



Plan d'Aménagement Général (PAG)



- PARTIE ECRITE -

Version coordonnée

Référence ministérielle	50C/010/2019
Vote définitif du Conseil communal	18.12.2019
Approbation du Ministre ayant l'Environnement dans ses attributions	06.02.2020
Approbation définitive du Ministre de l'Intérieur	02.10.2020
Approbation complémentaire du Ministre de l'Intérieur	27.11.2020



TABLE DES MATIERES

PARTIE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	7
CONTEXTE REGLEMENTAIRE.....	7
CONTENU	7
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	7
PARTIE 2 - PRESCRIPTIONS RÈGLEMENTAIRES PAR ZONE.....	10
SECTION 1 ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES	10
ART. 1 ZONES D'HABITATION	10
ART. 2 ZONES MIXTES	10
ART. 3 ZONES DE BATIMENTS ET D'EQUIPEMENTS PUBLICS [BEP].....	11
ART. 4 ZONE D'ACTIVITES.....	11
ART. 5 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT	12
SECTION 2 ZONE VERTE.....	14
ART. 6 ZONE VERTE	14
SECTION 3 ZONES SUPERPOSEES	16
ART. 7 ZONE SOUMISE A UN PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER	16
ART. 8 ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE	17
ART. 9 ZONES DE SERVITUDE « URBANISATION »	17
ART. 10 ZONES DE SERVITUDE « COULOIRS ET ESPACES RESERVES ».....	19
ART. 11 SECTEURS ET ELEMENTS PROTEGES D'INTERET COMMUNAL.....	19
SECTION 4 ZONES OU ESPACES DEFINIS EN EXECUTION DE DISPOSITIONS LEGALES, REGLEMENTAIRES OU ADMINISTRATIVES SPECIFIQUES	22
ART. 12 DISPOSITIONS GENERALES.....	22
ART. 13 PROTECTION DE LA NATURE ET DES RESSOURCES NATURELLES	22
ART. 14 PROTECTION DES SITES ET MONUMENTS NATIONAUX.....	22
ART. 15 GESTION DE L'EAU	24
SECTION 5 INDICATIONS SPECIFIQUES.....	25
ART. 16 ZONES DE CIRCULATION ET DE STATIONNEMENT	25
ANNEXE I : TERMINOLOGIE DU DEGRE D'UTILISATION DU SOL	28



PARTIE ÉCRITE



Partie 1 - DISPOSITIONS GENERALES

CONTEXTE RÈGLEMENTAIRE

Le plan d'aménagement général de la commune de Heffingen est élaboré conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, et de ses articles 5 à 24 inclus.

La partie graphique et la partie écrite du plan d'aménagement général ont été réalisées en application du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, et de ses articles 1^{er} à 41 inclus.

CONTENU

Le présent plan d'aménagement général (PAG) comprend :

- la présente partie écrite,
- et la partie graphique composée d'un plan d'ensemble à l'échelle 1 : 10 000, et de deux plans des localités et des lieux-dits à l'échelle 1 : 2 500 dressés sur base d'un fond de plan cadastral numérisé (PCN) :
 - Plan n°20120295U_LP_HEFFINGEN_SP_10k_20201019
 - Plan n°20120295U_LP_REUL_SP_20201019
 - Plan n°20120295U_LP_HEFFINGEN_SP_20201019

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune de Heffingen est divisé en plusieurs zones dont les limites figurent dans la partie graphique du plan d'aménagement général :

SECTION 1 ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

Art. 1 Zones d'habitation

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

Art. 2 Zones mixtes

Art. 2.1. Zones mixtes villageoise [MIX-v]

Art. 2.2. Zones mixtes rurales [MIX-r]

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

Art. 3.1. Zone de bâtiments et équipements publics [BEP]

Art. 3.2. Zone de bâtiments et équipements publics - ateliers communaux [BEP-At.Co.]

Art. 3.3. Zone de bâtiments et équipements publics [BEP] – aire de jeux [BEP-ADJ]

Art. 4 Zone d'activité

Art. 4.1. Zone d'activité économiques communale type 1 [ECO-c1]



Art. 5 Emplacements de stationnement

Art. 5.1 Généralités

Art. 5.2 Nombre d'emplacements de stationnement pour automobile

Art. 5.3 Modalités de calcul du nombre d'emplacements

Art. 5.4. Emplacements de stationnement pour vélo

SECTION 2 ZONE VERTE

Art. 6 Zone verte

Art. 6.1. Zone agricole [AGR]

Art. 6.2. Zone forestière [FOR]

