



RÉISERBANN
d'Réiser Gemeng

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)

PARTIE ÉCRITE

VERSION APPROUVÉE PAR LE MINISTRE DE L'INTÉRIEUR - FÉVRIER 2017

VERSION	SAISINE CC	AVIS CA	VOTE CC	APPROBATION MINISTRE
Réf : 41C/010/2019				
Modification C – Adaptations et redressement d'erreurs matérielles (Partie écrite du PAG)	06.05.2019	07.06.2019	19.07.2019	24.10.2019



zilmpla**n** s.à r.l.
Urbanisme & Aménagement du Territoire

Auftraggeber

ADMINISTRATION COMMUNALE DE ROESER

40, Grand-Rue
L-3394 Roeser

Tel. 36 92 32 1 | Fax 36 92 32 219

www.roeser.lu



Auftragnehmer

zilmplän s.à r.l.

5, rue de Godbrange
L-6118 Junglinster

Tel. 26 25 95 15

info@zilmplän.lu www.zilmplän.lu

zilmplän s.à r.l.
Urbanisme & Aménagement du Territoire



Projektnummer	20140524_ZP_ZILM	
Betreuung	Name	Datum
Erstellt von	Christine Jacobs, Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung	14/08/15
Geprüft von	Anita Baum, Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung	24/09/15

Modifikationen

Index	Beschreibung	Datum
a	Modifications selon les avis et les réclamations	01/06/2016
b	Modifications suivant l'approbation du Ministre de l'Intérieur, Réf. 41C/008/2015 du 08.02.2017	21/02/2017
c	Modification PAG partie écrite – Adaptations et redressement d'erreurs matérielles	Mai 2019

Z:\Roeser\03_ModPAG_PAPqe\Mod_PAG_partie écrite\20180025_Mod pe PAG_version coordonnée_20190418.docx

Titelblatt: eigene Aufnahmen und Gemeinde

TABLE DES MATIÈRES

Chapitre 1	Dispositions Générales	4
Art. 1	Contenu du plan d'aménagement général	4
Chapitre 2	Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	5
Art. 2	Zones d'habitation.....	5
Art. 3	Zones d'habitation 1 [HAB-1].....	5
Art. 4	Zones d'habitation 2 [HAB-2].....	5
Art. 5	Zones mixtes villageoises [MIX-v]	5
Art. 6	Zones mixtes rurales [MIX-r].....	6
Art. 7	Zones de bâtiments et d'équipements publics [BEP]	6
Art. 8	Zones d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1]	6
Art. 9	Zones d'activités économiques communales type 2 [ECO-c2]	7
Art. 10	Zones commerciales [COM]	7
Art. 11	Zones spéciales [SPEC]	7
Art. 12	Zones de gares ferroviaires et routières [GARE].....	8
Art. 13	Zones de sports et de loisirs [REC]	8
Art. 14	Emplacements de stationnement	8
Chapitre 3	Zones destinées à rester libres	10
Art. 15	Zones destinées à rester libres.....	10
Chapitre 4	Zones superposées	10
Art. 16	Zones d'aménagement différé.....	10
Art. 17	Zones de servitude «urbanisation».....	10
Art. 18	Les servitudes «couloirs et espaces réservés».....	12
Art. 19	Secteurs protégés d'intérêt communal	12
Art. 20	Zones de risques naturels prévisibles	14
Art. 21	Zones de bruit	14
Art. 22	Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»	14
Chapitre 5	Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques	15
Art. 23	Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques	15
Chapitre 6	Dispositions transitoires	16
Art. 24	Plans d'aménagement particuliers en vigueur	16
Annexe 1	Terminologie du degré d'utilisation du sol	17

Chapitre 1 Dispositions Générales

Art. 1 Contenu du plan d'aménagement général

Le plan d'aménagement général de la commune de Roeser se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique.

La partie graphique comprend les documents suivants:

- Plan 20140524-ZP_ROES_PAG_PG_01 : 1 plan d'ensemble à l'échelle 1:10.000 dressé sur base du PCN, complété par des éléments de la BD-L-TC. Le plan dressé au 1:10.000 comporte la délimitation des plans dressés par localité.
- 6 plans dressés par localité à l'échelle 1:2.500 sur base du PCN :
 - Plan 20140524-ZP_ROES_PAG_PG_02 : Localité de Kockelscheuer
 - Plan 20140524-ZP_ROES_PAG_PG_03 : Localités de Bivange / Berchem
 - Plan 20140524-ZP_ROES_PAG_PG_04 : Localité de Roeser
 - Plan 20140524-ZP_ROES_PAG_PG_05 : Localité de Crauthem
 - Plan 20140524-ZP_ROES_PAG_PG_06 : Localité de Livange
 - Plan 20140524-ZP_ROES_PAG_PG_07 : Localité de Peppange

Chapitre 2 Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art. 2 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, des équipements de service public, ainsi que des 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 et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Les zones d'habitation sont subdivisées en fonction du type d'habitation en:

1. zones d'habitation 1 [HAB-1];
2. zones d'habitation 2 [HAB-2].

