
PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)

COMMUNE DE LINTGEN



PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL [PAG]

Partie écrite

Vote du conseil communal le 14 juillet 2022 et 19 janvier 2023

Arrêté de la Ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable en date du 2 février 2023, réf. : 84059

Approbation définitive de la Ministre de l'Intérieur en date du 12 avril 2023, réf. : 9C/004/2020



Zeyen+Baumann sàrl
9, rue de Steinsel
L-7254 Bereldange

T +352 33 02 04
F +352 33 28 86

www.zeyenbaumann.lu

Sommaire

Chapitre 1	Le mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	5
Art. 1	Zone d'habitation 1 [HAB-1]	5
Art. 2	Zone d'habitation 2 [HAB-2]	5
Art. 3	Zone mixte villageoise [MIX-v]	6
Art. 4	Zone mixte rurale [MIX-r]	6
Art. 5	Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] - [BEP-éq] - [BEP-ls]	7
Art. 6	Zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1]	7
Art. 7	Zone de gares ferroviaires et routières [GARE]	8
Art. 8	Zone de sport et de loisir [REC]	8
Art. 9	Zone de jardins familiaux [JAR]	8
Art. 10	Règles applicables à toutes les zones urbanisées	8
Art. 11	Emplacements de stationnement	9
Chapitre 2	La zone verte	11
Art. 12	Zone agricole [AGR]	11
Art. 13	Zone forestière [FOR]	11
Art. 14	Zone de verdure [VERD]	11
Chapitre 3	Les zones superposées	12
Art. 15	Zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »	12
Art. 16	Zones d'aménagement différé	12
Art. 17	Zone spéciale délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés	12
Art. 18	Zone de servitude « urbanisation »	13
Art. 19	Servitudes « couloirs et espaces réservés »	14
Art. 20	Secteur et élément protégé d'intérêt communal – environnement construit "C"	15
Art. 21	Secteur et élément protégé d'intérêt communal – environnement naturel et paysage "N"	17
Art. 22	Zone de risques naturels prévisibles	17
Art. 23	Zone de bruit	18
Chapitre 4	Les zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques	19
	Dispositions générales	19
Chapitre 5	Les indications complémentaires à titre indicatif	21
	Zone ou espace repris à titre indicatif	21
Chapitre 6	Annexe : Terminologie du degré d'utilisation du sol	22

Chapitre 1 Le mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

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

La zone d'habitation 1 englobe les terrains réservés à titre principal aux habitations de type maison unifamiliale.

Y sont également exclusivement admis :

- » un seul logement intégré par maison unifamiliale,
- » des logements de type collectif avec un maximum de 6 logements,
- » des activités de proximité telles que ; commerces et services avec une surface construite brute maximale de 100 m², mais uniquement aux abords des rues de Fischbach, de l'Ecole et de l'Eglise,
- » des professions libérales,
- » des activités culturelles,
- » des crèches, mais uniquement aux abords des rues de l'Eglise, de l'Ecole et de Mersch,
- » des équipements de service public, qui peuvent occuper tout le bâtiment.

L'implantation de station – service, de garage de réparation et de poste de carburant y est interdit. Seuls des équipements de recharge électrique sont admis.

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.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins 50% des logements sont de type maison unifamiliale.

La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.

Il peut être dérogé au principe des 90% pour l'aménagement d'équipements de service public.

Art. 2 Zone d'habitation 2 [HAB-2]

La zone d'habitation 2 englobe les terrains réservés à titre principal aux habitations de type collectif.

Y sont également exclusivement admis :

- » des maisons unifamiliales avec un seul logement intégré,
- » des activités de commerce,
- » des activités artisanales,
- » des services administratifs ou professionnels,
- » des activités de loisirs,
- » des activités culturelles,
- » des crèches, mais uniquement aux abords de la ; route de Luxembourg et de Diekirch (N7), rue de l'Eglise, rue de l'Ecole, route de Fischbach entre les n°1 à n°46 , rue de la Gare et la rue de Mersch. L'aménagement d'une crèche est aussi admis dans l'intérieur d'îlot du PAP NQ (SD-L01 – rue de Diekirch),
- » des équipements de service public.

L'implantation de nouvelles stations - service, de garages de réparation et de postes de carburant y sont interdits. Seuls des équipements de recharge électrique sont admis.

Les affectations autres que l'habitation et les équipements de service public peuvent être exercées sur une surface construite brute de 250 m² au maximum sauf dans le PAP NQ (SD-L01 – rue de Diekirch), où un commerce alimentaire peut occuper une surface construite brute de 400 m² au maximum et des services, services administratifs ou bureaux peuvent occuper une surface construite brute de 1.000 m² au maximum.

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.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 2, au moins 50% des logements sont de type collectif et au moins 20% des logements sont de type maison d'habitation unifamiliale, sauf dans le PAP NQ (SD-L01 – rue de Diekirch), où aucune maison d'habitation unifamiliale n'est obligatoire.

La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80% au minimum.

Il peut être dérogé au principe des 80% pour l'aménagement d'équipements de service public.

Art. 3 Zone mixte villageoise [MIX-v]

La zone mixte villageoise couvre les localités ou parties de localités à caractère villageois. Elle est destinée à accueillir :

- » des habitations, dont un seul logement intégré par maison unifamiliale,
- » des exploitations agricoles existantes,
- » des activités de commerce de détails dont la surface de vente est limitée à 700 m² par immeuble bâti,
- » des activités artisanales, exclusivement pour des entreprises de production de produits alimentaires,
- » des services administratifs ou professionnels,
- » des établissements de petite et moyenne envergure,
- » des hôtels, des restaurants et des débits de boissons,
- » des activités de loisirs,
- » des activités de récréation,
- » des crèches,
- » des équipements de service public.

L'implantation de station – service, de garage de réparation et de poste de carburant y est interdit. Seuls des équipements de recharge électrique sont admis.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone mixte villageoise, au moins 50% de la surface construite brute doit être réservée à l'habitation.

