

## Plan d'Aménagement Général (PAG)



### - PARTIE ECRITE -

|  |                            |                          |
|--|----------------------------|--------------------------|
| Vote définitif du Conseil communal                               | <i>Réf. : 04.01</i>        | <i>Date : 18.02.2021</i> |
| Décision du Ministre ayant l'Environnement dans ses attributions | <i>Réf. : 85202</i>        | <i>Date : 07.02.2022</i> |
| Décision du Ministre de l'Intérieur                              | <i>Réf. : 71C/008/2019</i> | <i>Date : 16.12.2021</i> |
| Projet devient plan (document applicable)                        | <i>Réf. :</i>              | <i>Date :</i>            |





## Table des matières

|   |           |
|---|-----------|
| <b>PARTIE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>  | <b>7</b>  |
| CONTEXTE REGLEMENTAIRE  | 7         |
| CONTENU   | 7         |
| DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES   | 7         |
| <b>PARTIE 2 - PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES PAR ZONE</b>   | <b>10</b> |
| <b>SECTION 1 ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES</b>  | <b>10</b> |
| ART. 1 ZONES D’HABITATION   | 10        |
| ART. 2 ZONES MIXTES   | 11        |
| ART. 3 ZONES DE BATIMENTS ET D’EQUIPEMENTS PUBLICS  | 11        |
| ART. 4 ZONES DE SPORTS ET DE LOISIRS  | 12        |
| ART. 5 ZONES SPECIALES – STATION ESSENCE [SPEC SE]  | 13        |
| ART. 6 ZONES DE JARDINS FAMILIAUX [JAR]   | 13        |
| ART. 7 EMBLEMES DE STATIONNEMENT  | 13        |
| <b>SECTION 2 ZONE VERTE</b>   | <b>16</b> |
| ART. 8 ZONE VERTE   | 16        |
| <b>SECTION 3 ZONES SUPERPOSEES</b>  | <b>18</b> |
| ART. 9 ZONES SOUMISES A UN PLAN D’AMENAGEMENT PARTICULIER   | 18        |
| ART. 10 ZONES D’AMENAGEMENT DIFFERE [ZAD]   | 20        |
| ART. 11 ZONES DE SERVITUDE « URBANISATION »   | 20        |
| ART. 12 ZONES DE SERVITUDE « COULOIRS ET ESPACES RESERVES »   | 22        |
| ART. 13 SECTEURS ET ELEMENTS PROTEGES D’INTERET COMMUNAL  | 22        |
| <b>SECTION 4 ZONES OU ESPACES DEFINIS EN EXECUTION DE DISPOSITIONS</b>  | <b>25</b> |
| <b>LEGALES ET REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES</b>  | <b>25</b> |
| ART. 14 DISPOSITIONS GENERALES  | 25        |
| ART. 15 PROTECTION DE LA NATURE ET DES RESSOURCES NATURELLES  | 25        |
| ART. 16 PROTECTION DES SITES ET MONUMENTS NATIONAUX   | 26        |
| ART. 17 GESTION DE L’EAU  | 27        |
| <b>SECTION 5 INDICATIONS SPÉCIFIQUES</b>  | <b>28</b> |
| ART. 18 ZONES DE CIRCULATION ET DE STATIONNEMENT  | 28        |
| ART. 19 BIOTOPES (ARTICLE 17) ET HABITATS D’ESPECES PROTEGEES ET/OU HABITATS ESSENTIELS (ARTICLES 17 ET/OU 21)  | 28        |
| ART. 20 FONDS SOUMIS AUX DISPOSITIONS DES ARTICLES 13 ET 17 DE LA LOI DU 18 JUILLET 2018 CONCERNANT LA PROTECTION DE LA NATURE ET DES RESSOURCES NATURELLES | 29        |
| ART. 21 ZONE DE PROTECTION DES SOURCES (ZPS)  | 29        |
| ART. 22 SECTEUR PROTEGE DE TYPE « VESTIGES ARCHEOLOGIQUES »   | 29        |
| <b>ANNEXE I : TERMINOLOGIE DU DEGRE D’UTILISATION DU SOL</b>  | <b>33</b> |





# PARTIE ÉCRITE





## Partie 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Le Projet d'Aménagement Général de la commune de Habscht 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 Projet d'Aménagement Général sont 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<sup>er</sup> à 41 inclus.