Art. 3 Zones d'habitation 1 [HAB-1]

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux maisons d'habitation unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements est de type maisons d'habitation unifamiliales, isolées, jumelées ou groupées en bande. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum. Il peut être dérogé au principe des 90% si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.

Art. 4 Zones d'habitation 2 [HAB-2]

La zone d'habitation 2 est principalement destinée aux maisons plurifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» exécutant une zone d'habitation 2, au moins la moitié des logements est de type collectif. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80% au minimum.

Il peut être dérogé au principe des 80% si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.

Art. 5 Zones mixtes villageoises [MIX-v]

La zone mixte villageoise couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de sa localisation et de sa vocation, des habitations, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 600 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

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%. Il peut être dérogé au principe des 50% si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.

Art. 6 Zones mixtes rurales [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 admis des habitations de type unifamilial, 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, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Art. 7 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.

Y sont admis des logements de service.

La zone de bâtiments et d'équipements publics "STEP" est réservée aux constructions et aménagements nécessaires pour le fonctionnement ou la mise en valeur de la station d'épuration.

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

Les zones d'activités économiques communales type 1 sont réservées aux activités de commerce de détail et de gros, aux établissements à caractère artisanal, à l'industrie légère, aux équipements collectifs techniques ainsi qu'aux activités de transport et de logistique. Le commerce de détail est limité à 2.000 m² de surface de vente par immeuble bâti.

Les services administratifs ou professionnels sont limités à 3.500 m² de surface construite brute par immeuble bâti.

Le stockage de marchandises ou de matériaux n'est autorisé que complémentirement à l'activité principale.

Y sont admis des établissements de restauration et les crèches en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

Y sont admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

Dans les nouveaux quartiers, les services administratifs ou professionnels et les commerces de détail ne peuvent pas dépasser 20% de la surface construite brute de la zone.

Pour la zone ECO-c1 de la zone d'activités "Roiderstrachen" à Livange le commerce de détail et les services administratifs et professionnels ne sont pas admis.

Art. 9 Zones d'activités économiques communales type 2 [ECO-c2]

Les zones d'activités économiques communales type 2 sont destinées aux établissements industriels et aux activités de production, d'assemblage et de transformation qui de par leurs dimensions ou leur caractère, ne sont pas compatibles avec les zones d'activités économiques définies à l'article 8. Y sont admises les prestations de services liées aux activités de la zone.

Y sont admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

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. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

Art. 10 Zones commerciales [COM]

Les zones commerciales sont principalement destinées aux commerces de gros et de détail, ainsi qu'aux centres commerciaux et aux grandes surfaces qui, par leurs dimensions et leur caractère, ne sont pas compatibles avec les zones d'habitations et les zones mixtes.

Les surfaces à réserver aux activités de restauration et aux débits à boissons sont limitées à 5% de la surface de vente.

Dans la zone commerciale à Livange ne sont pas admis des logements, des services ou des activités de loisirs.

Art. 11 Zones spéciales [SPEC]

Les zones spéciales sont destinées à recevoir les équipements et les activités spécifiques à l'établissement défini ci-après. Y peuvent être admises les prestations de services liées aux activités de la zone.

Zone spéciale "Aire de Berchem"

La zone spéciale "Aire de Berchem" comprend les équipements nécessaires à l'approvisionnement et au repos des usagers de l'autoroute pour la durée de leur séjour sur l'aire de repos. Y sont par conséquent admissibles : une station-service, les infrastructures de restauration, des surfaces commerciales pour les produits d'usage quotidien ainsi que pour des articles de voyage, des journaux et des accessoires d'automobiles.

L'installation de logements 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.

Zone spéciale "Centre commercial"

La zone spéciale "Centre commercial" est principalement destinée aux commerces de détail, aux activités de restauration et aux débits à boissons, ainsi qu'aux centres commerciaux et aux grandes surfaces qui, par leurs dimensions et leur caractère, ne sont pas compatibles avec les zones d'habitations et les zones mixtes.

L'installation de logements 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.

Si le contexte urbain le permet, des services et des activités de loisirs y sont également admis.

Zone spéciale "Hôtelière et tertiaire"

La zone spéciale "Zone hôtelière et tertiaire" est destinée à recevoir des équipements hôteliers, notamment hôtel, restaurants, salles des séminaires, et des activités connexes et complémentaires tel que activités tertiaires et high-tech, tel que banques, fiduciaires, entreprises d'informatique, de programmation de multimédia ainsi que tous établissements de services.

Art. 12 Zones de gares ferroviaires et routières [GARE]

Les zones de gares ferroviaires et routières englobent des bâtiments, infrastructures et installations en relation avec les activités ferroviaires et routières. Sont également admis les services administratifs et professionnels ainsi que les activités compatibles avec la destination de la zone.

Art. 13 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.