Il peut être dérogé au principe des 50% pour l'aménagement d'équipements de service public.

Art. 4 Zone mixte rurale [MIX-r]

La zone mixte rurale couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée à accueillir :

- » des exploitations agricoles, jardinières, maraîchères, viticoles, piscicoles, apicoles,
- » des centres équestres,
- » des maisons unifamiliales avec un seul logement intégré,

- » 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,
- » des équipements de service public.

Les activités de commerce, artisanales, de loisirs et culturelles peuvent être exercées sur une surface construite brute maximale de 150 m².

Art. 5 Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] - [BEP-éq] - [BEP-Is]

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. Tout projet de logements doit être réalisé par un promoteur public dans le sens de l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

On distingue la :

- » **[BEP]** pour les bâtiments, équipements et aménagements publics à un but d'intérêt et d'utilité publics. Seuls des logements de service ainsi que les logements situés dans les structures socio-éducatives, médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiants, les logements encadrés, les logements intergénérationnels, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale y sont admis.
- » **[BEP – éq]** pour les équipements, et aménagements publics. Seuls des constructions et installations de moindre envergure en relation avec la vocation de la zone sont admis.

Y sont également admis des aménagements légers requis pour développer le lieu en tant qu'espace public ouvert, des accès, des stationnements, des chemins dédiés à la mobilité douce, des réseaux d'infrastructures, ainsi que des espaces de rétention ; sous condition que ces infrastructures soient aménagées selon les principes d'un aménagement écologique.

- » **[BEP – Is]** pour la réalisation de projets à caractère social et abordable, notamment des logements sociaux réalisés par la commune ou un promoteur public, conformément à la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et destinés à la location, logements d'utilité publique ou autre projet similaire.

Art. 6 Zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1]

La zone d'activités économiques communale type 1 est réservée :

- » aux activités industrielles légères,
- » aux activités artisanales,
- » aux activités de commerce de gros,
- » aux équipements collectifs techniques.

Y sont également exclusivement admis :

- » des activités de commerce de détail qui sont liées à l'entreprise, limitées à 700 m² de surface construite brute par immeuble bâti,
- » des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée,
- » le stockage de marchandises complémentaires à l'activité principale.

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

Art. 7 Zone de gares ferroviaires et routières [GARE]

La zone de gares ferroviaires et routières englobe des bâtiments, infrastructures et installations en relation avec les activités ferroviaires et routières, ainsi que les P+R. Sont également admis les services administratifs et professionnels ainsi que les activités compatibles avec la destination de la zone.

Les constructions, équipements, installations et infrastructures servent :

- » les services liés aux gares ferroviaires et routières ainsi qu'aux infrastructures, installations et équipements ferroviaires et routiers,
- » les voies ferroviaires et routières avec leurs quais,
- » les installations de sécurité, de signalisation, de télécommunication, d'éclairage,
- » les installations de production, de transformation et de transport de courant électrique,
- » les équipements de service public.

Art. 8 Zone de sport et de loisir [REC]

La zone de sport et de loisir est destinée aux infrastructures et installations de sports, de loisirs et touristiques, aux espaces verts de détente et de repos, aux aires de jeux ainsi qu'aux équipements de service public. Y sont admis des logements de service directement liés aux activités y autorisées.

On distingue la :

- » **[REC-aj]** qui est destinée aux aires de jeux et aux espaces verts de détente et de repos. Seuls des constructions légères et des aménagements légers en relation avec la vocation de la zone sont autorisés. Y sont interdites les constructions à usage d'habitation.
- » **[REC-Mo]** qui est destinée aux bâtiments, aux infrastructures et installations du centre culturel Moschelt, aux équipements socio culturels et aux équipements sportifs en plein air. Seuls des constructions et des aménagements en relation avec la vocation de la zone sont autorisés.
- » **[REC-éq]** qui est destinée aux bâtiments, aux infrastructures et installations du centre équestre. Seuls des constructions et des aménagements en relation avec la vocation de la zone sont autorisés.

Art. 9 Zone de jardins familiaux [JAR]

La zone de jardins familiaux est destinée à la culture jardinière et à la détente.

Y sont admis des aménagements ainsi que des dépendances de faible envergure en relation directe avec la destination de la zone.

Art. 10 Règles applicables à toutes les zones urbanisées

Les constructions, aménagements et affectations d'immeubles dûment autorisés et non conformes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficient d'un droit acquis. Des travaux de transformations mineures, de conservation et d'entretien sont autorisés.

Art. 11 Emplacements de stationnement

a) Généralités :

Le nombre de places de stationnement privées ou de garages pour voitures qui doit être aménagé par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés, proportionnellement à l'importance et à la destination des nouvelles constructions, est défini comme suit. Cette disposition est également applicable en cas d'augmentation du nombre de logement et d'autres surfaces utilisables.

Chaque emplacement de stationnement sera pris en compte pour un seul logement ou unité et ne pourra être vendu ni cédé séparément du logement ou de l'unité auquel il est rattaché. Ces conditions seront inscrites obligatoirement dans l'acte notarié. Les emplacements de stationnement doivent être clairement identifiés à chaque logement et soumis aux formalités de l'enregistrement et au cadastre vertical, le cas échéant et ne pourront être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation.

Les garages ou emplacements de stationnement sont à prévoir sur la parcelle même, dans le bâtiment et de préférence au sous-sol. S'il s'avère impossible d'implanter les emplacements de stationnement sur la parcelle concernée, par manque de place ou pour cause d'accès difficile en raison de la situation urbanistique ou de la circulation, ils pourront être aménagés sur des terrains appartenant au même propriétaire et situés dans un rayon de 300 mètres.

Les emplacements requis pourront également être fournis dans l'enceinte d'un parc de stationnement communal.