Art. 6.3. Zone de parc public [PARC]

Art. 6.4. Zone de verdure [VERD]

SECTION 3 ZONES SUPERPOSEES

Art. 7 Zone soumise à un plan d'aménagement particulier

Art. 7.1. Zones soumises à l'élaboration d'un PAP « nouveau quartier » (PAP-NQ)

Art. 7.2. Minima et maxima à respecter par PAP « nouveau quartier »

Art. 7.3. Zones soumises à un PAP approuvé et maintenu en application

Art. 8 Zone d'aménagement différé

Art. 9 Zone de servitude « urbanisation »

Art. 9.1. Servitude « urbanisation - intégration paysagère » [SU-P]

Art. 9.2. Servitude « urbanisation - biotope » [SU-B]

Art. 9.3. Servitude « urbanisation – cours d'eau » [SU-Cours d'eau]

Art. 10 Zones de servitude « Couloirs et espaces réservés »

Art. 10.1. Couloir pour projets de mobilité douce

Art. 11 Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal

Art. 11.1. Secteur protégé de type « environnement construit »

Art. 11.2. Eléments protégés de type « environnement construit »

SECTION 4 ZONES OU ESPACES DEFINIS EN EXECUTION DE DISPOSITIONS LEGALES, REGLEMENTAIRES OU ADMINISTRATIVES SPECIFIQUES

Art. 12 Dispositions générales

Art. 13 Protection de la nature et des ressources naturelles

Art. 13.1. Zones protégées d'intérêt communautaire / « réseau Natura 2000 »

Art. 14 Protection des sites et monuments nationaux

Art. 14.1. Immeubles, éléments ou objets classés « Patrimoine National »

Art. 14.2. Immeubles, éléments ou objets inscrits à l'inventaire supplémentaire

Art. 15 Gestion de l'eau

Art. 15.1. Zone inondable

Art. 15.2. Zone de protection des eaux potables du captage Soup



SECTION 5 INDICATIONS SPECIFIQUES

Art. 16 Zones de circulation et de stationnement

Art. 17 Biotopes (article 17) et habitats d'espèces protégées et/ou habitats essentiels (article 17 et/ou 21)

Art. 18 Zones rouges et oranges « vestiges archéologiques »



Partie 2 - PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES PAR ZONE

SECTION 1 ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

Art. 1 ZONES D'HABITATION

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, ainsi que des équipements de service public.

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

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

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

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins soixante-dix pour cent (70%) des logements est de type maison unifamiliale. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90 pour cent au minimum.

Art. 2 ZONES MIXTES

Art. 2.1. Zone mixte villageoise [MIX-v]

La zone mixte villageoise couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée à accueillir des habitations, des exploitations agricoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2000 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à cinquante pour cent (50%).

Art. 2.2. Zone mixte rurale [MIX-r]

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



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

Art. 3 ZONES DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS [BEP]

Art. 3.1. Zone de bâtiments et équipements publics [BEP]

La zone de bâtiments et d'équipements publics est réservée aux constructions et aménagements d'utilité publique et est destinée à satisfaire des besoins collectifs.

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

Art. 3.2. Zone de bâtiments et équipements publics – ateliers communaux [BEP-At.Co.]

La zone de bâtiments et équipements publics – ateliers communaux est réservée aux services techniques communaux et aux réservoirs d'eau potable.

Seules des dépôts de matériaux, et des constructions en rapport direct avec la fonction et l'entretien de la zone y sont admises.

Y sont interdits les logements.

Art. 3.3. Zone de bâtiments et équipements publics – aire de jeux [BEP-ADJ]

La zone de bâtiments et équipements publics – aire de jeux est réservée aux installations de jeux.

Seules des constructions en rapport direct avec la fonction de la zone y sont admises.

Y sont interdits les logements.

Art. 4 ZONE D'ACTIVITÉS

Art. 4.1. Zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1]

La zone d'activités économiques communales type 1 est réservée aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique, ainsi qu'aux équipements collectifs techniques.

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

Sont également admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.



Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux et les commerces de détail ne peuvent pas dépasser 20 pour cent de la surface construite brute totale de la zone.

Art. 5 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Art. 5.1. Généralités

En cas de nouvelle construction, de changement d'affectation, de reconstruction ou de toute autre transformation modifiant le nombre d'unités de logement, un quota minimal d'emplacements de stationnement privé est à respecter. Ces emplacements sont à aménager par les propriétaires à leurs frais et sur le même fond privé auquel ils se rapportent, sans impact notable et néfaste sur le domaine public.