Art. 14 Emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement est prévu en fonction de la destination projetée. Sont à considérer comme minimum pour les destinations suivantes :

- deux (2) emplacements par logement;
- un emplacement (1) par tranche de 40 m² de surface construite brute pour les administrations et les commerces,
- un emplacement (1) par tranche de 30 m² de surface construite brute pour les cafés et restaurants ;
- un emplacement (1) par tranche de 70 m² de surface construite brute pour les établissements artisanaux;
- un emplacement (1) par tranche de 10 sièges pour les salles de réunions;
- un emplacement (1) par tranche de 70 m² de surface construite brute pour les stations d'essence et les garages de réparation avec un minimum de 3 places;
- un emplacement (1) par tranche de 3 lits pour les constructions hôtelières,
- un emplacement (1) par tranche de 1,5 lit pour les maisons de soins ou les maisons de retraite,
- un emplacement (1) par tranche de 40 m² de surface construite brute pour les maisons relais et les crèches,
- pour les autres affectations ou entreprises ne figurant pas la présente liste, le bourgmestre fixe un nombre suffisant d'emplacements de stationnement en fonction de la destination projetée.

Les établissements commerciaux et artisanaux devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires avec un minimum d'un emplacement.

Pour des raisons urbanistiques, architecturales et esthétiques, de mobilité ou de sécurité, le Bourgmestre peut demander des emplacements supplémentaires ou réduire le nombre des emplacements.

Sauf exception autorisée par le Bourgmestre, notamment dans le cas des emplacements regroupés, les places de stationnement sont aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent. Les emplacements de stationnement réalisés obligatoirement en rapport avec la destination projetée sont liés de manière indissociable à cette dernière. Notamment les places de stationnement obligatoires pour un logement ne peuvent pas être vendues séparément de ce dernier.

Lorsque des emplacements de stationnement obligatoires ont été supprimés, pour quelque cause que ce soit, le propriétaire est tenu de les remplacer. Ces emplacements ne pourront être pris en compte que pour une seule et même construction.

Le dossier de demande d'autorisation de bâtir indique clairement le calcul du nombre de voitures et leur emplacement exact.

Dans le cadre de l'aménagement des aires de stationnement ayant rapport à des constructions nouvelles et à des transformations de bâtiments, publics ou privés, un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour vélos doit être mis en place en fonction de l'affectation prévue. Sont à considérer comme minimum pour les utilisations suivantes:

- un (1) emplacement par tranche de 50 m² de surface habitable pour les maisons d'habitations à partir de 4 logements,
- un (1) emplacement par tranche de 500 m² de surface construite brute pour les immeubles administratifs et activités des services professionnels avec un supplément d'un (1) emplacement par tranche de 70 m² de surface construite brute pour les activités générant un taux de visiteurs élevé
- un (1) emplacement par classe scolaire pour écoles primaires et autres établissements scolaires,
- trente (30) emplacements pour les arrêts ferroviaires
- un (1) emplacement par tranche de 200 m² de surface de vente pour les immeubles de commerce à partir de 1.000 m² de surface de vente
- un (1) emplacement par tranche de 40 places de visiteurs pour les infrastructures culturelles avec places de visiteurs.

Un emplacement de vélo doit correspondre à une surface d'au moins 1 m² et être équipé de façon à permettre la protection du vélo contre le vol.

Chapitre 3 Zones destinées à rester libres

Art. 15 Zones destinées à rester libres

Les zones destinées à rester libres comprennent:

- les zones agricoles;
- les zones forestières;
- les zones de parc public;
- les zones de verdure.

Seules sont autorisées des constructions définies en tant qu'admissibles dans la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Chapitre 4 Zones superposées

Art. 16 Zones d'aménagement différé

Les zones d'aménagement différé constituent des zones superposées, frappées d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement. Elles constituent en principe des réserves foncières destinées à être urbanisées à long terme.

La décision de lever le statut de la zone d'aménagement différé fait l'objet d'une procédure de modification du plan d'aménagement général.

Art. 17 Zones de servitude «urbanisation»

- (1) Dans les zones de servitude «urbanisation» des prescriptions spécifiques sont définies à fin 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 prescriptions y relatives sont détaillées ci-après par type de servitude, dont la ou les lettres sont indiquées également dans la partie graphique.

On distingue:

- Zone de servitude urbanisation – «écran vert» (EV)
- Zone de servitude urbanisation – «cours d'eau» (E)
- Zone de servitude urbanisation – «recul forêt» (F)
- Zone de servitude urbanisation – «rétention» (R)
- Zone de servitude urbanisation – «parking écologique» (Péco)

(2) Zone de servitude urbanisation – «écran vert» (EV):

La zone de servitude urbanisation – «écran vert» vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert, la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents ainsi que faire écran aux zones urbanisées par rapport des espaces sensibles.

Elle a pour but la protection de plantations existantes. Toute construction y est interdite, sauf des aménagements ayant pour but la rétention des eaux de surface, des infrastructures techniques, des accès de voiries ainsi que des chemins piétonniers.

