



Commune de Kayl

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL – REFONTE COMPLÈTE

PARTIE ÉCRITE

VERSION COORDONNÉE

APRÈS LE VOTE DU CONSEIL COMMUNAL

OCTOBRE 2017



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

<p>Auftraggeber</p> <p>ADMINISTRATION COMMUNALE DE KAYL</p> <p>4, rue de l'Hôtel de Ville, L-3674 Kayl Tel. 56 66 66 - 1</p> <p>www.kayl.lu</p>	
<p>Auftragnehmer</p> <p>zimplan s.à r.l.</p> <p>5, rue de Godbrange, L-6118 Junglinster Tel. 26 25 95 15</p> <p>info@zimplan.lu www.zimplan.lu</p> <p>BGH PLAN</p> <p>Fleischstraße 56-60, D-54290 Trier</p> <p>Tel. +49 / (0) 651 / 1 45 46 0</p> <p>mail@bgh.com www.bghplan.com</p>	 <p>Urbanisme & Aménagement du Territoire</p>   <p>UMWELTPLANUNG UND LANDSCHAFTSARCHITEKTUR GMBH</p>

Projektnummer	20140488_ZP_ZILM	
Betreuung	Name	Datum
Erstellt von	Christine Jacobs, Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung	20/07/16
Geprüft von	Anita Baum, Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung	20/07/16

Modifikationen		
Index	Beschreibung	Datum
A	Modifications retenues lors du vote du conseil communal dans la séance du 17.10.2017	18.10.2017
B	Modification du PAG des parties « écrite et graphique » « Adaptations et redressement erreurs matérielles »	13.01.2023
C	Modification suite à l'avis de la commission d'aménagement en date du 25 avril 2023	24.05.2023

P:\LP-SC\2018\20181178_ModPAG et PAPqe -erreurs mat\C_Documents\ModPAG\20171018_PAG_PE_version coordonnee_MOD_adapt et redres erreurs mat_20230113.docx

Titelblatt: eigene Aufnahmen und Gemeinde Kayl

INHALTSVERZEICHNIS

TITRE I	DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	5
Art. 1	Contenu du plan d'aménagement général.....	5
TITRE II	ZONAGE.....	6
Chapitre I	Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées.....	6
Art. 2	Zones d'habitation.....	6
Art. 3	Zones d'habitation 1 [HAB-1].....	6
Art. 4	Zones d'habitation 2 [HAB-2].....	6
Art. 5	Zones mixtes urbaine [MIX-u].....	6
Art. 6	Zones mixtes villageoise [MIX-v].....	6
Art. 7	Zones mixtes rurale [MIX-r].....	7
Art. 8	Zones de bâtiments et d'équipements publics [BEP].....	7
Art. 9	Zones d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1].....	7
Art. 10	Zones commerciales [COM].....	7
Art. 11	Zones de gares ferroviaires et routières [GARE].....	7
Chapitre II	Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées.....	8
Art. 12	Prescriptions générales.....	8
Art. 13	Emplacements de stationnement.....	8
Art. 14	Stationnement pour vélos.....	9
Chapitre III	Zones destinées à rester libres.....	9
Art. 15	Zone verte.....	9
Chapitre IV	Zones superposées.....	10
Art. 16	Zones d'aménagement différé.....	10
Art. 17	Zones de servitude «urbanisation».....	10
Art. 18	Secteurs protégés d'intérêt communal.....	11
Art. 19	Zones de risques naturels prévisibles.....	13
Art. 20	Zones de bruit.....	13
Art. 21	Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier».....	13
Chapitre V	Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques.....	13
Art. 22	Représentation des zones.....	13

TITRE III	DISPOSITIONS TRANSITOIRES	14
Art. 23	Plans d'aménagements particuliers en vigueur	14
Art. 24	Constructions, aménagements et affectations d'immeubles existants	14
ANNEXE I : TERMINOLOGIE DU DEGRE D'UTILISATION DU SOL		15

Titre I Dispositions Générales

Art. 1 Contenu du plan d'aménagement général

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

La partie graphique comprend les documents suivants:

- un plan d'ensemble à l'échelle 1 : 10.000 sur base du fond de plan cadastral numérisé PCN, complété par des éléments de la carte topographique BD-L-TC. Le plan dressé au 1 : 10.000 comporte la délimitation des plans dressés au 1:2.500.
 - Plan d'ensemble, N° 20140488-ZP_KAYL_PAG_PG_01
- 2 plans de localité à l'échelle 1 : 2.500 sur base du fond de plan cadastral numérisé PCN
 - Localité de Kayl, N° 20140488-ZP_KAYL_PAG_PG_02_Kayl
 - Localité de Tétange, N°20140488-ZP_KAYL_PAG_PG_03_Tétange

Titre II Zonage

Chapitre I 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, 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 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 logements de type maison unifamiliale.