Est considéré comme emplacement de stationnement, tout garage, car-port ou emplacement en surface. La rampe d'accès du garage n'est pas considérée comme un emplacement de stationnement, a contrario le recul avant devant un garage de plain-pied est considéré comme tel.

Art. 5.2. Nombre d'emplacements de stationnement pour automobile

Affectations	Emplacements de stationnement
Maison d'habitation unifamiliale, bi-familiale ou plurifamiliale Logement intégré	<ul style="list-style-type: none"> • 2 emplacements par unité de logement de plus de 50 m² de surface construite brute • 1 emplacement par unité de logement de moins de 50 m² de surface construite brute
Logement dans bâtiments destinés aux logements locatifs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> • aucun emplacement minimum par logement de moins de 50 m². • 1 emplacement par logement de plus de 50 m² de surface construite brute.
Bureau, administration, services	1 emplacement maximum par tranche de 45 m ² de surface construite brute
Etablissements commerciaux, café et restaurant	1 emplacement par tranche de 40 m ² de surface construite brute avec un minimum de 2 emplacements
Etablissement industriel et artisanal	1 emplacement par tranche de 50 m ² de surface construite brute
Station essence et Garage (entretien et réparation de véhicules automobiles)	1 emplacement minimum par tranche de 50 m ² de surface construite brute avec un nombre minimal requis de 4 emplacements par station-essence ou garage
Construction hôtelière	1 emplacement par tranche de 2 chambres
Chambre d'hôte	1 emplacement par chambre d'hôte
Construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif Activités de loisirs	<p>Le nombre d'emplacements à réaliser est à déterminer, au cas par cas, en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de la nature de l'affectation et construction(s) correspondante(s), - du taux et du rythme de fréquentation, - de la situation géographique au regard notamment des parkings publics et transports collectifs existants à proximité.



Art. 5.3. Modalités de calcul du nombre d'emplacements

Pour le calcul du nombre d'emplacements de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs modes d'occupation du sol au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces affectations au prorata, selon les cas, des surfaces construites brutes et/ou des critères spécifiques de calcul.

S'il s'avère impossible de réaliser ces emplacements de stationnement sur la parcelle même, ils peuvent être aménagés sur des terrains situés dans un rayon de 100 m, appartenant au même propriétaire. Ces terrains perdent leur droit d'être construits dans la mesure où ils sont affectés à de pareils emplacements de stationnement qui ne peuvent être aliénés quant à leur destination ni à leur affectation. Ces emplacements ne peuvent être pris en compte que pour un seul immeuble.

Par ailleurs, dans les PAP « nouveaux quartiers » des solutions alternatives, telles que les emplacements regroupés sont possibles afin de limiter le trafic à l'intérieur de ces quartiers.

Art. 5.4. Emplacements de stationnement pour vélo

Affectations	Emplacements de stationnement
Maison d'habitation bi-familiale ou plurifamiliale	1 emplacement minimum par tranche de 50 m ² de surface construite brute
Bureau, administration, commerce, café et restaurant, construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	1 emplacement de stationnement par 500 m ² de surface construite brute
Écoles primaires	1 emplacement par classe
Immeuble de commerce à partir de 1000 m ² de surface de vente	1 emplacement par 200 m ² de surface de vente
Centre sportif	15 emplacements
Infrastructures culturelles avec places de visiteurs	1 emplacement par 40 places de visiteurs



SECTION 2 ZONE VERTE

La zone verte comporte :

1. les zones agricoles ;
2. les zones forestières ;
3. les zones de parc public ;
4. les zones de verdure.

Seules sont autorisées des constructions telles que définies à l'article 6 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. La commune peut toutefois fixer des règles d'urbanisme pour les aménagements et les constructions à y prévoir.

Les règles concernant les constructions légalement existantes situées en zone verte sont définies à l'article 7 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 6 ZONE VERTE

Tout aménagement et toute construction dans la zone verte nécessitent une autorisation du ministre ayant l'Environnement dans ses attributions.

Art. 6.1. Zone agricole [AGR]

Seules sont autorisées des constructions telles que définies à l'article 6 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

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.

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

Art. 6.2. Zone forestière [FOR]

Seules sont autorisées des constructions telles que définies à l'article 6 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 6.3. Zone de parc public [PARC]

La zone de parc public est destinée aux espaces verts aménagés à des fins publiques comme espaces de détente, de jeux et/ou de loisirs communaux.

La zone de parc public est caractérisée par l'interdiction de construire.