Le dossier de demande d'autorisation de bâtir indiquera clairement le calcul du nombre d'emplacements nécessaires, leur localisation exacte et le logement ou unité auquel ils se rapportent.

b) Sont à considérer comme minimum pour les habitations :

- » 1 emplacement par logement inférieur à 50 m² de surface habitable nette,
- » 2 emplacements par logement supérieur à 50 m² de surface habitable nette et par maison unifamiliale,
- » 0,5 emplacement par chambre en colocation et chambre meublée.

c) Sont à considérer comme minimum pour les activités ou autres :

- » 1 emplacement par tranche entamée de 20 m² de surface exploitable dans les crèches et micro-crèches, avec un minimum de trois emplacements,
- » 1 emplacement par tranche entamée de 30 m² de surface exploitable pour les commerces, bureaux, établissements de services, cafés et restaurants,
- » 1 emplacement par tranche entamée de 50 m² de surface exploitable dans le cas des établissements artisanaux et industriels,
en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour les visiteurs avec un minimum de 2 emplacements ou 200 m² de surface réservée à cette fin et pour leurs véhicules utilitaires,
- » 0,5 emplacement par chambre pour les constructions hôtelières, chambres d'hôtes et similaires.

Si la nature de l'entreprise l'exige ou si les conditions d'exploitations de l'entreprise sont modifiées une augmentation jusqu'à 20% du nombre d'emplacements de stationnement par entreprise est demandée.

d) sont à considérer comme emplacement minimum pour vélos et doivent avoir un accès facile et sans escalier :

- » un emplacement minimum par tranche entamée de 30 m² de surface habitable pour les maisons d'habitation collective avec plus de 2 logements,

- » un emplacement minimum par tranche entamée de 100 m² de surface exploitée pour les immeubles administratifs et activités de services professionnels ; et un emplacement supplémentaire par tranche entamée de 70 m² de surface exploitée pour les activités générant un taux de visiteurs élevé. Les emplacements supplémentaires doivent être accessibles au public,
- » un emplacement par tranche entamée de 100 m² de surface exploitée pour les commerces.

e) Dans les PAP « nouveau quartier » une exception aux points a), b) et c) peut être accordée :

- » pour la création d'emplacements de stationnements regroupés sur une parcelle différente de celle de l'immeuble concerné, à condition d'être située dans un rayon de 250 mètres de l'immeuble concerné,
- » pour une diminution du nombre d'emplacements de stationnement exigé par affectation, à condition que ce « nouveau quartier » se situe dans un rayon de 500 mètres autour de la gare et / ou d'un arrêt bus et repose sur un concept de mobilité traitant les déplacements en voitures particulières, en transport en commun et en mobilité active ; les places de stationnement nécessaires peuvent dès lors être réduites de moitié.

f) Des dérogations aux points a), b), c) et d) peuvent être accordées pour les cas suivants :

- » des transformations et changements d'affectations **d'immeubles et objets classés monuments nationaux** ou inscrits à l'inventaire supplémentaire (loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux),
- » des transformations et changements d'affectations de bâtiments indiqués en tant que « **constructions à conserver** » sous condition d'être maintenu en vertu de l'Art. 20 du présent règlement,
- » des nouvelles constructions et / ou transformations de bâtiments existants à l'intérieur de la zone de **bâtiments et d'équipements publics** en vertu de l'Art. 5 du présent règlement,
- » des logements réalisés par un **promoteur public** dans le sens de l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement,
- » dans les zones d'habitation et mixtes, et uniquement pour les constructions existantes à **vocation commerciales, artisanales, publiques et de services**, une exception relative à l'aménagement d'emplacements de stationnement en nombre suffisant sur la parcelle même peut être accordée, s'il s'avère impossible de les implanter pour cause de manque de place ou d'accès difficile en raison de la situation urbanistique ou de la circulation,
- » l'aménagement d'emplacements de stationnement à l'arrière des bâtiments principaux, dans des annexes, même si dotés d'une protection communale ou nationale, peut être autorisé.

Chapitre 2 La zone verte

Art. 12 Zone agricole [AGR]

Dans les parties du territoire de la commune définies en zone agricole, seules peuvent être érigés des constructions et aménagement servant à l'exploitation agricole, jardinière, maraîchère, sylvicole, piscicole, apicole ou cynégétique ou à un but d'utilité publique, sans préjudice aux dispositions de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles et sans préjudice aux dispositions de la loi relative à l'eau.

Le recul sur les limites est de 8,00 mètres.

Pour des raisons sanitaires et pour éviter des conflits de voisinage, un recul minimum doit être garanti entre les zones d'habitation et les zones de bâtiments et d'équipements publics et les bâtiments et les installations servant à l'exploitation agricole, à raison de 300 mètres pour les poulaillers et porcheries ainsi que 50 mètres pour les bovins. Ce recul doit également être observé dans le cas d'un élevage en plein air de grande envergure.

Les constructions, aménagements et affectations d'immeubles dûment autorisés et non conformes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficient d'un droit acquis. Des travaux de transformations mineures, de conservation et d'entretien sont autorisés.

Art. 13 Zone forestière [FOR]

Dans la zone forestière, seuls peuvent être érigés des constructions et aménagements servant à l'exploitation sylvicole, piscicole, apicole ou cynégétique ou à un but d'utilité publique, sans préjudice aux dispositions de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 14 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 à l'exception des constructions et aménagements en rapport direct avec la destination de la zone tels qu'une aire de jeux et de détente ou à un but d'utilité publique, sans préjudice aux dispositions de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Seuls sont admis des aménagements et constructions d'utilité publique, sans préjudice des dispositions de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, notamment l'art. 6.3.

Chapitre 3 Les zones superposées

Art. 15 Zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

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 ».

Un plan d'ensemble peut être exigé si l'aménagement projeté fait l'objet d'un ensemble de projets d'aménagements particuliers couvrant un terrain non encore viabilisé, respectivement si le terrain soumis à un plan d'aménagement particulier est situé entre une zone urbanisée et une autre zone non urbanisée, mais destinée à être urbanisée, ou encore s'il est enclavé dans un tissu urbain existant avec lequel il faut garantir les jonctions fonctionnelles respectivement l'intégration urbanistique.