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

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

La zone d'habitation 2 est principalement destinée aux logements de type collectif.

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

Art. 5 Zones mixtes urbaine [MIX-u]

La zone mixte urbaine couvre les localités ou parties de localités à caractère urbain. Elle est destinée à accueillir, des habitations, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2.000 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à 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 25 pour cent.

Art. 6 Zones mixtes 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 activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2.000 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

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

Art. 7 Zones mixtes 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 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.

Art. 8 Zones de bâtiments et d'équipements publics [BEP]

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

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

Art. 9 Zones d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1]

Les zones d'activités économiques communales type 1 sont réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique, ainsi qu'aux équipements collectifs techniques. Si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent, les communes peuvent y autoriser des activités de commerce de détail, limitées à 2.000 m² de surface construite brute par immeuble bâti, des activités de prestation de services commerciaux ou artisanaux limitées à 3.500 m² de surface construite brute par immeuble bâti, ainsi que le stockage de marchandises ou de matériaux.

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

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

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.

La commune peut déroger au principe des 20 pour cent si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent.

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.

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

Art. 11 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.

Chapitre II Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art. 12 Prescriptions générales

Pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », la détermination du degré d'utilisation du sol est exigée.

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS) et par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logements (DL) doit être fixée pour les zones ou partie des zones d'habitation et mixtes.

Les définitions de la terminologie utilisée à l'alinéa qui précède sont reprises à l'Annexe I de la présente partie écrite.

Art. 13 Emplacements de stationnement

- (1) Les places privées de stationnement ou de garages pour voitures doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privé, en cas de construction nouvelle, de changement d'affectation, proportionnellement à l'importance et à la destination des nouvelles constructions. Ces emplacements devront figurer dans le projet soumis pour autorisation.
- (2) Sont à considérer comme suffisants :
 - 2 (deux) emplacements par logement d'une surface habitable nette supérieure ou égale de 50 m² et 1 (un) emplacement par logement d'une surface habitable nette inférieure à 50 m² ;
 - 2 (deux) emplacements par logement intégré d'une surface habitable nette supérieure ou égale de 50 m² et 1 (un) emplacement par logement intégré d'une surface habitable nette inférieure à 50 m², sous conditions que l'accessibilité du ou des emplacement(s) pour le logement intégré soit indépendante des emplacements du logement principal ;
 - des dérogations aux dispositions du présent article peuvent être accordées pour des logements réalisés par un promoteur public ou privé dans le sens de l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.
 - un emplacement par tranche de 40 m² de surface construite nette pour bureaux et administrations, commerces, cafés, restaurants ;
 - un emplacement par tranche de 40 m² de surface construite nette ou un emplacement par tranche de 10 salariés pour les établissements industriels et artisanaux ;
 - un emplacement par tranche de 15 sièges pour les salles de réunion, cinémas, théâtres, églises ;
 - un emplacement par tranche de 50 m² de surface construite nette pour les stations d'essence et les garages de réparation, avec un minimum de 3 places par installation ;
 - un emplacement par tranche de 5 lits pour les constructions hospitalières et hôtelières.
- (3) Les établissements commerciaux, artisanaux et industriels devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires et voitures de fonction.
- (4) Sauf dans le cas des emplacements regroupés dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les places de stationnement sont aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent.
- (5) Lorsque le propriétaire établit, dans le cadre d'une mise en conformité d'une construction existante ou d'une augmentation de logements au niveau d'un « bâtiment à conserver », d'un « gabarit à conserver »

ou d'un « immeuble et objet bénéficiant d'une protection nationale » avec les dispositions du présent article, qu'il se trouve dans l'impossibilité d'aménager sur la propriété en situation appropriée tout ou une partie des places imposées en vertu des alinéas précédents, il peut être exonéré totalement ou partiellement de cette obligation, moyennant versement d'une contribution compensatoire. Un règlement taxe communal fixera les conditions à observer, les montant et les modalités de paiement. Il en est de même du propriétaire qui est tenu de remplacer sur son fonds et en situation appropriée les places de stationnement obligatoires qui ont été supprimées pour quelque cause que ce soit.

- (6) Pour les projets situés en zone BEP, à savoir 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, des dérogations aux dispositions du présent article peuvent être accordées.

Art. 14 Stationnement pour vélos

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,
- dix (10) 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.

Chapitre III Zones destinées à rester libres

Art. 15 Zone verte

Les zones destinées à rester libres comprennent :

1. les zones agricoles ;
2. les zones forestières ;
3. les zones de verdure.

Seules sont autorisées des constructions définies en tant qu'admissibles dans la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Chapitre IV 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. Seules peuvent y être autorisés des dépendances et aménagements de faible envergure ainsi que des équipements publics et collectifs relatifs à la télécommunication, l'approvisionnement en eau potable et en énergie et à l'évacuation des eaux résiduaires et pluviales.