Seules les constructions légères de petite envergure en rapport direct avec la destination de la zone, ou d'utilité publique, et le mobilier urbain nécessaire à l'usage en tant que parc public y sont autorisés.

Art. 6.4. Zone de verdure [VERD]



Les zones de verdure ont pour but la sauvegarde et la création d'îlots de verdure. Elles sont caractérisées par l'interdiction de bâtir. Seuls sont autorisés des constructions et aménagements d'utilité publique.



SECTION 3 ZONES SUPERPOSEES

Art. 7 ZONE SOUMISE À UN PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

Art. 7.1. Zone soumise à l'élaboration d'un PAP « nouveau quartier » (PAP-NQ)

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones peuvent être exécutées par un ou plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Art. 7.2. Coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol

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

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol. Ces coefficients peuvent, par conséquent, être dépassés pour certains lots ou parcelles.

Dénomination du nouveau quartier			
COS	max.	CUS	max.
	-		-
CSS	max.	DL	max.
			min.

Art. 7.3. Zones soumises à un PAP approuvé et maintenu en application

Les plans d'aménagement particulier, dûment approuvés par le Ministre de l'Intérieur, avant l'entrée en vigueur du présent plan, sont abrogés à l'exception de ceux listés ci-après et indiqués sur la partie graphique à titre indicatif, qui restent en application.

Ces derniers sont maintenus en vigueur et sont ainsi dispensés de toute nouvelle procédure d'approbation.

On distingue deux catégories de PAP approuvé : les PAP approuvés situés en « quartier existant » et les PAP approuvés situés en « nouveau quartier ».

Pour les PAP approuvés « quartier existant », les prescriptions relatives au degré d'utilisation du sol restent en application sur les terrains concernés.

Pour tout ce qui n'est pas règlementé dans les parties graphique et écrite du PAP approuvé, les prescriptions du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) de la zone correspondante sont d'application. En cas de contradiction entre les dispositions de ces PAP et celles du « quartier existant », les dispositions des PAP priment.



N° réf. PAP	Réf. Min. Int.	Localité	Lieu-dit / Rue	Date d'approbation	Catégorie PAP-QE/PAP-NQ
1	8912	Heffingen	In Noesser	12/09/1991	PAP approuvé QE
2	8950	Heffingen	In den Dellen	17/03/1993	PAP approuvé QE
3	13226/50C	Heffingen	Hinter Wois	12/11/2003	PAP approuvé QE
4	14667/50C	Heffingen	Hannert der Kiirch	03/07/2006	PAP approuvé NQ
5	15122/50C	Heffingen	Schammeswies	12/12/2007	PAP approuvé QE
6	16014/50C	Reuland	Um Brabierg	06/03/2012	PAP approuvé NQ
7	17158/50C	Heffingen	Bei Kleins	26/05/2016	PAP approuvé QE
8	18093/50C	Heffingen	In den Dellen	14/12/2017	PAP approuvé NQ
9	8950/PA1/50C	Heffingen	In den Dellen	11/12/2018	PAP approuvé QE

Les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » pour lesquels la procédure d'adoption a été entamée avant ou après la saisine du conseil communal du présent PAG peuvent être continués et gardent leur validité s'ils sont dûment approuvés par le Ministre de l'Intérieur.

Art. 8 ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ

Les zones d'aménagement différé constituent des zones superposées, frappées d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement. Seuls peuvent y être autorisés des dépendances et aménagements de faible envergure ainsi que des équipements publics et collectifs relatifs à la télécommunication, l'approvisionnement en eau potable et en énergie et à l'évacuation des eaux résiduaires et pluviales.

Elles constituent en principe des réserves foncières destinées à être urbanisées à moyen ou long terme.

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

Art. 9 ZONES DE SERVITUDE « URBANISATION »

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

Art. 9.1. Servitude « urbanisation - intégration paysagère » [SU-IP]

La zone de servitude « urbanisation - intégration paysagère » [SU-IP] vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert, en créant et/ou en



maintenant une transition harmonieuse adaptée aux caractéristiques du site entre le milieu bâti et les espaces adjacents. Elle a pour fonction la création ou la sauvegarde d'îlots et de bandes de verdure.

Toute construction y est interdite, excepté les constructions, les aménagements et installations techniques pour la rétention des eaux de surface, les pistes cyclables, les chemins piétonniers, ainsi que les aires de jeux et de repos.

L'aménagement ponctuel d'une voirie et/ou de réseaux d'infrastructures techniques traversant, afin de relier des voiries existantes ou projetées et/ou des réseaux situés de part et d'autre de la servitude est autorisé.