### CONTENU

Le présent projet d'Aménagement Général (PAG) comprend :

- la présente partie écrite;
- la partie graphique composée d'un plan d'ensemble à l'échelle 1 : 10 000, et de trois plans des localités et des lieux-dits à l'échelle 1 : 2 500 dressés sur base d'un fond de plan cadastral numérisé (PCN 2018) :
  - le plan d'ensemble 20100766U\_LP\_SP\_10k\_20220929 indice L
  - le plan 20100766U\_LP\_SP\_EISCHEN\_20220929 indice L
  - le plan 20100766U\_LP\_SP\_HOBSCHIED\_20220929 indice L
  - le plan 20100766U\_LP\_SP\_SEPT\_GREISCH\_ROODT\_20220929 indice K

### DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune de Habscht est divisé en plusieurs zones dont les limites figurent dans la partie graphique du Projet d'Aménagement Général :

#### **Section 1      *Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées***

##### Art. 1    Zones d'habitation

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

##### Art. 2    Zones mixtes

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

##### Art. 3    Zones de bâtiments et équipements publics

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

Art. 3.2. Zone de bâtiments et équipements publics – Sport [BEP S]

Art. 3.3. Zone de bâtiments et équipements publics – Sport et loisirs [BEP SL]

Art. 3.4. Zone de bâtiments et équipements publics – Cimetière [BEP C]



Art. 4 Zones de sports et loisirs

Art. 4.1. Zone de sports et loisirs – Camping [REC C]

Art. 4.2. Zone de sports et loisirs – Centre équestre [REC CE]

Art. 5 Zones spéciales– station essence [SPEC SE]

Art. 6 Zones de jardins familiaux [JAR]

Art. 7 Emplacements de stationnement

Art. 7.1. Généralités

Art. 7.2. Modalités de calcul du nombre d’emplacements

Art. 7.3. Nombre d’emplacements de stationnement pour automobile

Art. 7.4. Emplacements de stationnement pour vélo

**Section 2 Zone verte**

Art. 8 Zone verte

Art. 8.1. Zone agricole [AGR]

Art. 8.2. Zone forestière [FOR]

Art. 8.3. Zone de verdure [VERD]

**Section 3 Zones superposées**

Art. 9 Zones soumises à un plan d’aménagement particulier

Art. 9.1. Zones soumises à l’élaboration d’un PAP « nouveau quartier » (PAP-NQ)

Art. 9.2. Coefficients relatifs au degré d’utilisation du sol

Art. 9.3. Zones soumises à un PAP approuvé et maintenu en application

Art. 10 Zones d’Aménagement Différé [ZAD]

Art. 11 Zones de servitude « urbanisation »

Art. 11.1. Servitude « urbanisation » - intégration paysagère 1 [SU-IP1]

Art. 11.2. Servitude « urbanisation » - intégration paysagère 2 [SU-IP2]

Art. 11.3. Servitude « urbanisation » - fossé [SU-F]

Art. 11.4 Servitude « urbanisation » - recul Natura 2000 [SU-RN]

Art. 11.5 Servitude « urbanisation » - recul forêt [SU-RF]

Art. 11.6 Servitude « urbanisation » - rangée d’arbres [SU-RA]

Art. 11.7 Servitude « urbanisation » - biotopes [SU-B]

Art. 12 Zones de servitude « couloirs et espaces réservés »

Art. 12.1. Couloirs pour projets de rétention et d’écoulement des eaux pluviales





Art. 13 Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal

Art. 13.1. Secteurs protégés de type « environnement construit »

Art. 13.2. Eléments protégés de type « environnement construit »

Art. 13.2.1. Construction et petit patrimoine à conserver

Art. 13.2.2 Gabarit d'une construction existante à préserver

Art. 13.3. Secteur protégé de type « environnement naturel et paysage »

**Section 4 Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques**

Art. 14 Dispositions générales

Art. 15 Protection de la nature et des ressources naturelles

Art. 15.1. Zones protégées d'intérêt communautaire / « réseau Natura 2000 »

Art. 15.2. Zones protégées d'intérêt national

Art. 16 Protection des sites et monuments nationaux

Art. 16.1. Immeubles et objets classés monuments nationaux

Art. 16.2. Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire

Art. 17 Gestion de l'eau

Art. 17.1 Zones inondables

**Section 5 Indications spécifiques**

Art. 18 Zones de circulation et de stationnement

Art. 19 Biotopes (article 17) et habitats d'espèces protégées et/ou habitats essentiels (articles 17 et/ou 21)

Art. 20 Fonds soumis aux dispositions des articles 13 et 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles

Art. 21 Zone de protection des sources (ZPS)

Art. 22 Secteur protégé de type « 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, des équipements de service public. Y sont également autorisés les constructions et aménagements d'utilité publique.