(3) Zone de servitude urbanisation – «cours d'eau» (E):

La zone de servitude urbanisation – «cours d'eau» vise à protéger et à mettre en valeur un cours d'eau existant respectivement à aménager un cours d'eau à caractère naturel avec mise en place d'une zone tampon. Toute construction ou modification du terrain naturel y est interdite, sauf les mesures de renaturation du cours d'eau et de ses berges.

(4) Zone de servitude urbanisation – «recul forêt» (F):

La zone de servitude urbanisation – «recul forêt» vise à garantir les reculs entre les constructions et la forêt. Toute construction y est interdite, sauf des aménagements ayant pour but la rétention des eaux de surface, des infrastructures techniques ainsi que des chemins piétonniers.

(5) Zone de servitude «urbanisation» – type «rétention» (R):

La zone de servitude urbanisation – «rétention» vise à garantir les surfaces nécessaires à la rétention des eaux de surface. Toute construction y est interdite, sauf des aménagements ayant pour but la rétention des eaux de surface, des infrastructures techniques, soit en surface, soit au souterrain, ainsi que des chemins piétonniers.

Un aménagement écologique d'un bassin de rétention à ciel ouvert se fait à travers

- des berges à pente douce ;
- une intégration harmonieuse dans le terrain naturel sans aménagement de digues;
- l'interdiction de l'utilisation de toiles plastifiées ainsi que
- la limitation de l'utilisation du béton aux seuls ouvrages d'entrée et de sortie et de la paroi plongeant (Ölscheidewand).

(6) Zone de servitude urbanisation – «parking écologique» (Péco):

Les zones soumis à une servitude urbanisation - «parking écologique» sont réservées uniquement à l'aménagement d'aire de stationnement, ainsi qu'aux infrastructures techniques propres à cette aire, notamment les bornes électriques, l'éclairage public, les parcmètres. Toute autre construction y est interdite.

Dans le souci d'une bonne intégration du parking dans le milieu naturel du site, l'aménagement du parking doit être conçu selon des critères écologiques. Ces critères sont, au minimum, les suivants:

- Adaptation de l'aménagement à la topographie naturelle du terrain/ Limitation des terrassements
- Réduction à un minimum des surfaces scellées par le recours à des substrats perméables/ Utilisation de revêtements permettant l'installation spontanée de la végétation: les pavés non posés dans le mortier, les pavés à 'joints verts', le concassé, les systèmes alvéolaires intégrant une végétalisation. Les jonctions entre les différents matériaux doivent permettre des transitions fluides au niveau de la végétation et de l'esthétique.

- Plantations d'espèces indigènes et adaptées au milieu / Recours exclusif aux essences locales d'arbres et d'arbustes.
- Délimitation des espaces de stationnement par des éléments naturels (arbres, arbustes)
- Recours aux produits phyto-sanitaires strictement interdit lors de l'aménagement comme de l'entretien de ces espaces.

Art. 18 Les servitudes «couloirs et espaces réservés»

Les servitudes «couloirs et espaces réservés», définies dans le plan d'aménagement général, se rapportent à des fonds réservés soit aux projets d'infrastructures de circulation ou de canalisation, soit à l'écoulement et à la rétention des eaux pluviales.

L'emprise définitive des infrastructures est définie dans le cadre du plan d'aménagement particulier.

Art. 19 Secteurs protégés d'intérêt communal

- (7) Les secteurs protégés de type «environnement construit» sont marqués de la surimpression «C» et constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles dignes de protection et qui répondent à un ou plusieurs des critères suivants : authenticité de la substance bâtie, de son aménagement, rareté, exemplarité du type de bâtiment, importance architecturale, témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle.

- (8) Secteur protégé de type «environnement construit» :

Tout projet, telles les constructions nouvelles, ainsi que les transformations, les rénovations et les travaux d'amélioration énergétiques de constructions existantes, doit s'intégrer par son gabarit et son langage architectural au niveau du bâti existant et adopter le caractère particulier du secteur protégé de type «environnement construit».

Les éléments à respecter sont l'agencement typique des bâtiments et des aires situés au niveau du secteur protégé de type «environnement construit», et plus précisément, l'implantation, la typologie, l'intégration au site et le gabarit des constructions caractéristiques, de même que la forme et la pente de la toiture, les matériaux et les ouvertures en toiture, les saillies, la configuration de la corniche, le ouvertures en façades, ainsi que les matériaux et teintes traditionnelles et typiques. Ils sont à traduire dans une architecture contemporaine de qualité pour toute nouvelle construction.

Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » précise le secteur protégé de type «environnement construit» à travers le biais d'une servitude de type urbanistique.

Tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» situé entièrement ou partiellement au niveau d'un secteur protégé de type «environnement construit» doit être développé en concertation avec la Commune, qui peut demander avis à des hommes de l'art en matière d'urbanisme, d'architecture et de patrimoine bâti, respectivement l'avis du service des sites et monuments nationaux (SSMN). Dans ce contexte, le bourgmestre peut imposer la modification d'éléments de la composition urbaine et architecturale, ainsi que des plantations à réaliser et ce dans le but d'assurer la protection du patrimoine bâti, de même que l'insertion du projet au niveau de l'environnement construit et naturel.