Les bandes de verdure ont une largeur de dix mètres (10,00 m). La plantation de haies et d'arbres de façon alternée est à réaliser sur ces zones de servitude « urbanisation - intégration paysagère » sur au moins quarante pour cent (40 %) de leur surface.

Les plantations doivent de préférence être effectuées avec des espèces ligneuses locales et indigènes (arbres ou arbustes), adaptées au site. Les plans d'aménagement particuliers « nouveaux quartiers » doivent préciser les plantations à y réaliser.

Art. 9.2. Servitude « urbanisation - biotopes » [SU-B]

La servitude « urbanisation - biotopes » [SU-B] vise à protéger la structure protégée par l'article 17 de la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles.

L'aménagement ponctuel d'une voirie et/ou de réseaux d'infrastructures techniques traversant, afin de relier des voiries existantes ou projetées et/ou des réseaux situés de part et d'autre de la servitude est autorisé.

Art. 9.3. Servitude « urbanisation – cours d'eau » [SU-C]

La « zone de servitudes "urbanisation" - cours d'eau » [SU-C] vise à protéger et à mettre en valeur le cours d'eau existant, respectivement à aménager un cours d'eau de manière naturelle, avec mise en place d'une zone tampon.

Toute construction ou modification du terrain naturel y est interdite, sauf pour les besoins de la renaturation du cours d'eau et de ses berges.

Les constructions, les chemins ou pistes dédiées à la mobilité douce et toutes constructions nécessaires pour l'évacuation des eaux pluviales dans les cours d'eau sont autorisées dans la mesure où ils ne sont pas en contradiction avec le projet de renaturation.

Les chemins ou pistes dédiées à la mobilité douce projetés doivent accuser un recul de cinq mètres (5,00 m) par rapport à la berge des cours d'eau.

L'aménagement ponctuel de réseaux d'infrastructures techniques traversant, afin de relier des réseaux situés de part et d'autre de la servitude est autorisé.



Art. 9.4. Servitude « urbanisation – plantations » [SU-P]

Issue de l'autorisation de construire en zone verte pour les réservoirs d'eau potable 20170163-P-VRD

La « zone de servitudes "urbanisation" - plantations » [SU-P] vise à garantir l'intégration de cette zone urbanisée dans le paysage ouvert, en créant et/ou en maintenant une transition harmonieuse adaptée aux caractéristiques du site entre le milieu bâti et les espaces adjacents. Elle a pour fonction la création ou la sauvegarde d'îlots et de bandes de verdure.

Toute construction y est interdite.

L'aménagement ponctuel d'une voirie et/ou de réseaux d'infrastructures techniques traversant, afin de relier des voiries existantes ou projetées et/ou des réseaux situés de part et d'autre de la servitude est autorisé.

La bande de verdure ont une largeur de cinq mètres (5,00 m). La plantation de haies et/ou d'arbres est à réaliser sur cette « zone de servitudes "urbanisation" – plantations ».

Les plantations à y réaliser devront être avisées par le préposé de la nature et des forêts.

Art. 10 ZONES DE SERVITUDE « COULOIRS ET ESPACES RÉSERVÉS »

Art. 10.1. Couloir pour projets de mobilité douce

Les couloirs pour projets de mobilité douce, définis dans le plan d'aménagement général, se rapportent à des fonds réservés et aux infrastructures de mobilité piétonne et cycliste.

Art. 11 SECTEURS ET ÉLÉMENTS PROTÉGÉS D'INTÉRÊT COMMUNAL

Art. 11.1. Secteur protégé de type « environnement construit »

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

- authenticité de la substance bâtie,
- authenticité 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.

Ces secteurs sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection définies dans le PAP « quartier existant ».



Art. 11.2. Eléments protégés de type « environnement construit »

Les éléments protégés de type « environnement construit » sont constitués des éléments construits suivants, situés dans ou hors des secteurs protégés de type « environnement construit » :

- « Construction et petit patrimoine à conserver »,
- « Gabarit d'une construction existante à préserver ».

Les servitudes spéciales du présent article s'appliquent également aux éléments situés hors des secteurs protégés.

Art. 11.2.1. Construction et petit patrimoine à conserver

Les constructions à conserver marquent la volonté de sauvegarder certains bâtiments pour cause de leur valeur patrimoniale. Elles ne pourront subir aucune démolition, transformation, modification, agrandissement ou ajout d'élément nouveau qui pourrait nuire à leur valeur historique, artistique ou esthétique. La démolition ne peut être autorisée que pour des raisons impérieuses de sécurité, de stabilité ou de salubrité.