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 :

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

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

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

Toute nouvelle construction destinée aux restaurants et aux débits de boissons ainsi qu'aux hôtels est interdite en zone d'habitation 1.

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. Il peut être dérogé au principe des 90 pour cent si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.



## **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 activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2000 m<sup>2</sup> par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 50 pour cent. Il peut être dérogé au principe des 50 pour cent si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent. D'autres fonctions urbaines que l'habitat peuvent être exigées en vue de garantir une mixité des fonctions.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendu, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité du quartier.

## **Art. 3 ZONES DE BÂTIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS**

Les zones de bâtiments et équipements publics sont subdivisées en fonction des affectations en :

- zones de bâtiments et équipements publics – Général [BEP] ;
- zones de bâtiments et équipements publics – Sport [BEP S] ;
- zones de bâtiments et équipements publics – Sport et loisirs [BEP SL] ;
- zones de bâtiments et équipements publics – Cimetière [BEP C].

### **Art. 3.1. Zone de bâtiments et équipements publics – Général [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.

Outre les bâtiments et équipements publics susvisés, seuls des logements de service, ainsi que des logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements intégrés, 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 – Sport [BEP S]**

La zone de bâtiments et d'équipements publics – Sport est destinée aux terrains de football non synthétiques et à la construction d'infrastructures et installations de sport.

Sont autorisés les installations ou aménagements en rapport direct avec la destination de la zone, notamment les installations liées aux terrains de football (par exemple vestiaires, buvette).

Les dispositifs d'éclairage ne sont pas autorisés en direction des forêts, en dehors des activités de football, et après 22 heures.

Les logements sont interdits.

**Art. 3.3. Zone de bâtiments et équipements publics – Sports et loisirs [BEP SL]**

La zone de bâtiments et d'équipements publics – Sport et loisirs est destinée à être utilisé comme terrain de football non synthétique, terrain pour activités sportives et de loisirs ou parking.

Sont autorisés les installations ou aménagements en rapport direct avec la destination de la zone, notamment les installations liées aux terrains de football (par exemple vestiaires, buvette).

Les dispositifs d'éclairage ne sont pas autorisés en direction des forêts, en dehors des activités de football, et après 22 heures.

Sont autorisés les constructions ou aménagements en rapport direct avec la destination de la zone.

Les logements sont interdits.

**Art. 3.4. Zone de bâtiments et équipements publics – Cimetière [BEP C]**

La zone de bâtiments et d'équipements publics – Cimetière est destinée à l'implantation de cimetières et à leur agrandissement.

Sont autorisés les constructions ou aménagements en rapport direct avec la destination de la zone.

Les logements sont interdits.

**Art. 4 ZONES DE SPORTS ET DE LOISIRS**

Les zones de sports et de loisirs sont destinées aux bâtiments, infrastructures et installations de sports, de loisirs, de camping et aménagements touristiques.

Les zones de sports et loisirs sont subdivisées en fonction des affectations en :

- zones de sports et loisirs – Camping [REC C] ;
- zones de sports et loisirs – Centre équestre [REC CE].



**Art. 4.1. Zone de sports et loisirs – Camping [REC C]**

La zone de sports et de loisirs – Camping est destinée à accueillir des équipements sportifs et touristiques ainsi que des équipements de séjour exclusivement destinés à l’habitation temporaire, aux fins de loisirs et de détente.

Sont autorisés les constructions ou aménagements en rapport direct avec la destination de la zone. Les logements sont interdits, à l’exception des logements de service directement liés aux activités.

**Art. 4.2. Zone de sports et loisirs – Centre équestre [REC CE]**

La zone de sport et de loisirs est destinée aux activités du centre équestre.

Sont autorisés les constructions ou aménagements en rapport direct avec la destination de la zone. Les logements sont interdits, à l’exception des logements de service directement liés aux activités.

**Art. 5 ZONES SPÉCIALES – STATION ESSENCE [SPEC SE]**

Les zones spéciales – station essence sont destinées aux constructions ou aménagements réservés aux activités des stations-essence. Les logements sont interdits, à l’exception d’un logement de service à l’usage du personnel.

**Art. 6 ZONES DE JARDINS FAMILIAUX [JAR]**

Les zones de jardins familiaux sont destinées à la culture jardinière, à la détente et au pâturage.

Y sont admises des aménagements ainsi que des dépendances de faible envergure en relation directe avec la destination de la zone ainsi qu’un seul abri de jardin par lot ou parcelle individuelle dont la surface d’emprise au sol ne peut pas dépasser 15 m<sup>2</sup>.