- (9) Les immeubles ou parties d'immeubles protégés :

Les immeubles ou parties d'immeubles protégés sont indiqués dans la partie graphique du « PAG », comme suit:

- Les monuments à conserver sont marqués par un triangle violet.
- Les gabarits et bâtiments à conserver sont représentés en violet.

Ils sont repris dans une liste en annexe, énumérant le type de protection, ainsi que l'adresse et/ou le numéro de parcelle relatif à l'immeuble ou la partie d'immeuble protégé.

« **Les monuments à conserver** », tels les cimetières, les chapelles, les croix de chemin, les monuments commémoratifs et autres, sont à maintenir, dans la mesure du possible, à leur emplacement actuel. Les travaux de restauration éventuels doivent se faire selon les consignes du SSMN.

« **Les gabarits à conserver** »: Le gabarit et l'implantation générale de certains bâtiments sont à sauvegarder de par leur rôle dans la définition de l'environnement construit. La réhabilitation de ces bâtiments est à privilégier à la construction neuve. Le gabarit d'un bâtiment est défini par son volume et donc, sa largeur, profondeur, hauteurs à la corniche et au faîtage, ainsi que les pentes et la forme de toiture.

« **Les bâtiments à conserver** » marquent la volonté de sauvegarder certains bâtiments et leurs abords pour cause de leur valeur patrimoniale.

Les bâtiments à conserver ne pourront subir aucune démolition, transformation, modification, rénovation, agrandissement ou ajout d'élément nouveau, qui pourrait nuire à leur valeur historique, artistique ou esthétique, altérer leur gabarit ou leur aspect architectural.

Une démolition partielle ou totale d'un bâtiment à conserver doit être justifiée par des raisons impérieuses de sécurité. Les corps de bâtiments constituant des ajouts tardifs à un immeuble repris en tant que bâtiment à conserver et n'ayant aucune valeur patrimoniale peuvent être démolis.

Le caractère typique du bâtiment doit être conservé et restauré dans les règles de l'art. Les éléments typiques et représentatifs sont à conserver dans un souci d'authenticité de la substance bâti. Sont à considérer entre autres : le rythme des surfaces pleines et vides, la forme et les éléments de toiture, la forme et position des ouvertures en façade, les modénatures et les éléments de décoration, les méthodes et les matériaux utilisés, ainsi que les revêtements et teintes traditionnels.

Les abords du bâtiment sont à mettre en valeur avec les mêmes soins en ce qui concerne le revêtement des sols, les murs, les clôtures et l'aménagement des jardins de plaisance.

La construction d'annexes et d'extensions peut être autorisée sous conditions qu'elles restent visibles comme ajouts tardifs, adoptent un langage architectural contemporaine, sont en harmonie avec le bâtiment à conserver.

Tout projet en rapport avec des bâtiments à conserver formant un ensemble architectural ou une unité avec d'autres bâtiments ou gabarits à conserver, tel qu'une ferme avec dépendances, un moulin, des maisons jumelées et autres, doit se faire en respect de l'ensemble architectural.

(10) Prescriptions générales :

Le bourgmestre peut interdire tout projet susceptible de porter préjudice à un secteur protégé de type «environnement construit» ou à un immeuble ou partie d'immeuble protégé.

Le bourgmestre peut solliciter l'avis du Service des Sites et Monuments Nationaux pour tout projet située au niveau d'un secteur protégé de type «environnement construit» ou en rapport avec les monuments, les gabarits et les bâtiments à conserver, ainsi que leurs abords.

L'appréciation détaillée des éléments identitaires d'un monument, gabarit ou bâtiment à conserver est à réaliser au cas par cas, en regard de la valeur respective de chacun des éléments identitaires en

soi, par rapport à l'ensemble de la construction ou de l'aménagement et dans le cadre de l'environnement construit. Dans ce contexte le bourgmestre peut demander au Service des Sites et Monuments Nationaux l'établissement d'un inventaire des composantes architecturales identitaires d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble protégé, ainsi que des éléments identitaires aux abords de ce dernier.

La démolition partielle ou totale d'une construction située au niveau du secteur protégé de type «environnement construit» n'est autorisée que pour autant que le propriétaire soit détenteur d'une autorisation de construire.

Art. 20 Zones de risques naturels prévisibles

Les zones de risques naturels prévisibles comprennent des fonds ou d'anciens travaux miniers dont l'utilisation du sol peut être soumise à des restrictions, soit du fait de leur configuration géologique, alors qu'ils sont soumis à des risques d'éboulement ou de glissements de terrains, soit du fait qu'ils sont susceptibles d'être inondés en cas de crue.

Les zones de risques d'éboulement naturel ou de glissements de terrain sont marquées de la surimpression «G». Les zones inondables sont marquées de la surimpression «I».

Art. 21 Zones de bruit

Les zones de bruit comprennent toutes les parties du territoire communal affectées par des nuisances phoniques importantes résultant du trafic aérien, routier ou ferroviaire ainsi que d'activités économiques.