Lorsque la partie graphique ne comporte pas d'indications précises, on entend par « construction à conserver » le ou les bâtiments traditionnels, à savoir la maison d'habitation et / ou les communs. Les volumes secondaires typiques sont considérés comme « gabarit d'une construction à préserver ». Les volumes secondaires atypiques ainsi que toutes les excroissances atypiques ne sont pas considérés comme « constructions à conserver ».

Toute intervention sur une construction à conserver doit veiller à la conservation et la mise en valeur des composantes architecturales extérieures existantes. Ces composantes sont :

- le gabarit visible depuis le domaine public,
- le rythme entre surfaces pleines et vides de la façade donnant sur la voie desservante,
- les modénatures,
- les éléments de décoration qui caractérisent ledit bâtiment,
- les formes et éléments de toiture,
- les matériaux, revêtements et teintes traditionnels.

Art. 11.2.2. Gabarit d'une construction existante à préserver

Les gabarits d'une construction existante à préserver veillent au maintien du caractère rural, voire du tissu urbain des localités par la structuration des rues et la formation d'espaces-rues. Ils marquent la volonté de sauvegarder le gabarit, l'implantation générale de certains bâtiments ou volumes de par leur rôle dans la définition de l'environnement construit ainsi que le dialogue architectural traditionnel des façades avec l'espace-rue.

Pour les bâtiments désignés gabarit d'une construction existante à préserver dans la partie graphique, le gabarit, leur implantation et le dialogue architectural des façades sont à préserver lors de travaux de transformation ou lors d'une reconstruction. La réhabilitation de ces bâtiments est à privilégier à la construction neuve.



Lorsque la partie graphique ne comporte pas d'indications précises, le gabarit d'une construction existante à préserver est constitué par le ou les bâtiments traditionnels, à savoir la maison d'habitation et / ou les communs. Les volumes secondaires atypiques ainsi que toutes les excroissances atypiques ne sont pas considérés comme gabarit d'une construction existante à préserver.

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

- longueur et profondeur,
- hauteur à la corniche et hauteur au faîtage,
- pente et forme de la toiture,
- rythmes entre pleins et vides,
- ouvertures typiques à orientation verticale.

Pour des raisons de meilleure qualité urbanistique ou architecturale et en cas d'impossibilité d'observer les hauteurs de construction lors de la reconstruction d'un « gabarit d'une construction existante à préserver », le bourgmestre peut accorder une dérogation comprise entre cinquante centimètre (0,50 m) et un mètre (1,00 m) par rapport à la hauteur à la corniche et au faîte.

En cas d'impossibilité d'observation de l'implantation du gabarit, par rapport à la voie publique, ou afin de permettre l'assainissement énergétique des constructions existantes, une dérogation concernant l'implantation, de maximum cinquante centimètres (0,50 m), peut être accordée de manière exceptionnelle.

L'ajout de constructions annexes à la construction dont le gabarit est à préserver est autorisé, sauf dans le recul avant, sans préjudice du respect des reculs définis pour le PAP QE applicable correspondant, et à condition que ces constructions annexes soient accolées à ladite construction.



SECTION 4 ZONES OU ESPACES DEFINIS EN EXECUTION DE DISPOSITIONS LEGALES, REGLEMENTAIRES OU ADMINISTRATIVES SPECIFIQUES

Art. 12 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les dispositions légales et réglementaires découlant de la législation concernant l'aménagement général du territoire, la protection de la nature et des ressources naturelles, la protection des sites et monuments nationaux, et la gestion de l'eau sont reprises dans le plan d'aménagement général.

Une autorisation individuelle de l'administration étatique compétente est nécessaire, dans le cadre d'un projet d'aménagement sur les terrains concernés (PAP, autorisation de bâtir...) selon les lois suivantes :

- la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau,
- la loi modifiée du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire,
- la loi modifiée du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux,
- la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles,
- la loi du 21 décembre 2009 sur les permissions de voirie.

Art. 13 PROTECTION DE LA NATURE ET DES RESSOURCES NATURELLES

Art. 13.1. Zones protégées d'intérêt communautaire / « réseau Natura 2000 »

Les zones protégées d'intérêt communautaire constituent des secteurs à haute valeur écologique visant à la sauvegarde de :

- zones humides inventoriées en vertu de la Convention de Ramsar,
- zones spéciales de conservation (ZSC) d'habitats naturels (Directive « Habitats » 92/43/CEE),
- et zones de protection spéciales (ZPS) d'intérêt ornithologique (Directive « Oiseaux » 79/409/CEE).