**Art. 7 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT**

**Art. 7.1. Généralités**

Le nombre minimal d’emplacements de stationnement est défini en fonction de l’affectation et, le cas échéant, en fonction de la qualité du transport public.

En cas de nouvelle construction, de changement d’affectation, de reconstruction ou de toute autre transformation importante, un quota minimal d’emplacements de stationnement privés 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 préjudiciable sur le domaine public.



Est considéré comme emplacement de stationnement, tout garage, car-port ou emplacement en surface. A l'exception des accès à des garages communs à plusieurs unités de logement (rampe d'accès...), les chemins d'accès aux garages peuvent être considérés comme emplacements de stationnement.

#### Art. 7.2. Modalités de calcul du nombre d'emplacements

Dès lors que les prescriptions de stationnement sont exprimées par tranche (x emplacements pour x m<sup>2</sup> de surface), le calcul doit s'effectuer pour chaque tranche, le nombre total d'emplacements exigés étant le cumul du nombre d'emplacements calculé par tranche.

Pour le calcul du nombre d'emplacements de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs affectations 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 200 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.

Les emplacements de stationnement doivent avoir un accès facile et permanent sur la voie publique, tenant compte des impératifs de sécurité de la circulation.

#### Art. 7.3. Nombre d'emplacements de stationnement pour automobile

| Affectations   | Emplacements de stationnement   |
|--|---|
| Maison d'habitation unifamiliale                     | 2 emplacements minimum par unité de logement  |
| Logement intégré                                     | 1 emplacement minimum par logement intégré  |
| Maison d'habitation plurifamiliale ou bifamiliale    | 1,5 emplacements minimum par unité de logement  |
| Bureau, administration, commerce, café et restaurant | 1 emplacement minimum par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface nette   |
| Etablissement artisanal et industriel                | 1 emplacement par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface d'étage ou<br>1 emplacement par tranche de 5 salariés |



|  |  |
|--|--|
| Station-essence ou garage (entretien et réparation de véhicules automobiles)                               | 1 emplacement minimum par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface nette destinée à cette fonction avec un nombre minimal requis de 4 emplacements par station-essence ou garage  |
| Exploitation agricole  | 1 emplacement par véhicule lié à l'exploitation  |
| Activité d'hébergement lié à l'exploitation agricole   | 1 emplacement par tranche de 2 chambres  |
| Construction hôtelière   | 1 emplacement minimum par tranche de 5 lits  |
| Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif<br>Activité de loisirs | Le nombre de places à réaliser est à déterminer, au cas par cas, en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>- de la nature de l'affectation et construction(s) correspondante(s),</li> <li>- du taux et du rythme de fréquentation,</li> <li>- de la situation géographique au regard notamment des parkings publics et transports collectifs existants à proximité.</li> </ul> |

**Art. 7.4. Emplacements de stationnement pour vélo**

| Affectations  | Emplacements de stationnement  |
|---|--|
| Maison d'habitation plurifamiliale  | 1 emplacement minimum par unité de logement  |
| Bureau, administration, commerce, café et restaurant, construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif | Nombre d'emplacements défini en fonction des besoins spécifiques de chaque établissement |



## SECTION 2 ZONE VERTE

### Art. 8 ZONE VERTE

La zone verte comporte :

- les zones agricoles ;
- les zones forestières ;
- 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. Le bourgmestre peut toutefois fixer des règles d'urbanisme pour les aménagements et les constructions à y prévoir.

Toute construction, toute transformation ou tout agrandissement d'une construction dans la zone verte est soumise à l'autorisation du ministre ayant la protection de la nature dans ses compétences et nécessite une autorisation de construire du Bourgmestre.

Les constructions existantes, situées à l'extérieur des zones urbanisées ou destinées à l'être, au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement conservent leur droit à l'existant et peuvent être maintenues en l'état.

#### Art. 8.1. Zone agricole [AGR]

La zone agricole est destinée à l'agriculture au sens général du terme. Elle ne comporte que les constructions indispensables à l'exploitation agricole. Une construction servant à l'habitation ayant un lien fonctionnel direct avec les activités d'exploitation agricole exercées à titre principal peut être autorisée en zone verte, pour autant que la construction soit nécessaire à l'activité agricole. Elle peut également comporter des installations d'accueil du tourisme à la ferme, pour autant que celles-ci fassent partie intégrante d'une exploitation agricole dont elles ne constituent qu'une activité strictement secondaire.

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

#### Art. 8.2. Zone forestière [FOR]

La zone forestière comprend les parties du territoire de la commune qui sont principalement destinées à l'exploitation forestière.