Des travaux de transformations mineurs, de conservation et d'entretien sont autorisés pour les constructions et les aménagements existants.

Des abris de jardin, dépendances, hangars agricoles ou similaires peuvent être maintenus, entretenus, et autorisés jusqu'à la réalisation du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

La terminologie du degré d'utilisation du sol de la zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est définie dans l'Annexe II Terminologie du degré d'utilisation du sol, du règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Art. 16 Zone 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 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. 17 Zone spéciale délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés

Les plans d'aménagement particulier (PAP) dûment approuvés par le Ministre perdent leur validité, à l'exception des plans d'aménagement particulier (PAP) énumérés dans le tableau ci-après et indiqués sur le plan de repérage des plans d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE). Les PAP maintenus énumérés dans le tableau ci-après peuvent être modifiés conformément à la loi.

Pour tout ce qui n'est pas règlementé dans les parties graphiques et écrites du PAP, les prescriptions du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) correspondant à la zone du PAP sont d'application.

Plans d'aménagement particulier (PAP) approuvés à maintenir

Numéro sur le plan	Localité	Lieu-dit / adresse	No du dossier au Ministère de	Approbation du Ministre de l'Intérieur
--------------------	----------	--------------------	-------------------------------	----------------------------------------

			l'Intérieur	
1	Lintgen	Kasselt	15510/9C	19.05.2008
2	Lintgen	Rue de Diekirch/ rue de l'Ecole	16064/9C	03.05.2011
3	Gosseldange	Rue de Mersch	18143/9C	11.01.2018
4	Lintgen	Rue de la Bergerie	18215/9C	28.05.2018

Art. 18 Zone 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.

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », le concept d'aménagement et/ou le lotissement respectivement le projet de construction doivent préciser les servitudes.

Les zones de servitude « urbanisation » sont définies comme suit :

CV1, 2, 3 Zone de servitude « urbanisation – coulée verte »

La zone de servitude « urbanisation – coulée verte » vise à réserver les surfaces nécessaires à la réalisation d'espaces verts destinés à développer et/ou à maintenir le maillage écologique, ainsi que pour garantir l'intégration paysagère et la connectivité des habitats d'espèces. Un aménagement paysager composé majoritairement par des plantations d'essences feuillues adaptées aux conditions situationnelles est à prévoir.

Toute construction y est interdite. Seuls des chemins dédiés à la mobilité douce, des traversés de réseaux d'infrastructures, fossés ouverts y sont autorisés sous condition que ces infrastructures soient aménagées selon les principes d'un aménagement écologique réduisant au minimum les surfaces scellées.

On distingue la :

- » CV 1 - y sont également autorisées des aires de jeux et de repos en matériaux naturels, de moindre envergure ;
- » CV 2 - sont constituées d'arbres et d'arbustes, destinées aux couloirs de vol pour chiroptères et ont au moins une largeur de 8,00 mètres ;
- » CV 3 - y sont également autorisées des espaces de rétention d'eau – aménagées selon les principes d'un aménagement écologique réduisant au minimum les surfaces scellées et des aires de jeux et de repos.

Le stockage de matériaux ou le stationnement de véhicules à ciel ouvert y est prohibé.

Y sont également interdits tout remblai et déblai, qui peuvent nuire à l'intégrité de l'élément naturel concerné, sauf le développement des éléments naturels est autorisé.

IP Zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère »

La zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère » vise à garantir l'intégration des bâtiments dans le paysage ouvert et la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents par des aménagements paysagers végétalisés ainsi qu'à maintenir et à compléter les éléments naturels existants. Elle est aussi destinée à maintenir et à développer le maillage écologique, ainsi qu'à garantir la connectivité des habitats d'espèces. Les plantations y prévues sont composées par des arbres solitaires et en rangée, des arbustes, ainsi que des arbres fruitiers. Ces

plantations doivent être composées d'essences feuillues adaptées aux conditions situationnelles.

Une couverture de plantations entre 40 % et 80 % est à choisir sur une largeur de 10 mètres pour une transition harmonieuse en direction du milieu non bâti et une couverture d'au moins 80 % est à choisir sur une largeur de 5 mètres pour la création d'un écran visuel dense.

Y sont uniquement admis des chemins dédiés à la mobilité douce, des traversées de réseaux d'infrastructures, des fossés ouverts sous condition que ces infrastructures soient aménagées selon les principes d'un aménagement écologique réduisant au minimum les surfaces scellées.

Le stockage de matériaux ou le stationnement de véhicules à ciel ouvert y est prohibé.

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » doit préciser les plantations et aménagements paysagers à réaliser. Pour toutes les plantations, le choix des essences est à faire parmi des espèces indigènes adaptées aux conditions stationnelles. Sur une longueur de 10,00 mètres un arbre avec un tronc d'un diamètre minimal de 0,015 mètre est à planter.

EN Zone de servitude « urbanisation – éléments naturels / arbre »

La zone de servitude « urbanisation – éléments naturels / arbre » vise à maintenir et à mettre en valeur les éléments naturels existants. La destruction ou la réduction de ces éléments naturels, des arbres (fruitiers) et des haies, est interdite. Y sont interdits toute construction ainsi que tout remblai et déblai, qui peuvent nuire à l'intégrité et au maintien de l'élément naturel concerné.

Si la zone de servitude « urbanisation – éléments naturels / arbre » concerne une zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ), les éléments naturels concernés doivent y être intégrés et indiqués sur la partie graphique du PAP NQ.

Sans préjudice des dispositions de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, une dérogation aux dispositions définies ci-dessus peut être accordée à titre exceptionnel et pour des raisons dûment motivées.