Dans les zones de bruit toute nouvelle construction doit être équipée d'une isolation acoustique contre les bruits extérieurs, notamment par l'isolation du vitrage. Les règles applicables sont définies au "règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites" de la commune de Roeser.

En cas de l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier, celui-ci doit prévoir les mesures à prévoir pour la protection contre le bruit ainsi que les surfaces nécessaires à sa réalisation, notamment d'écrans ou de murs antibruit et un agencement adéquat des immeubles pour empêcher la propagation du bruit de la ligne ferroviaire ou autoroutière.

Art. 22 Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»

Les zones soumises à un plan d'aménagement particulier – « nouveau quartier » sont indiquées dans la partie graphique du plan d'aménagement général. Chacune de ces zones fait l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier «nouveau quartier», qui sont orientés par les schémas directeur correspondants.

Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées sans l'affectation superposée „zone soumise à un plan d'aménagement particulier – « nouveau quartier »“, sont soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier – « quartier existant ».

Chapitre 5 Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques

Art. 23 Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques

Les dispositions légales et réglementaires découlant de la législation concernant l'aménagement général du territoire, la protection de la nature et des ressources naturelles, la protection des sites et monuments nationaux, les réseaux d'infrastructures de transport national et la gestion de l'eau sont repris dans la partie graphique et la partie écrite du plan d'aménagement général.

Une autorisation individuelle de l'administration étatique compétente est nécessaire notamment

- dans les zones inondables selon la loi modifiée du 19 décembre relative à l'eau,
- concernant les espaces ayant trait à la protection des sites et monuments nationaux selon la loi modifiée du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux,
- pour les zones, biotopes et habitats protégés selon la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Chapitre 6 Dispositions transitoires

Art. 24 Plans d'aménagement particuliers en vigueur

Les plans d'aménagement particuliers (PAP), dûment approuvés définitivement et en vigueur avant l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général (PAG), deviennent caducs avec l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général (PAG), à l'exception des plans d'aménagement particuliers (PAP) énumérés dans le tableau suivant et indiqués sur la partie graphique à titre indicatif:

Localité	lieu-dit	Approbation définitive du Ministre de l'Intérieur / N° Dossier
Crauthem	Rue de Bettembourg	(en procédure) / N° 17373/41C
Berchem	Unter Tréscheck	14.05.2003 / N°11165/41C
Berchem	Rue Kräizhiel	03.12.2015 / N°17383/41C
Bivange	Rue Edward Steichen	10.07.2015 / N°17304/41C
Bivange	Oiwestrachen / Rue Louise Michel	15.05.2006 / N°14775/41C
Bivange	Rue de Kockelscheuer	23.10.2015 / N°17202/41C
Kockelscheuer	Parc Luxite I	14.12.2005 / N°14066/41c
Livange	Rue de Bettembourg	18.02.2014 / N°16900/41C
Livange	Kromstucker I	22.03.2004 / N°13749/41C
Livange	Kromstucker II	29.04.2014 / N°16999/41C
Livange	Ruederstrachen	14.05.2008 / N° 15454/41C (<i>dans sa version modifiée lors de la modification ponctuelle du PAG "Modification et extension de la zone d'activité "Roiederstrachen"</i>)
Peppange	Kräizstrachen	03.08.2010 / N°16108/41C
Peppange	Rue de Crauthem "In Urbert"	(en procédure) / N°17472/41C
Roeser	Grand-Rue	22.01.2013 / N°16643/41C

La mise en valeur des terrains concernés se fait selon les dispositions du plan d'aménagement particulier (PAP) en vigueur correspondant.

Annexe 1 - 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.

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 mètre, 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, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors œuvre

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

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

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du 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 consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

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 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

L. Surface de vente

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur.

Annexe 2 - Liste des immeubles et parties d'immeubles protégés

LOCALITÉ DE BERCHEM

Rue / Lieu-dit	N°	Numéro cadastral	Construction	Type de protection
Rue de Bettembourg	75	70/1472	Corps de logis	Bâtiment à conserver
Rue de Bettembourg	75 A	70/1471	Grange	Gabarit à conserver
Rue de Bettembourg	86	295/1381, 295/1382	Corps de logis avec grange	Bâtiment à conserver
Rue de Bettembourg	/	251/2609	Chapelle	Monument à conserver
Rue du Coin	2	35/927	Corps de logis avec grange	Bâtiment à conserver
Rue Méckenheck	13	45/2144	Corps de logis	Bâtiment à conserver
Rue Méckenheck	16	51/2081	Corps de logis	Bâtiment à conserver
Rue Méckenheck	16	51/2081	Grange	Gabarit à conserver
Rue Méckenheck	17	34/693	Ensemble des constructions	Bâtiment à conserver
Rue Méckenheck	19	33/1503	Corps de logis avec grange	Bâtiment à conserver
Rue Méckenheck	20	20/2150	Ensemble des constructions	Gabarit à conserver
Rue Méckenheck	28	8/1691, 7/1690	Corps de logis avec granges	Bâtiment à conserver
Rue Méckenheck	32	5/2064	Corps de logis	Bâtiment à conserver
Rue Méckenheck	40	1/1533	Corps de logis avec grange	Bâtiment à conserver
Rue Kopecht	1	12/1139	Maison d'habitation	Bâtiment à conserver
Rue du Chemin de fer	1	616/938	Maison d'habitation	Gabarit à conserver
Rue du Chemin de fer	3	617/1150	Maison d'habitation	Gabarit à conserver