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. 8.3. Zone de verdure [VERD]**

La zone de verdure a pour but la sauvegarde et la création d'îlots de verdure. Elle est caractérisée par l'interdiction de bâtir. Seules sont autorisées des constructions et aménagements d'utilité publique pour autant que le lieu s'impose par la finalité de la construction.



## SECTION 3 ZONES SUPERPOSEES

### Art. 9 ZONES SOUMISES À UN PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

#### Art. 9.1. Zones soumises à l'élaboration d'un PAP « nouveau quartier » (PAP-NQ)

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

#### Art. 9.2. 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 définies dans la partie graphique. 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. 9.3. 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 de la présente partie écrite, 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 » ;
- 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 la partie graphique et la partie 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 la partie écrite de ces PAP et de la partie écrite du « quartier existant », les dispositions de la partie écrite des PAP approuvés priment.

| N° réf. PAP | Réf. Min. Int. | Localité      | Nom du PAP                | Date d'approbation | Catégorie PAP QE/ PAP NQ |
|-------------|----------------|---------------|---------------------------|--------------------|--------------------------|
| 39          | 7196           | Eischen       | Hinter Zingen             | 04-03-1983         | PAP QE                   |
| 49          | 9831           | Hobscheid     | Am Pesch                  | 29-10-1992         | PAP QE                   |
| 50          | 9170           | Eischen       | Vor dem Berg              | 14-01-1993         | PAP QE                   |
| 60          | 13648/71C      | Hobscheid     | Boonertgen                | 17-12-2003         | PAP QE                   |
| 63          | 13394/71C      | Hobscheid     | Kreuzerbuch               | 12-08-2004         | PAP QE                   |
| 66          | 14129/71C      | Eischen       | Bettenwies                | 29-09-2004         | PAP QE                   |
| 70          | 15509/71C      | Hobscheid     | Rue de Neuort             | 02-07-2008         | PAP QE                   |
| 71          | 15579/71C      | Hobscheid     | Béinertchen               | 27-08-2008         | PAP QE                   |
| 72          | 15636/71C      | Hobscheid     | In der Schmalt            | 26-09-2008         | PAP QE                   |
| 73          | 15503/71C      | Hobscheid     | Grenzgarten               | 02-03-2009         | PAP QE                   |
| 74          | 15674/71C      | Hobscheid     | Steinkaul                 | 03-09-2009         | PAP QE                   |
| 78          | 18334/71C      | Eischen       | Rue de l'école            | 17-10-2018         | PAP NQ                   |
| 80          | 17537/71C      | Hobscheid     | Rue de Koerich            | 16-06-2016         | PAP QE                   |
| 81          | 17957/71C      | Hobscheid     | Klengelbur                | 25-01-2018         | PAP NQ                   |
| 82          | 17872/71C      | Hobscheid     | Modif. PAP Kreuzerbuch    | 16-05-2017         | PAP NQ                   |
| 83          | 18092/71C      | Hobscheid     | Kreuzerbuch               | 22-01-2018         | PAP NQ                   |
| 84          | 17434/55C      | Greisch       | Um Séintchen              | 19-07-2016         | PAP QE                   |
| 96          | 14730/55C      | Septfontaines | Rue d'Arlon               | 21-11-2005         | PAP QE                   |
| 97          | 14674/55C      | Septfontaines | Millewee                  | 20-02-2006         | PAP NQ                   |
| 98          | 18189/55C      | Septfontaines | Atschent                  | 12-09-2018         | PAP NQ                   |
| 99          | 18130/71C      | Hobscheid     | Béinertchen 3             | 17-07-2018         | PAP NQ                   |
| 103         | 18871/71C      | Septfontaines | Iwwert dem Weier          | 19-12-2020         | PAP NQ                   |
| 104         | 18334/71C      | Eischen       | Modif. PAP Rue de l'Ecole | 17-08-2020         | PAP NQ                   |

Tous les PAP pour lesquels la procédure d'adoption a été entamée avant ou après la saisine du conseil communal du présent projet de PAG peuvent être continués et gardent leur validité après approbation définitive du présent PAG s'ils sont dûment approuvés.



## **Art. 10 ZONES D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ [ZAD]**

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. 11 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 Projet 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. Les espèces à planter dans le cadre des servitudes définies ci-après devront être indigènes et adaptées au site.

### **Art. 11.1. Servitude « urbanisation » - intégration paysagère 1 [SU-IP1]**

La zone de servitude « urbanisation » - intégration paysagère 1 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 entre le milieu bâti et les espaces adjacents, ainsi qu'à faire écran entre les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées et les espaces sensibles.