CE Zone de servitude « urbanisation – cours d'eau »

La zone de servitude « urbanisation – cours d'eau » vise à favoriser l'écoulement des eaux et à réserver les surfaces nécessaires à la réalisation d'un maillage écologique et à un aménagement paysager de manière écologique. En vue de protéger, de mettre en valeur et de renaturer le cours d'eau (avec le but du développement de la végétation caractéristique), toute construction, toute modification du terrain naturel, tout dépôt, ainsi que tout changement de l'état naturel dans un rayon de 5,00 mètres de part et d'autre du cours d'eau mesurés à partir de la crête de la berge du cours d'eau sont prohibés, sauf dans le contexte d'un projet visant à améliorer l'hydromorphologie des cours d'eau, sans préjudice d'une autorisation délivrée conformément à la loi relative à l'eau.

Art. 19 Servitudes « couloirs et espaces réservés »

Les servitudes « couloirs et espaces réservés » se rapportent à des fonds réservés soit aux projets d'infrastructures de circulation ou d'infrastructures techniques, tels que les canalisations, l'alimentation en eau potable et l'écoulement et la rétention des eaux pluviales.

Les couloirs et espaces réservés doivent être gardés libres de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux visés à l'alinéa 1^{er}.

Dès que les travaux visés à l'alinéa 1^{er} ont été entamés de manière significative, les prescriptions fixées à l'alinéa 2 ne produisent plus d'effets.

On distingue :

- » le couloir pour projets de mobilité douce,

- » le couloir pour projets de canalisation pour eaux usées,
- » le couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales.

Art. 20 Secteur et élément protégé d'intérêt communal – environnement construit "C"

Les secteurs et éléments protégés de type « environnement construit » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles répondant 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 locale, sociale, politique, religieuse ou technique, et sont soumis à des servitudes spéciales comprises dans les présents articles et dans la partie écrite des Plans d'aménagement particulier "quartiers existants".

Le secteur protégé de type « environnement construit » est marqué de la surimpression "C" et englobe les :

- » Immeubles et objets classés monuments nationaux
- » Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux)
- » Construction à conserver, surface rouge dans la partie graphique du PAG
- » Gabarit d'une construction existante à préserver, contour rouge dans la partie graphique du PAG
- » Alignement d'une construction existante à préserver, trait bleu dans la partie graphique du PAG
- » Petit patrimoine à conserver, triangle rouge dans la partie graphique du PAG
- » Mur à conserver, trait discontinu rouge dans la partie graphique du PAG
- » Canal du moulin à conserver, trait discontinu rouge dans la partie graphique du PAG
- » Arbre à conserver, étoile rouge dans la partie graphique du PAG

Construction à conserver

Les « construction à conserver » ne peuvent subir aucune démolition, transformation modification ou agrandissement qui pourrait nuire à la valeur historique, artistique ou esthétique ou altérer leur gabarit ou leur aspect architectural, sauf si des faits inhérents à la sécurité et/ou à la salubrité publique, dûment justifiés et établis, justifient alors un projet de démolition.

Des constructions accolées à la « construction à conserver » sont autorisées à l'arrière et sur les côtés latéraux de la « construction à conserver », à condition de ne pas nuire à la volumétrie et à la qualité architecturale et à la valeur historique du bâtiment existant.

Pour les façades et toitures à l'arrière des constructions, non directement visibles du domaine public, une certaine flexibilité peut être accordée pour la taille et la forme des ouvertures, ainsi que pour les agrandissements tels que véranda ou autres augmentations de la surface habitable et/ou exploitable.

La construction d'annexes et d'extensions peut être autorisée sur les côtés postérieurs et latéraux, sous condition qu'elles restent visibles comme ajouts tardifs, adoptent un langage architectural contemporain et soient en harmonie avec la construction à conserver.

Toute intervention sur un bâtiment protégé doit veiller à la conservation et la mise en valeur des composantes architecturales existantes du bâtiment.

Ces composantes sont :

- » le rythme entre surfaces pleines et vides,
- » les formes et éléments de toiture,

- » les dimensions, formes et position des baies,
- » les modénatures,
- » les éléments de décoration qui caractérisent ledit bâtiment,
- » les matériaux utilisés traditionnellement, et
- » les revêtements et teintes traditionnels.

Au cas où un bâtiment ou une partie d'un bâtiment risque de s'écrouler une démolition peut être autorisée après avis d'une personne de l'art spécialisée en la matière.

Gabarit d'une construction existante à préserver

Le « gabarit d'une construction existante à préserver » veille au maintien du tissu urbain des localités, voire du caractère rural par la structuration des rues et la formation d'espaces-rues. Pour les bâtiments désignés « gabarit d'une construction existante à préserver », le gabarit et leur implantation sont à conserver lors de travaux de transformation ou lors d'une reconstruction.

Le gabarit 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 protégé.

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

- » l'implantation (réelle),
- » la profondeur,
- » la longueur,
- » la hauteur à la corniche,
- » la hauteur au faîtage, et
- » la pente et forme de la toiture.

Des saillies et des retraits par rapport au gabarit existant sont interdits sur les façades directement visibles du domaine public.

Pour les façades et toitures à l'arrière des constructions, non directement visibles du domaine public, une certaine flexibilité peut être accordée pour la taille et la forme des ouvertures, ainsi que pour les agrandissements tels que véranda ou autres augmentations de la surface habitable et/ou exploitable.

Des constructions accolées au « gabarit d'une construction existante à préserver » sont autorisées à l'arrière et sur les côtés latéraux des « gabarit d'une construction existante à préserver », à condition de ne pas nuire à la volumétrie du bâtiment existant.

En cas d'impossibilité d'observation de l'implantation du gabarit, par rapport à la voie publique, une dérogation jusqu'à 1,50 mètre peut être accordée de manière exceptionnelle. En cas d'impossibilité d'observation ou dans le but de l'amélioration du domaine public, exceptionnellement, une dérogation peut être approuvée ou imposée.

Alignement d'une construction existante à préserver

L'alignement d'une construction existante doit être conservé lors de tout projet de transformation ou de reconstruction.