LOCALITÉ DE BIVANGE

Rue / Lieu-dit	N°	Numéro cadastral	Construction	Type de protection
Rue de Bettembourg	2	242/1004	Corps de logis	Bâtiment à conserver
Rue de Bettembourg	2	242/1004	Monuments aux morts	Monument à conserver
Rue de Bettembourg	5	247/2255	Corps de logis	Bâtiment à conserver
Rue de Bettembourg	5	247/2254	Grange	Gabarit à conserver
Rue de Bettembourg	12	262/2047	Maison d'habitation	Bâtiment à conserver
Rue de Bettembourg	/	244/2716	Cimetière	Monument à conserver
Rue Edward Steichen	/	238/1002	Église	Bâtiment à conserver
Rue Edward Steichen	/	Domaine public	Chapelle	Monument à conserver
Rue Edward Steichen	5	190/1834	Maison d'habitation avec café	Bâtiment à conserver
Rue Edward Steichen	10	75/2211	Maison d'habitation avec café	Bâtiment à conserver
Rue de Kockelscheuer	7	224/1616	Corps de logis	Bâtiment à conserver
Rue de Kockelscheuer	10	442/1612	Maison d'habitation	Bâtiment à conserver
Rue de la Poste	6	276/2314	Maison d'habitation	Bâtiment à conserver
Rue de la Gare	/	268/1601	Chapelle	Monument à conserver

LOCALITÉ DE CRAUTHEM

Rue / Lieu-dit	N°	Numéro cadastral	Construction	Type de protection
Rue Auguste Schumacher	2	426/1830	Ensemble des constructions	Bâtiment à conserver
Rue Auguste Schumacher	4	428/1260	Maison de maître et granges	Bâtiment à conserver
Rue de Bettembourg	22	416/2001, 416/2002	Corps de logis avec grange	Bâtiment à conserver
Rue de Bettembourg	30	417/941	Corps de logis	Bâtiment à conserver
Rue de Bettembourg	37	431/1720	Corps de logis	Bâtiment à conserver
Rue de Bettembourg	37	431/1720	Grange	Gabarit à conserver
Rue de Bettembourg	37	431/1720	Chapelle	Monument à conserver
Rue de Bettembourg	37	431/1720	Croix de chemin	Monument à conserver
Rue de Bettembourg	38	421/826	Maison d'habitation	Gabarit à conserver
Rue de Bettembourg	41	438/1675	Corps de logis avec grange	Bâtiment à conserver
Rue de Bettembourg	43	439/1907	Ensemble des constructions	Bâtiment à conserver
Rue de Bettembourg	45	442/1680	Corps de logis	Bâtiment à conserver
Rue de Bettembourg	51	446/1576	Chapelle	Monument à conserver
Rue de Weiler	2A	325/1617	Corps de logis avec grange	Bâtiment à conserver
Rue de Weiler	2A	325/1617	Grange perpendiculaire à la rue	Gabarit à conserver
Rue de la Montagne	15	318/1875	Corps de logis avec grange	Bâtiment à conserver

LOCALITÉ DE KOCKELSCHEUER

Rue / Lieu-dit	N°	Numéro cadastral	Construction	Type de protection
Allée de la Poudrerie	1B	887/2209	Maison de maître	Gabarit à conserver
Allée de la Poudrerie	1B	887/2209	Maison d'habitation au nord	Gabarit à conserver
Allée de la Poudrerie	/	889/1239	Bâtiment administratif	Bâtiment à conserver
Allée de la Poudrerie	5 a, 5 b, 5 c	889/1242, 889/1241, 889/1240	Ensemble des constructions	Bâtiment à conserver
Allée de la Poudrerie	14	885/1234, 889/1478	Ensemble des constructions	Bâtiment à conserver
Allée de la Poudrerie	55	888/2210	Maison d'habitation	Gabarit à conserver

LOCALITÉ DE LIVANGE

Rue / Lieu-dit	N°	Numéro cadastral	Construction	Type de protection
Rue de Bettembourg	6	5/2214	Maison de maître	Bâtiment à conserver
Rue de Bettembourg	8	6/1626	Corps de logis avec grange	Bâtiment à conserver
Rue de Bettembourg	8	6/1626	Croix de chemin	Monument à conserver
Rue de Bettembourg	12	18/1742	Chapelle	Monument à conserver
Rue de Bettembourg	14	20/1971	Maison d'habitation avec café	Bâtiment à conserver
Rue de Bettembourg	41	426/2327	Corps de logis avec grange	Bâtiment à conserver
Rue des Commerçants	1	17/944	Corps de logis	Gabarit à conserver
Rue de l'Église	6	78/2394	Corps de logis	Bâtiment à conserver
Rue de l'Église	7	90/1973	Ancienne école	Bâtiment à conserver
Rue de l'Église	8	81/1799	Corps de logis avec grange	Bâtiment à conserver
Rue de l'Église	8	106/1801, 89/1759	Granges	Gabarit à conserver
Rue de l'Église	9	92/1958	Corps de logis avec grange	Gabarit à conserver