Cette zone doit être occupée par une couverture végétale arbustive ou arborée sur au moins 40 % de la surface. Sur une largeur de 5 m longeant le périmètre d'agglomération toute modification du terrain naturel ou autre construction est interdite.

A l'intérieur de cette zone de servitude, en cas de structures vertes existantes, celles-ci peuvent être maintenues dans la mesure du possible respectivement mises en valeur par des plantations indigènes complémentaires et adaptées aux caractéristiques du site.

Les constructions, les aménagements et installations techniques pour la rétention des eaux de surface y sont autorisés.

Les plans d'aménagements particulier « nouveau quartier » doivent préciser les éléments à y réaliser.



**Art. 11.2. Servitude « urbanisation » - intégration paysagère 2 [SU-IP2]**

La zone de servitude « urbanisation » - intégration paysagère 2 vise à garantir l'intégration du projet d'agrandissement du hall technique au bâti existant proche. De ce fait, cette servitude crée une transition harmonieuse et un écran entre le bâti existant et le nouveau projet communal.

Un écran de verdure (haie et /ou arbres) est à planter dans le périmètre de la zone, afin de créer un écran vert et de permettre une intégration paysagère du site.

**Art. 11.3. Servitude « urbanisation » - fossé [SU-F]**

La zone de servitude « urbanisation » - fossé vise à conserver le biotope protégé existant et à mettre en valeur le fossé, respectivement à aménager le fossé de manière naturelle. Une bande d'une largeur de cinq mètres (5 m) entre le fossé et les nouvelles constructions est à respecter.

Toute construction ou modification du terrain naturel y est interdite. Sont autorisés les infrastructures de viabilisation telles que les chemins piétons et les réseaux d'infrastructures et les rétentions d'eau.

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

**Art. 11.4. Servitude « urbanisation » - recul Natura 2000 [SU-RN]**

La zone de servitude « urbanisation » - recul Natura 2000 vise à garantir un recul de vingt mètres (20 m) par rapport à la zone Natura 2000. Dans cette bande de vingt mètres (20 m) de large, une haie d'arbustes d'essences indigènes ou une rangée d'arbres dense sont à planter.

**Art. 11.5. Servitude « urbanisation » - recul forêt [SU-RF]**

La zone de servitude « urbanisation » - recul forêt vise à garantir un recul de quinze mètres (15 m) entre la lisière de forêt et les nouvelles constructions. Dans cette bande de quinze mètres (15 m) de large, une haie d'arbustes d'essences indigènes ou une rangée d'arbres dense sont à planter.

**Art. 11.6. Servitude « urbanisation » - rangée d'arbres [SU-RA]**

La zone de servitude « urbanisation » - rangée d'arbres vise à maintenir et à mettre en valeur les arbres existants. L'aménagement ponctuel d'une voie de desserte locale (zone résidentielle ou zone 30 km/h) est autorisé et peut couper une partie de la surface couverte par la servitude avec la destruction d'un (1) seul arbre.

**Art. 11.7. Servitude « urbanisation » - biotopes [SU-B]**

La zone de servitude « urbanisation » - biotopes vise à conserver les biotopes existants. La destruction et/ou la réduction des biotopes sont interdites.



## **Art. 12 ZONES DE SERVITUDE « COULOIRS ET ESPACES RÉSERVÉS »**

### **Art. 12.1. Couloirs pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales**

Les couloirs pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales, définis dans le Projet d'aménagement général, se rapportent à des fonds réservés aux projets d'infrastructures de canalisation, soit à l'écoulement et à la rétention des eaux pluviales. Seuls des aménagements d'infrastructures techniques sont autorisés.

L'emprise définitive des infrastructures est définie dans le cadre du Projet d'aménagement particulier dans le cas où une zone soumise à l'élaboration d'un PAP « nouveau quartier » y est superposée.

## **Art. 13 SECTEURS ET ÉLÉMENTS PROTÉGÉS D'INTÉRÊT COMMUNAL**

### **Art. 13.1. Secteurs protégés 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 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. 13.2. Eléments protégés de type « environnement construit »**

Les éléments protégés de type « environnement construit » sont situés dans ou hors des secteurs protégés de type « environnement construit ». Ils correspondent aux éléments suivants :

- « construction et petit patrimoine à conserver » ;
- « gabarit d'une construction existante à préserver » ;
- « murs à conserver ».

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

**Art. 13.2.1. Construction et petit patrimoine à conserver**

Les constructions, le petit patrimoine et les murs à conserver marquent la volonté de sauvegarder certains bâtiments et leurs abords pour cause de leur valeur patrimoniale. Ils 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.