Elles constituent en principe des réserves foncières destinées à être urbanisées à 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»

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 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.

(1) Servitude urbanisation type "intégration paysagère" [IP]

La zone de servitude «urbanisation» – type «intégration paysagère» 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 qu'à faire écran entre les zones urbanisées et les espaces sensibles. Les bandes de verdure ont en principe une largeur variable de 3 à 5 mètres. Elle a pour but le développement et 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 ainsi que les chemins piétonniers. L'aménagement ponctuel d'une voirie traversante afin de relier des voiries situées de part et d'autre de la servitude est autorisé.

(2) Servitude urbanisation type "cours d'eau" [CE]

La zone de servitude «urbanisation» de type «cours d'eau» vise à protéger et à renaturaliser le cours d'eau existant ou projeté et ses abords. Un corridor intérieur comprenant les premiers 5 mètres de largeur à partir de la crête de la berge sera composé d'une bande enherbée ou boisée "Saumstreifen" en vue de protéger et/ou de mettre en valeur le cours d'eau. Toute construction, toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel y sont prohibés.

Un deuxième corridor extérieur comportera les surfaces restantes. Y sont admis seules les infrastructures de viabilisation telles que les chemins piétons, les aires de jeux, les réseaux d'infrastructures et les rétentions d'eau.

Des exceptions telles qu'un pont routier, un bassin d'orgae ou toute autre construction "ponctuelle" ou de caractère public pourront être autorisées, tout comme des mesures de renaturation.

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

(3) Servitude urbanisation type "coulée verte" [CV]

La zone de servitude «urbanisation» de type «coulée verte» vise à garantir la mise en place et/ou le maintien d'une bande plantée de largeur suffisante afin d'assurer la liaison entre les différents biotopes existants se situant le long de la zone et les milieux naturels. Cette bande doit garantir le maintien des différentes fonctions écologiques existantes des biotopes.

Toute construction y est interdite, excepté les constructions, les aménagements et installations techniques pour la rétention des eaux de surface, les pistes cyclables ainsi que les chemins piétonniers. L'aménagement ponctuel d'une voirie traversante afin de relier des voiries situées de part et d'autre de la servitude est autorisable.

(4) Servitude urbanisation type "parc public" [PARC]

La servitude urbanisation type "parc public" est destinée aux espaces verts aménagés dans un souci d'esthétique paysagère. Ces espaces ont pour but la sauvegarde et la protection des sites, ainsi que la création d'îlots de verdure et de parcs publics. Sont admis les constructions d'utilité publique, comme notamment les aires de jeux et mobiliers associés, les blocs sanitaires, ainsi que les bâtiments de restauration adaptés au site.

Art. 18 Secteurs protégés d'intérêt communal

On distingue les secteurs protégés de type « environnement construit » et les secteurs protégés de type « environnement naturel et paysage » d'importance communale.

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

Les secteurs protégés et éléments de type « environnement naturel et paysage » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des espaces naturels et des paysages dignes de protection ou de sauvegarde.

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

(1) Secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »

a) Tout projet, telles les constructions nouvelles, les reconstructions, les transformations, les rénovations, ainsi les travaux d'amélioration énergétiques de constructions existantes, doit s'insérer de manière harmonieuse au niveau de l'environnement construit existant.

Les éléments à respecter sont l'agencement typique des bâtiments et des aires y situés, le gabarit, le rythme des façades, les ouvertures en toiture, la configuration de la corniche, ainsi que les matériaux et les teintes en façade et en toiture. Ils sont à traduire dans une architecture contemporaine de qualité pour toute nouvelle construction.

Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » précise les secteurs protégés de type « environnement construit » à travers le biais de servitudes de type urbanistique.

Pour tout projet et dans le cadre de l'établissement d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », la modification d'éléments de la composition urbaine et architecturale, ainsi que des plantations à réaliser peuvent être imposées afin d'assurer l'insertion du projet au niveau de l'environnement construit.

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

Le petit patrimoine à conserver est marqué par un triangle en magenta.

Les gabarits d'une construction existante à préserver sont représentés avec une ligne de contour en magenta.

Les constructions à conserver sont représentés en magenta.

« Le petit patrimoine à conserver », tels les chapelles, les croix de chemin, les monuments commémoratifs et autres, sont à maintenir, dans la mesure du possible, à leur emplacement d'origine. Les travaux de restauration éventuels doivent se faire dans les règles de l'art.

« Les gabarits d'une construction existante à préserver » marquent la volonté de sauvegarder le gabarit et l'implantation générale de certains bâtiments 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 longueur, profondeur, hauteurs de la corniche et au faîtage, ainsi que les pentes et la forme de la toiture.