En cas d'impossibilité d'observation de l'alignement ou dans le but de l'amélioration du domaine public, exceptionnellement, le bourgmestre peut accorder une dérogation jusqu'à 1,50 mètre. Un mesurage exact de la situation existante est obligatoire. Des saillies et des retraits par rapport à cet alignement sont interdits.

Petit patrimoine, mur à conserver

Les éléments à conserver, représentant le « petit patrimoine à conserver » ou désignés « mur à conserver », ne pourront subir aucune démolition, transformation, modification ou

agrandissement qui pourrait nuire à la valeur historique, artistique ou esthétique et altérer leur volume ou leur aspect architectural.

Autres bâtiments

Les travaux à réaliser sur les autres bâtiments se trouvant dans le secteur protégé "C", ainsi que la construction de nouveaux immeubles situés dans le secteur protégé "C", doivent s'intégrer dans la structure caractéristique du bâti existant traditionnel. Les éléments à considérer dans la planification et dans la réalisation des travaux et des constructions sont les éléments caractéristiques en place, à savoir le parcellaire, l'implantation, le gabarit, ainsi que les matériaux et teintes traditionnels de la région. Une architecture contemporaine de qualité est de mise pour toute nouvelle construction.

La transformation et l'implantation des nouvelles constructions sont déterminées en s'inspirant du contexte urbanistique existant avec ses bâtiments d'origine et autres éléments caractéristiques et notamment des constructions existantes voisines du site.

Assainissement énergétique

Pour les constructions à conserver et celles dont le gabarit et l'alignement sont à préserver, l'article 10 du règlement grand-ducal modifié du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels et l'article 7 du règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007, concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation prévoient, des dérogations au niveau du respect des exigences minimales, afin de conserver le caractère de ces bâtiments.

Autorisations et avis

Tout projet de travaux ainsi que toute autre intervention architecturale et/ou urbanistique sont soumis à l'autorité communale, qui peut, avant toute décision, soumettre le projet pour avis à l'Institut national pour le patrimoine architectural.

La démolition de bâtiments n'est autorisée que pour autant que le propriétaire soit détenteur d'une autorisation de construire et sans porter préjudice aux prescriptions de la présente partie écrite.

Toute demande d'autorisation de construire concernant une « construction à conserver », un « gabarit d'une construction existante à préserver » et un « alignement d'une construction existante à préserver » doit être accompagnée d'un levé du bâti par une personne de l'art.

Art. 21 Secteur et élément protégé d'intérêt communal – environnement naturel et paysage "N"

Le secteur et élément protégé de type « environnement naturel et paysage » constitue les parties du territoire communal qui comprend des espaces naturels et des paysages dignes de protection ou de sauvegarde.

La destruction ou la réduction des éléments naturels sont interdites en principe. Si une partie des biotopes est détruite, des mesures de compensation sont à prévoir à l'intérieur du territoire de la commune. Y sont interdits toute construction ainsi que tout remblai et déblai, qui peuvent nuire à l'intégrité de l'élément naturel concerné, à l'exception des aménagements d'utilité publique et relatifs à des infrastructures techniques et/ou à la mobilité douce.

Sans préjudice des dispositions de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, une dérogation aux dispositions définies ci-dessus peut être accordée à titre exceptionnel et pour des raisons dûment motivées.

Le secteur protégé de type « environnement naturel et paysage » est marqué de la surimpression "N".

Art. 22 Zone de risques naturels prévisibles

La zone de risques naturels prévisibles comprend des fonds dont l'utilisation du sol peut être soumise à des restrictions, soit du fait d'anciens travaux miniers, soit du fait de leur

configuration géologique alors qu'ils sont soumis à des risques d'éboulement ou de glissement de terrains.

Cette zone est soumise à des servitudes spéciales à définir par le bourgmestre, avant toute utilisation du site.

Une étude des sols doit être réalisée avant tout projet et les résultats de cette étude doivent être pris en compte pour le calcul statique des nouveaux aménagements et nouvelles constructions.

Les zones de risques naturels prévisibles d'éboulement ou de glissement de terrain sont marquées de la surimpression "G".

Art. 23 Zone de bruit

La zone de bruit comprend toutes les parties du territoire communal affectées par des nuisances phoniques importantes résultant du trafic routier et/ou ferroviaire.

Des servitudes spéciales sont définies dans le règlement sur les bâtisses, les voies et les sites de la commune.

Chapitre 4 Les zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques

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, 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.

- **Aménagement du territoire**

Loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire

→ Les plans directeurs sectoriels

- » Règlement grand-ducal du 25 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel « stations de base pour réseaux publics de communications mobiles » (Mémorial A n° 030 du 20 février 2006, p. 618)
- » Règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « paysages »
 - Zones de préservation des grands ensembles paysagers : GEP - Vallées de l'Eisch et de la Mamer et GEP - Müllerthal
 - Coupure verte : CV 15 Lintgen – Lorentzweiler.

- **Protection de la nature et des ressources naturelles**

Loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles

→ Zones protégées d'intérêt communautaire du réseau « Natura 2000 »

- » Zone habitat « Vallée de la Mamer et de l'Eisch » (LU0001018)

→ Zones protégées d'intérêt national (ZPIN) à déclarer :

- » ZPIN « Kinneksbrill » (38)
- » ZPIN « Lintgen-Laaschenterbësch » (45)
- » ZPIN « Mamerdall » (46)

- **Protections des sites et monuments nationaux ;**

Loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux

- » Immeubles et objets classés monuments nationaux
- » Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire

- **Gestion de l'eau**

Loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau

→ Zones inondables :

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 l'Alzette et de la Wark (Mémorial A Nr. 39 de 2015),

- » Zone inondable – HQ10
- » Zone inondable – HQ100
- » Zone inondable – HQ extrême

→ Zones de protection d'eau potable:

- » Zones de protection autour des captages d'eau souterraine Dreibueren, Débicht et Laangegronn situées sur les territoires des communes de Mersch, Fischbach, Larochette et Lintgen - *Règlement grand-ducal*.
- » Zones de protection autour des captages d'eau souterraine Kasselt 1 et Kasselt 2 situées sur les territoires des communes de Lorentzweiler et Lintgen - *Projet de règlement grand-ducal*.