Toute intervention sur une construction et un petit patrimoine à conserver doit veiller à la conservation et la mise en valeur des composantes architecturales extérieures existantes, qui sont :

- le gabarit ;
- la façade avant dont le rythme entre surfaces pleines et vides ;
- les modénatures ;
- les éléments de décoration qui caractérisent ledit bâtiment ;
- les formes et éléments de toiture ;
- les matériaux utilisés traditionnellement ;
- les revêtements et teintes traditionnels.

Les volumes secondaires atypiques ainsi que toutes les excroissances atypiques ne sont pas considérés comme éléments à conserver de la construction.

**Art. 13.2.2. 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.



Le gabarit d'une construction existante à préserver vise au maintien du caractère rural, voire du tissu urbain des localités par la structuration des rues et la formation d'espaces-rues. Il marque la volonté de sauvegarder le gabarit et l'implantation générale de certains bâtiments ou volumes de par leur rôle dans la définition de l'environnement construit.

Pour les bâtiments désignés gabarit d'une construction existante à préserver dans la partie graphique, le gabarit et leur implantation 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.

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 à préserver.

Pour des raisons techniques et/ou de fonctionnalité dûment motivées, une marge maximale de cinquante centimètres (50 cm) par rapport au gabarit existant peut être autorisée.

### **Art. 13.3. Secteur protégé de type « environnement naturel et paysage »**

*Issue de la modification ponctuelle du PAG « Rue de l'Ecole », réf. 71C/005/2017 du 13 juillet 2018*

Les secteurs protégés de type « environnement naturel et paysage » constituent les parties du site qui comprennent des espaces naturels et des paysages dignes de protection ou de sauvegarde. Ces secteurs sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection définies dans le plan d'aménagement général. Les secteurs protégés de type « environnement naturel et paysage » sont marqués de la surimpression « N ».

La surface couverte par ce secteur protégé doit bénéficier d'une attention particulière en termes d'intégration paysagère. Au moins 70 % de cette surface est à maintenir comme espace vert public dans le cadre de la mise en exécution du PAP.

Aucune construction n'est admise dans cette surface, hors des places de jeux, du mobilier urbain tels que les bancs, les éléments d'éclairage, des chemins piétons ainsi que des réseaux d'infrastructures et des bassins de rétention.

Toutes modifications apportées ou destructions sur ce secteur doivent être réduites et sont soumises à l'approbation du Ministre ayant l'environnement dans ses attributions. Un couloir de déplacement pour les chauves-souris est également à établir en continuité du verger avec la plantation d'au moins 14 arbres fruitiers sur une bande d'environ 4 mètres de large.





## SECTION 4 ZONES OU ESPACES DEFINIS EN EXECUTION DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES

### Art. 14 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les dispositions légales et réglementaires découlant de la législation concernant 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 la partie graphique et la partie écrite du Projet 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...), notamment selon :

- la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau ;
- 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.

### Art. 15 PROTECTION DE LA NATURE ET DES RESSOURCES NATURELLES

#### Art. 15.1. 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 des zones spéciales de conservation (ZSC) d'habitats naturels (Directive « Habitats » 92/43/CEE).

Concernant le territoire communal de Habscht, une zone ZSC est représentée en partie graphique du Projet d'Aménagement Général :

- la zone Habitat « Vallée de la Mamer et de l'Eich » (LU0001018).

#### Art. 15.2. Zones protégées d'intérêt national

Les zones protégées d'intérêt national constituent des secteurs à haute valeur écologique. Concernant le territoire communal de Habscht, une zone ZSN est représentée en partie graphique du Projet d'Aménagement Général :

- la zone « Schwaarzenhaff / Jongebësch » - Règlement grand-ducal du 1<sup>er</sup> juin 2016 déclarant zone protégée d'intérêt national sous forme de réserve naturelle, la zone « Schwaarzenhaff / Jongebësch » englobant des fonds sis sur le territoire de la commune de Habscht.



## **Art. 16 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 13 février 2019).

### **Art. 16.1. Immeubles et objets classés monuments nationaux**

Les éléments ou volumes bâtis concernés sont les suivants :

- les ruines du château de Septfontaines, dans toute leur étendue, inscrites au cadastre de la commune de Septfontaines, section C de Septfontaines, sous le numéro 405 – Arrêté ministériel du 2 décembre 1937 ;
- l'église de Septfontaines et le cimetière y attenant, inscrits au cadastre de la commune de Septfontaines, section C de Septfontaines, sous les numéros 236 et 237 – Arrêté ministériel du 28 décembre 1961 ;
- le ponceau dit « Geessebréck » sur la rivière Eisch sis entre les deux parcelles inscrites au cadastre de la commune de Septfontaines, section C de Septfontaines, sous les numéros 28/1690 et 29/2716 – Arrêté du Conseil de gouvernement du 15 juin 1984.