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

Les constructions à conserver ne pourront subir aucune démolition, transformation, modification, rénovation, agrandissement ou ajout d'élément nouveau, qui pourrait nuire à leur valeur historique ou artistique.

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

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

Le caractère typique de la construction à conserver doit être sauvegardé et restauré dans les règles de l'art. Les éléments typiques et représentatifs des façades visibles de la rue, tels les modénatures, les encadrements des fenêtres et des portes, les avant-toits et les revêtements de socle ou en façade sont à sauvegarder dans un souci d'authenticité de la substance bâtie. Sont à considérer entre autres : A l'extérieur : 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 de la construction à conserver 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.

c) L'appréciation détaillée des éléments identitaires d'une construction à conserver sera réalisée individuellement par immeuble, en prenant en compte la valeur propre de l'élément, ainsi que sa place et son rôle au niveau de la composition architecturale de la construction en question. Dans le cas d'un ensemble formé de plusieurs constructions, c'est l'ensemble qui sera également pris en compte.

La démolition partielle ou totale d'un gabarit d'une construction existante à préserver ou d'une construction à conserver peut être autorisée uniquement si le propriétaire est détenteur d'une autorisation de construire. Au niveau des constructions à conserver la démolition doit être justifiée par des raisons de sécurité. La démolition d'éventuelles extensions ou corps de bâtiments tardifs et sans intérêt patrimonial au niveau des constructions à conserver peut être autorisée.

(2) Secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement naturel et paysage »

Délimitation :

- à Kayl, l'Allée des Châtaigniers menant de la Route d'Esch au cimetière,
- à Tétange, les murs et anciennes traces de l'exploitation minière au lieu-dit Hamëschter,
- à Tétange, les murs et anciennes traces de l'exploitation minière situés entre la Langertengaass et Um Hesselbiërg,
- à Tétange, le paysage composé des formations de rochers au lieu-dit Päerchesbiërg,
- à Tétange, les murs et anciennes traces de l'exploitation minière au lieu-dit Heerenterbiërg.

La configuration du terrain et les caractéristiques du site doivent être respectées lors de toute construction nouvelle ou de la transformation de constructions existantes. Tout projet doit s'insérer de manière harmonieuse au niveau du site et du paysage, par son volume et son langage architectural.

Les travaux de remaniement de terrain ou les modifications apportées à la végétation doivent être réduits à un minimum absolu et aux travaux d'entretien.

Tous types de travaux se feront en concordance avec la Commune qui peut refuser un projet qu'elle juge inadéquat au site.

Art. 19 Zones de risques naturels prévisibles

Au-delà des zones ou espaces définis en exécution des dispositions légales et réglementaires spécifiques, 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.

Les zones de risques d'éboulement miniers sont marquées de la surimpression «M».

Dans les zones de risques d'éboulements miniers il est obligatoire établir une évaluation des risques naturels et anthropiques de nature géologique avant tout aménagement du terrain.

Art. 20 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 Kayl.

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.

Art. 21 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. Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier »:

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

Art. 22 Représentation des zones

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 selon

- 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,
- la loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel.

Titre III Dispositions transitoires

Art. 23 Plans d'aménagements particuliers en vigueur

Les plans d'aménagements particuliers (PAP) « nouveau quartier » dûment approuvés avant l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général et mentionnés ci-dessous conservent leur validité. La mise en valeur des terrains concernés se fait selon les dispositions du plan d'aménagement particulier (PAP) « nouveau quartier » en vigueur correspondant.

Sont visés par la présente disposition les PAP suivants :

<i>Localité</i>	<i>lieu-dit</i>	<i>N° ministériel</i>
Kayl	Rue de Noertzange entre le N° 146 et 172	17509/18C du 12 avril 2016
Kayl	Rue Joseph Müller	18635/18C du 11 décembre 2019
Kayl	Eweschbour	18796/18C du 02 avril 2020

Tous les autres PAP « nouveau quartier » deviennent caducs avec l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général.

Art. 24 Constructions, aménagements et affectations d'immeubles existants

Les constructions, aménagements et affectations d'immeubles existants dûment autorisés, mais non-conformes au présent règlement au moment de son entrée en vigueur, bénéficient d'un droit acquis et des travaux de transformations mineurs, de conservation et d'entretiens sont autorisés. En cas de destruction involontaire à la suite d'un incendie ou dû à un cas de force majeure, la reconstruction de l'immeuble est autorisée en raison des dimensions maximales dont il faisait preuve avant l'événement.

Annexe I : Terminologie du degré d'utilisation du sol

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

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

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

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

D. Densité de logement [DL]

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

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

E. Terrain à bâtir brut

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

F. Terrain à bâtir net

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

G. Surface construite brute

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

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

H. Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux:

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 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 en contact direct 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

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.