Concernant le territoire communal de Heffingen, 2 zones ZSC sont représentées en partie graphique du plan d'aménagement général :

- la zone Habitat « Vallée de l'Ernz Blanche LU0001015 »,
- et la zone Habitat « Vallée de l'Ernz Noire/Beaufort/Berdorf LU0001011 ».

Art. 14 PROTECTION DES SITES ET MONUMENTS NATIONAUX

Des immeubles classés monument national ou inscrits à l'inventaire supplémentaire, soumis aux dispositions de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et



monuments nationaux, sont implantés sur le territoire de la commune. La protection nationale, ainsi instituée et qui exige des autorisations spécifiques, est complémentaire à la protection communale. Les éléments repris ici sont ceux présents dans la *Liste des immeubles et objets classés monuments nationaux ou inscrits à l'inventaire* (état au 8 novembre 2019).

Art. 14.1. Immeubles, éléments ou objets classés « Patrimoine National »

Les éléments ou volumes bâtis concernés sont les suivants :

- L'ancien presbytère avec place et jardin attenants, sis à Heffingen, 2-4, rue « am Duërf », inscrits au cadastre de la commune de Heffingen, section A de Heffingen, sous les numéros 394 et 395 – Arrêté du Conseil de gouvernement du 3 mars 1989,
- Le château-ferme avec annexes, terrains et pré attenants, sis aux lieux-dits « Steinborn » et « Poetzwies », inscrits au cadastre de la commune de Heffingen, section C de Steinborn, sous les numéros 297/2366, 297/2325 et 291/2298 – Arrêtés du Conseil de gouvernement du 13 juillet 1990,
- Le site archéologique au lieu-dit « Albuurg », inscrit au cadastre de la commune de Heffingen, section A de Heffingen, sous le numéro 1148/0 – Arrêté ministériel du 6 septembre 2018.

Art. 14.2. Immeubles, éléments ou objets inscrits à l'inventaire supplémentaire

Les éléments ou volumes bâtis concernés sont les suivants :

- Le tilleul (*Tilia sp.*) poussant au nord-est de Reuland, près de la chapelle, inscrit sous le numéro cadastral 424 – Arrêté ministériel du 29 mars 1974,
- Le bâtiment, sis 2, rue Stenkel, inscrit au cadastre de la commune de Heffingen, section A de Heffingen, sous les numéros 619/3101 et 619/3102 – Décision ministérielle du 5 novembre 1984,
- L'église St Mathias de Heffingen avec sa place, inscrites au cadastre de la commune de Heffingen, section A de Heffingen, sous les numéros 641/4125 et 641/4126 – Arrêté ministériel du 9 février 2018,
- L'immeuble sis 6, op Praikert, inscrit au cadastre de la commune de Heffingen, section A de Heffingen, sous le numéro 681/3531 – Arrêté ministériel du 13 août 2018,
- L'immeuble sis 10 et 14, op Praikert, inscrit au cadastre de la commune de Heffingen, section A de Heffingen, sous le numéro 677/4044 – Arrêté ministériel du 13 août 2018,
- L'immeuble sis 20, op Praikert, inscrit au cadastre de la commune de Heffingen, section A de Heffingen, sous le numéro 675/4043 – Arrêté ministériel du 13 août 2018,
- Les immeubles sis 22, op Praikert, inscrits au cadastre de la commune de Heffingen, section A de Heffingen, sous les numéros 672/902, 673/903 et 661/3537. – Arrêté ministériel du 2 mars 2007.
- L'immeuble sis 26, op Praikert, inscrit au cadastre de la commune de Heffingen, section A de Heffingen, sous les numéros 670/900 et 671/901 – Arrêté ministériel du 13 août 2018.



Art. 15 GESTION DE L'EAU

Les périmètres des zones de protection suivantes, établis en application de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau, sont repris dans la partie graphique du plan d'aménagement général.

Les dispositions des articles 20, 23, 38, 39 et 44 de la loi sur l'eau précitée s'appliquent de plein droit sur les terrains concernés par ces zones.

Art. 15.1. Zone inondable

La zone est définie par le règlement grand-ducal du 5 février 2015 déclarant obligatoires les cartes des zones inondables et les cartes des risques d'inondation pour les cours d'eau de la Sûre inférieure, de l'Ernz blanche et de l'Ernz noire :

- Zone inondable de l'Ernz blanche (art. 38 de la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau)

Toute construction en zone inondable (HQ¹⁰, HQ¹⁰⁰ ou HQ^{extrême}) doit faire l'objet d'une demande d'autorisation selon l'article 23 de la loi modifiée du 19 décembre 2008 auprès de l'Administration de la gestion de l'eau

Art. 15.2. Zone de protection autour du site de captages d'eau souterraine Soup

La zone fait l'objet d'un projet de règlement grand-ducal portant création de zones de protection autour du site de captages d'eau souterraine Soup situées sur les territoires des communes de Heffingen et Larochette.

