorisation spéciale du Ministre. Toute publicité, qui n'est pas conforme aux critères définis par règlement grand-ducal du 4 juin 1984 relatif à la publicité visée aux articles 37 et ss. de la loi du 18 juillet 1983 est interdite.

### **Art. 36 Zones de protection des sources**

Les zones de protection des sources sont régies par la loi du 29 juillet 1993 concernant la protection et la gestion de l'eau.

Elles sont classées suivant trois catégories :

- Zone de protection I
- Zone de protection II
- Zone de protection III

La Zone de protection I est définie par un rayon de protection de 20 m autour des sources.

La Zone de protection II est définie par un rayon de protection de 500 m autour des sources.

La Zone de protection III comprend toute la zone d'écoulement dans la source (Einzugsgebiet) et est reprise dans la partie graphique du PAG.

### **Art. 37 Zones de remembrements ruraux**

Toutes constructions envisagées dans des zones de remembrements ruraux autorisés sont soumises à des procédures de demandes spécifiques supplémentaires :

- 1) Une autorisation de la part du Ministre de l'Agriculture conformément à l'article 53 de la loi modifiée du 25 mai 1964 concernant le remembrement des biens ruraux.
- 2) Une autorisation de la part du Ministre de l'Intérieur par rapport à une évaluation de servitudes existantes éventuelles.

## **TITRE III. DISPOSITIONS FINALES**

---

### **Art. 38 Dispositions transitoires**

#### **Autorisation de bâtir valable**

Toutes les autorisations de bâtir encore valables, octroyées avant l'entrée en vigueur du présent règlement, resteront valables jusqu'à leur échéance. Une prolongation d'une année supplémentaire peut être autorisée pour autant qu'elles soient conformes au présent règlement.

#### **Plan d'aménagement particulier**

Tout plan d'aménagement particulier repris sur la partie graphique du plan d'aménagement général avec numéro et date d'approbation reste en vigueur pour autant qu'il soit conforme avec les nouvelles dispositions prévues du PAG présent.

#### **Demandes d'autorisation en suspens**

Toutes les demandes d'autorisation de bâtir, de morcellement ou demandes de PAP restées encore en suspens au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement sont soumises aux dispositions nouvelles.

### **Art. 39 Travaux à l'intérieur du périmètre d'agglomération**

Pour tous travaux de construction, de transformation, d'agrandissement, de rénovation ainsi que pour toute modification apportée à l'affectation de bâtiments existants, les prescriptions du présent règlement sont à respecter.

### **Art. 40 Dispositions abrogées**

Le présent règlement abroge toutes les dispositions contraires contenues dans des PAP et des règlements antérieurs de la commune.

### **Art. 41 Entrée en vigueur**

Le Plan d'Aménagement Général ainsi que le présent règlement deviennent obligatoires trois jours après leur publication par voie d'affiches dans la commune.

Le Plan d'Aménagement Général sera de surcroît publié conformément à la procédure prévue par la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