Chapitre 5 Les indications complémentaires à titre indicatif

Zone ou espace repris à titre indicatif

- Protection de la nature et des ressources naturelles
 - » *loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles* sont représentés à titre indicatif et non exhaustif :
 - « Art. 17 » « biotopes protégés », « habitats d'intérêt communautaire »
 - Les structures et surfaces identifiées sur le plan ont été répertoriées sur base de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.
 - « Art. 17 » - « habitats d'espèces protégées » :
 - Les habitats d'espèces protégées, en vertu de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, sont représentés à titre indicatif et non exhaustif sur la partie graphique du PAG.
 -
 - « Art. 21 » - « sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégées » :
 - Les sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégées, en vertu de l'article 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, sont représentés à titre indicatif et non exhaustif sur la partie graphique du PAG.
- Protections des sites et monuments nationaux ;
 - » *loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux* on distingue les :
 - Sites archéologiques
 - » Terrains avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés monument national ou en cours de classement ;
 - » Terrains avec des vestiges archéologiques connus ;
 - » Terrains avec potentialité archéologique (englobent l'ensemble du territoire communal).

Chapitre 6 Annexe : Terminologie du degré d'utilisation du sol

Source: Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune - Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol.

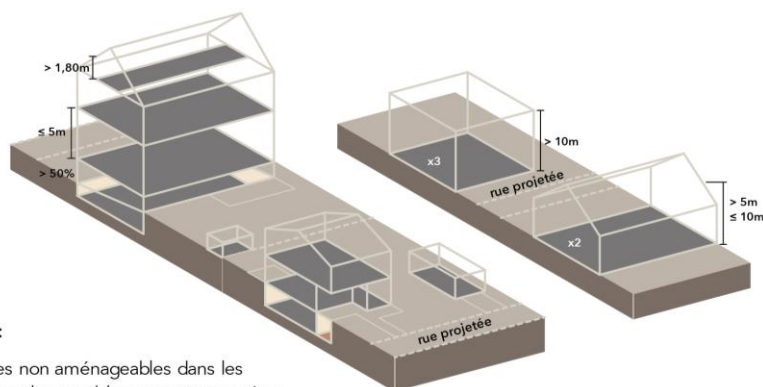
A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

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.

MODE DE CALCUL

$$\text{CUS} = \frac{\sum \text{surfaces construites brutes de tous les niveaux}}{\text{surface totale du terrain à bâtir brut}}$$



Remarques :

- Les surfaces non aménageables dans les souterrains et les combles ne sont pas prises en compte.
- Toutes les constructions « closes », telles que vérandas, abris de jardin ou garages, sont prises en compte.
- Par contre, les surfaces des constructions non closes, telles que car-ports ou loggias, ne sont pas considérées.
- Pour les niveaux dont la hauteur moyenne entre planchers est comprise entre 5 et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2, tandis que pour les niveaux dont la hauteur moyenne entre planchers dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

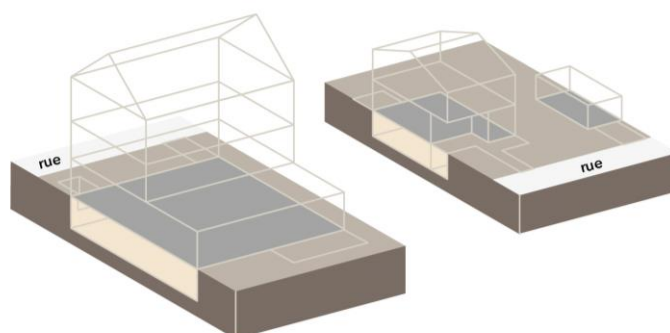
B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

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.

MODE DE CALCUL

$$\text{COS} = \frac{\sum \text{surfaces d'emprise au sol}}{\text{surface totale du terrain à bâtir net}}$$

■ surface d'emprise au sol



Remarques :

- Les surfaces des constructions non closes, telles que les car-ports, ainsi que les surfaces de terrain surplombées d'une construction, telles que les terrasses couvertes d'une saillie, ne sont pas prises en compte.
- Toutes dépendances fermées, telles que les abris de jardin, sont prises en compte.

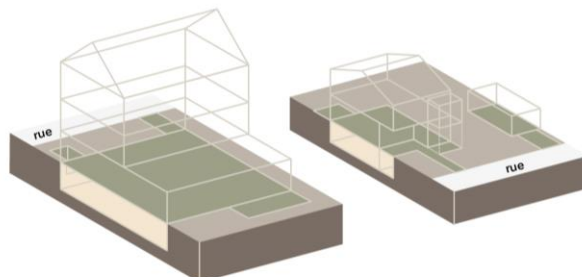
C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

MODE DE CALCUL

$$\text{CSS} = \frac{\sum \text{surfaces de sol scellées}}{\text{surface totale du terrain à bâtir net}}$$

■ surface scellée



Remarques :

- Toutes les surfaces munies ou surplombées d'une construction, ainsi que les surfaces scellées (p.ex. rampes de garages, terrasses en béton) sont prises en compte.