- Zone de protection d'eau potable provisoire (art. 20 de la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau) :
 - Zones désignées pour le captage d'eau destinée à la consommation humaine conformément à l'article 44 de la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

Ce projet de règlement grand-ducal définit trois zones de protection reprise dans ce plan d'aménagement général :

- Zone de protection immédiate I,
- Zone de protection rapprochée II,
- Zone de protection éloignée III.



SECTION 5 INDICATIONS SPECIFIQUES

Les indications spécifiques, à l'exception de celles reprises à l'article 16 de la présente partie écrite, sont représentées sur des plans annexes, dressés sur base de l'orthophoto 2016 et joints à la partie graphique du Plan d'Aménagement Général. Ces plans annexes complémentaires sont composés des plans suivants :

- deux plans des localités et des lieux-dits à l'échelle 1 : 2 500 :
 - le plan 20120295U_LP_HEFFINGEN_IND_SPEC_20191127
 - le plan 20120295U_LP_REUL_IND_SPEC_20191127

Art. 16 ZONES DE CIRCULATION ET DE STATIONNEMENT

Cette zone correspond aux axes de circulation et de stationnement, respectivement au domaine public ou appartenant au syndicat des chemins ruraux.

Art. 17 BIOTOPES (ARTICLE 17) ET HABITATS D'ESPÈCES PROTÉGÉES ET/OU HABITATS ESSENTIELS (ARTICLES 17 ET/OU 21)

Le cadastre des biotopes reprend un inventaire réalisé au printemps 2008 et mis à jour au printemps 2017 des éléments suivants :

- les biotopes, tels qu'identifiés dans la cartographie des biotopes (milieux ouverts et zones destinées à être urbanisées) en application de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles,
- les habitats d'espèces protégées et/ou habitats essentiels potentiels, tels qu'identifiés dans la cartographie de l'évaluation des incidences environnementales, en application des articles 17 et/ou 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

La fidélité, l'exactitude, l'actualité, la fiabilité et l'intégralité des informations relatives à ces biotopes et habitats doivent être confirmées, à charge du porteur de projet, chaque fois qu'un projet d'aménagement et/ou de construction porte sur les terrains concernés par la présence d'un ou plusieurs de ces biotopes et/ou habitats.

Les dispositions de l'article 17 et/ou de l'article 21 de la loi du 18 juillet 2018 précitée s'appliquent de plein droit sur les terrains concernés.



Art. 18 ZONES ROUGES ET ORANGE « VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES »

Les zones rouges et oranges « vestiges archéologiques », joints au présent Plan d'Aménagement Général, constituent les parties du territoire communal qui comprennent ou sont susceptibles de comprendre des vestiges archéologiques majeurs, méritant une protection et une conservation durables ou nécessitent une altération avant la destruction. Ils se basent sur une délimitation proposée en octobre 2015 par le Centre National de Recherches Archéologiques (CNRA).

En « zone orange », le CNRA doit être contacté avant tout projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » d'une surface minimum de trente ares (30 a). Il s'agit de sites connus, à étudier avant altération ou destruction. Le CNRA évaluera les mesures à prendre en fonction de la nature et de l'étendue des sites, mais également du projet d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

En « zone rouge », les parcelles sont non aménageables, il s'agit de sites classés « monument national », inscrits à l'inventaire supplémentaire, ou en cours de classement et soumis à la loi du 18 juillet 1983 sur la conservation et la protection des sites et monuments nationaux. Pour ces zones, la totalité de la parcelle est couverte d'une protection (parcelle et bâtiment/édifice).



ANNEXE



ANNEXE I : TERMINOLOGIE DU DEGRE D'UTILISATION DU SOL

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

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

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

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

D. Densité de logement [DL]

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

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

E. Terrain à bâtir brut

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

F. Terrain à bâtir net

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

G. Surface construite brute

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



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

H. Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux :

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

b. affectation des locaux :

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

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

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

c. solidité et géométrie des locaux :

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors œuvre

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

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

J. Surface d'emprise au sol

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



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

K. Surface scellée

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

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

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

L. Surface de vente

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