### **Art. 16.2. Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire**

Les éléments ou volumes bâtis concernés sont les suivants :

- le site « Trois Ponts », inscrit au cadastre de la commune de Habscht, Section B d'Eischen, sous le numéro 2892/3851 – Arrêté ministériel du 30 avril 2003 ;
- l'immeuble sis 10, um Séintchen, inscrit au cadastre de la commune de Habscht, section A de Greisch, sous le numéro 169/2391 – Arrêté ministériel du 10 août 2017 ;
- l'érable sycomore (*Acer pseudoplatanus*) poussant dans le parc de l'ancien Hôtel Simmerschmelz, inscrit sous le numéro cadastral 1518/1520/2095 – Arrêté ministériel du 29 mars 1974 ;
- l'ensemble d'immeubles sis 16, 18 et 20-22, Kierchewee, inscrits au cadastre de la commune de Habscht, section C de Septfontaines, sous les numéros 243/3512, 243/3511 et 241/3509 – Arrêté ministériel du 23 mars 2011.



**Art. 17**      **GESTION DE L'EAU**

**Art. 17.1.**      **Zones inondables**

Les zones inondables comprennent les fonds dont l'utilisation du sol peut être soumise à des restrictions, du fait qu'ils sont susceptibles d'être inondés en cas de crue (Loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau).



## SECTION 5 INDICATIONS SPÉCIFIQUES

### Art. 18 ZONES DE CIRCULATION ET DE STATIONNEMENT

Les zones de circulation et de stationnement correspondent aux axes de circulation et de stationnement, respectivement au domaine public ou appartenant aux syndicats de chemins ruraux.

### Art. 19 BIOTOPES (ARTICLE 17) ET HABITATS D'ESPÈCES PROTÉGÉES ET/OU HABITATS ESSENTIELS (ARTICLES 17 ET/OU 21)

Le plan des indications spécifiques, joint au présent Projet d'Aménagement Général, comprend une partie graphique qui est dressée sur base de l'orthophoto 2019 et qui est composée des trois plans des localités et des lieux-dits à l'échelle 1 : 2 500 :

- le plan 20100766U\_LP\_IND\_SPEC\_EISCHEN\_20220929 indice G
- le plan 20100766U\_LP\_IND\_SPEC\_HOBSCHIED\_20220929 indice G
- le plan 20100766U\_LP\_IND\_SPEC\_SEPT\_GREISCH\_ROODT\_20220929 indice G

Il intègre, notamment, le cadastre des biotopes reprend un inventaire 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. 20 FONDS SOUMIS AUX DISPOSITIONS DES ARTICLES 13 ET 17 DE LA LOI DU 18 JUILLET 2018 CONCERNANT LA PROTECTION DE LA NATURE ET DES RESSOURCES NATURELLES**

Cette zone est représentée dans la partie graphique du présent Projet d'Aménagement Général et correspond aux zones destinées à être urbanisées qui empiètent sur des fonds boisés, en tant que fonds soumis aux dispositions des articles 13 et 17 de la loi du 18 juillet 2018.

**Art. 21 ZONE DE PROTECTION DES SOURCES (ZPS)**

Des zones de protection des sources font objet de règlements grand-ducaux portant création de zones de protection autour des sites de captage d'eau souterraine dans la commune de Habscht servant de ressource à la production d'eau destinée à la consommation humaine.

**Art. 22 SECTEUR PROTÉGÉ DE TYPE « VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES »**

Les secteurs protégés de type « vestiges archéologiques » 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 sont renseignés, à titre indicatif, sur les plans des indications spécifiques.





# ANNEXE







## 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.



Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble, telles que commerces, bureaux, logements et logements abordables, sont déterminées en additionnant pour chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective.

Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou des parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribuées à part égale aux affectations concernées.

Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations.

### **H. Surface non aménageable**

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

#### *a. hauteur des locaux :*

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

#### *b. affectation des locaux :*

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

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

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

#### *c. Solidité et géométrie des locaux :*

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

### **I. Surface hors œuvre**

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



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

**J. Surface d'emprise au sol**

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

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

**K. Surface scellée**

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

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

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

**L. Surface de vente**

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