Rue de l'Église	11	95/1878	Ancien moulin et granges	Bâtiment à conserver
Rue de l'Église	/	83/1835	Cimetière	Monument à conserver
Rue de l'Église	/	82/1434	Église	Bâtiment à conserver

LOCALITÉ DE PEPPANGE

Rue / Lieu-dit	N°	Numéro cadastral	Construction	Type de protection
Rue de Crauthem	17 a	552/2376	Corps de logis avec grange	Gabarit à conserver
Rue de Crauthem	/	572/1922	Croix de chemin	Monument à conserver
Rue de Crauthem	34	584/2657	Corps de logis avec grange	Bâtiment à conserver
Rue de Crauthem	37	479/1774	Maison d'habitation	Gabarit à conserver
Rue de Crauthem	38	603/2653	Chapelle	Monument à conserver
Rue de Crauthem	47	475/695	Corps de logis avec grange	Bâtiment à conserver
Rue de Crauthem	49	472/1762	Corps de logis	Bâtiment à conserver
Rue de Crauthem	49a	472/1762	Grange	Gabarit à conserver
Rue de Crauthem	54	138/1872	Corps de logis	Bâtiment à conserver
Mühlenweg	/	265/1645	Croix de chemin	Monument à conserver
Rue de l'Église	1	515/1830	Corps de logis	Bâtiment à conserver
Rue de l'Église	1	515/1830	Grange	Gabarit à conserver
Rue de l'Église	/	529/1912	Église	Bâtiment à conserver
Rue de l'Église	/	529/1912	Cimetière	Monument à conserver
Rue de Ponts	1	550/2375	Corps de logis et grange	Bâtiment à conserver
Rue de Ponts	2 a	538/1090	Granges	Gabarit à conserver

Rue de Ponts	/	1011/1904	Granges	Gabarit à conserver
Rue de Ponts	4	524/1911	Maison d'habitation	Bâtiment à conserver
Rue de Ponts	6	524/2075	Maison d'habitation	Gabarit à conserver
Rue de Ponts	9	541/1843	Corps de logis et grange	Bâtiment à conserver

LOCALITÉ DE ROESER

Rue / Lieu-dit	N°	Numéro cadastral	Construction	Type de protection
Grand-Rue	2	639/1535	Corps de logis et grange	Bâtiment à conserver
Grand-Rue	8	615/2280	Corps de logis et grange	Bâtiment à conserver
Grand-Rue	22	604/1692	Corps de logis et grange	Bâtiment à conserver
Grand-Rue	23	1256/1886	Corps de logis	Bâtiment à conserver
Grand-Rue	23	1255/1885	Grange	Gabarit à conserver
Grand-Rue	45	1284/290	Presbytère	Bâtiment à conserver
Grand-Rue	/	1285/653	Église	Bâtiment à conserver
Grand-Rue	56	573/2237	Maison d'habitation	Bâtiment à conserver
Rue de l'Alzette	5	645/2268, 646/2269	Corps de logis et granges	Bâtiment à conserver
Rue de l'Alzette	10	714/2105	Corps de logis et granges	Bâtiment à conserver
Rue de l'Alzette	/	606/2145	Chapelle	Monument à conserver
Rue de l'Alzette	/	711/1331	Hangar	Bâtiment à conserver
Rue de l'Alzette	/	695/2282	Grange	Gabarit à conserver
Rue de l'Alzette	/	695/2282	Chapelle	Monument à conserver
Rue du Brill	2	650/1835	Corps de logis et granges	Bâtiment à conserver
Rue du Brill	4	643/1427	Corps de logis	Bâtiment à conserver

Rue du Brill	4	643/1427	Grange	Gabarit à conserver
Rue de Cimetièr	6	928/2152	Maison d'habitation	Bâtiment à conserver
Rue de Cimetièr	8	681/1589	Corps de logis et grange	Bâtiment à conserver
Rue de Cimetièr	/	682/1590	Cimetièr	Monument à conserver
Rue Marguerite Thomas-Clement	8	708/1560	Corps de logis et granges	Bâtiment à conserver
Rue Marguerite Thomas-Clement	6	705/2164	Maison d'habitation	Bâtiment à conserver
Rue Marguerite Thomas-Clement	/	705/2164	Chapelle	Monument à conserver
Rue Marguerite Thomas-Clement	/	704/1912	Croix de chemin	Monument à conserver
Rue d'Alzingen	/	1071/1208	Croix de chemin	Monument à conserver

*Numéros cadastraux issues du Geoportail