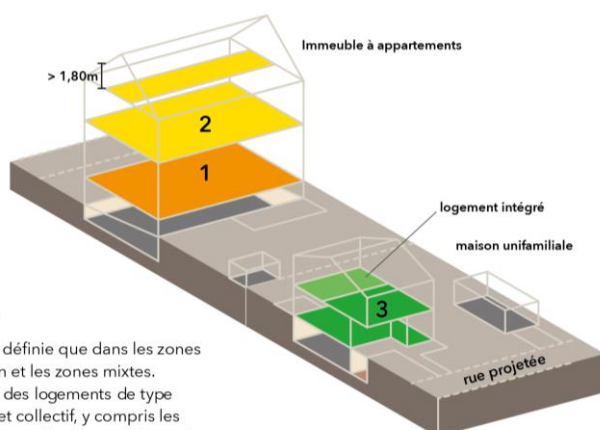
D. Densité de logement [DL]

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

MODE DE CALCUL

$$DL = \frac{\sum \text{nombre d'unités de logements}}{\text{surface totale du terrain à bâtir brut}}$$



Remarques :

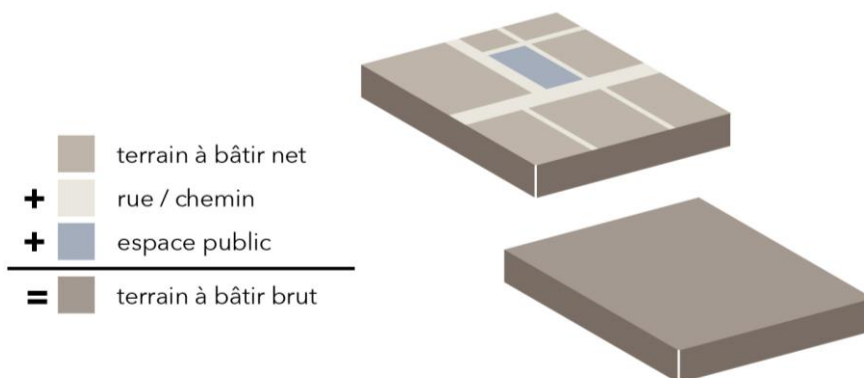
- La DL n'est définie que dans les zones d'habitation et les zones mixtes.
- L'ensemble des logements de type unifamilial et collectif, y compris les logements pour étudiants ainsi que les logements intégrés pour personnes âgées, sont pris en compte pour la détermination de la DL.
- Par contre, les logements intégrés dans les maisons unifamiliales (« Einliegerwohnung ») ne sont pas pris en compte lors des calculs.

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

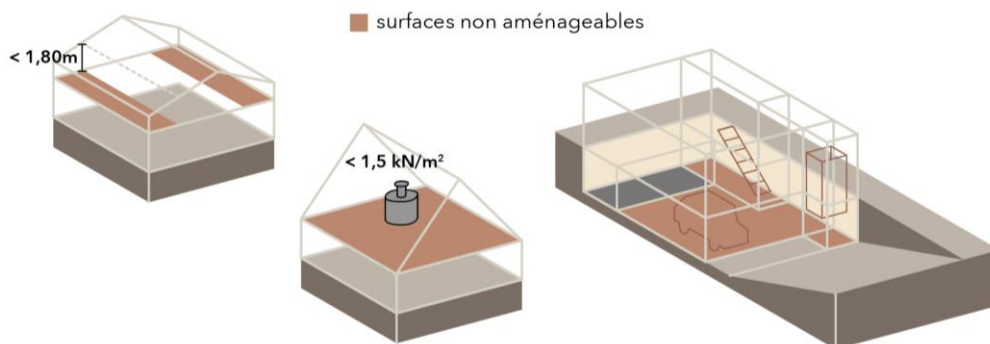
On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.



G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre 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.

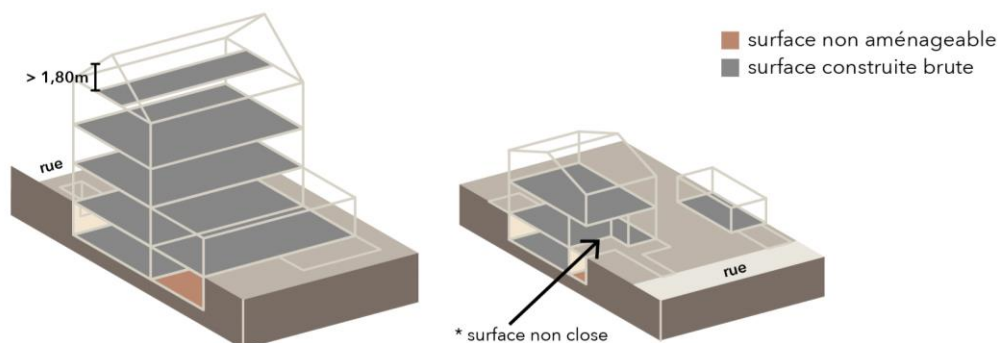
Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, 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/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.



I. Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors oeuvre, 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 oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

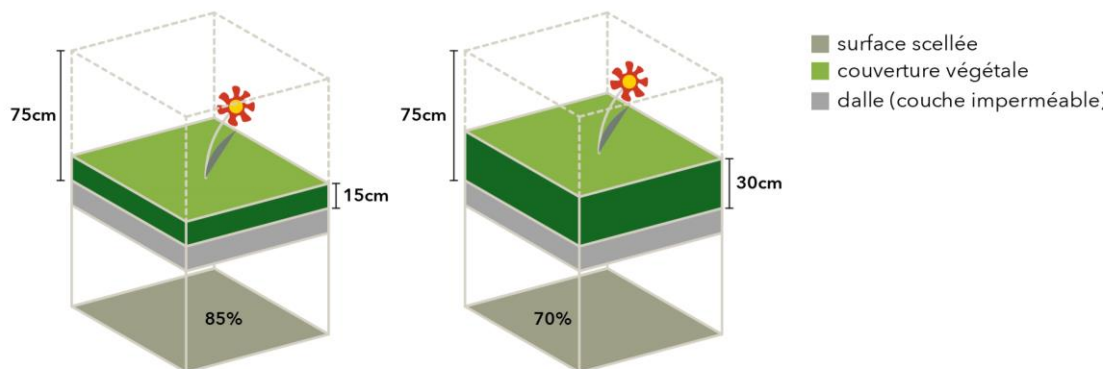
Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons,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