



Commune de Mondorf-les-Bains

# PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

## Partie écrite



**Version coordonnée du 11 mai 2026**

Approbations du ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions		
	Référence	Date d'approbation
Partie écrite du PAG (refonte)	15C/013/2019	2 avril 2021
Modification « Brem Wee – BEP »	15C/019/2022	27 juin 2023
Modification « Lou Hemmer »	15C/016/2022	27 juin 2023
Modification « A-NQ4 Brem Wee »	15C/024/2024	23 janvier 2025
Modification « Rue des Vignes » - Jugement TA	15C/015/2021	03 avril 2025
Modification « Actualisations et adaptations 2025 »	15C/026/2025	8 avril 2026

Dossier réalisé par :

**4urba sàrl**  
14 rue Vauban  
L-2663 Luxembourg  
Tel : +352 22 02 45  
E-mail : info@4urba.lu

Autorisation d'établissement n°10000225/3

*Crédits photo page de garde : Administration communale de Mondorf-les-Bains*



# SOMMAIRE

<b>PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>4</b>
<b>PARTIE 2 : PARTIE ECRITE DU PAG</b>	<b>5</b>
<b>SECTION 1 - ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES</b>	<b>5</b>
<b>DISPOSITIONS TRANSITOIRES</b>	<b>5</b>
<b>ART. 1. ZONES D'HABITATION</b>	<b>5</b>
ART. 1.1. ZONE D'HABITATION 1 [HAB-1]	5
ART. 1.2. ZONE D'HABITATION 2 [HAB-2]	5
<b>ART. 2. ZONES MIXTES</b>	<b>5</b>
ART. 2.1. ZONE MIXTE URBAINE [MIX-U]	5
ART. 2.2. ZONE MIXTE VILLAGEOISE [MIX-V]	6
<b>ART. 3. ZONES DE BATIMENTS ET D'EQUIPEMENTS PUBLICS [BEP]</b>	<b>6</b>
<b>ART. 4. ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES COMMUNALES TYPE 1 [ECO-C1]</b>	<b>6</b>
<b>ART. 5. ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES REGIONALES [ECO-R]</b>	<b>6</b>
<b>ART. 6. ZONES DE SPORTS ET DE LOISIRS [REC]</b>	<b>7</b>
<b>ART. 7. ZONE SPECIALE [SPEC]</b>	<b>7</b>
ART. 7.1. ZONE SPECIALE « CASINO » [SPEC-CASINO]	7
ART. 7.2. ZONE SPECIALE « ÉTABLISSEMENT THERMAL » [SPEC-ÉTABLISSEMENT THERMAL]	7
ART. 7.3. ZONE SPECIALE « PARC » [SPEC-PARC]	7
ART. 7.4. ZONE SPECIALE « CIPA » [SPEC-CIPA]	7
<b>ART. 8. ZONE DE JARDINS FAMILIAUX [JAR]</b>	<b>7</b>
<b>ART. 9. EMBLEMES DE STATIONNEMENT</b>	<b>7</b>
<b>SECTION 2 - ZONE VERTE</b>	<b>9</b>
<b>ART. 10. ZONE AGRICOLE [AGR]</b>	<b>9</b>
<b>ART. 11. ZONE FORESTIERE [FOR]</b>	<b>9</b>
<b>ART. 12. ZONE DE PARC PUBLIC [PARC]</b>	<b>9</b>
<b>ART. 13. ZONE DE VERDURE [VERD]</b>	<b>9</b>
<b>SECTION 3 - ZONES SUPERPOSEES</b>	<b>10</b>
<b>ART. 14. ZONES DELIMITANT LES FONDS SOUMIS A UN PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER</b>	<b>10</b>
ART. 14.1. ZONES DELIMITANT LES FONDS SOUMIS A UN PAP APPROUVE (PAP-A)	10
ART. 14.2. ZONES DELIMITANT LES FONDS SOUMIS A L'ELABORATION D'UN PAP « NOUVEAU QUARTIER »	11
<b>ART. 15. ZONES D'AMENAGEMENT DIFFERE</b>	<b>11</b>
<b>ART. 16. ZONES D'URBANISATION PRIORITAIRE</b>	<b>11</b>
<b>ART. 17. ZONES DE SERVITUDE « URBANISATION »</b>	<b>11</b>
ART. 17.1. SERVITUDE « URBANISATION » - FRONT D'AGGLOMERATION (F)	11
ART. 17.2. SERVITUDE « URBANISATION » - PARKING ECOLOGIQUE (PE)	12
ART. 17.3. SERVITUDE « URBANISATION » - ZONE DE LOISIRS GEMENGEFELD (GE)	12
ART. 17.4. SERVITUDE « URBANISATION » - CORRIDOR ECOLOGIQUE (CE)	12
ART. 17.5. SERVITUDE « URBANISATION » - RENATURATION DES COURS D'EAU (RC)	12
ART. 17.6. SERVITUDE « URBANISATION » - BANDE DE PROTECTION (BP)	13
ART. 17.7. SERVITUDE « URBANISATION » - GANDER (GA)	13
ART. 17.8. SERVITUDE « URBANISATION » - ALIGNEMENT ARBORE (A)	13
ART. 17.9. SERVITUDE « URBANISATION » - LISIERE (L)	13
<b>ART. 18. ZONES DE SERVITUDE « COULOIRS ET ESPACES RESERVES »</b>	<b>14</b>
<b>ART. 19. SECTEURS ET ELEMENTS PROTEGES D'INTERET COMMUNAL DE TYPE « ENVIRONNEMENT CONSTRUIT »</b>	<b>14</b>
ART. 19.1. SECTEURS PROTEGES DE TYPE « ENVIRONNEMENT CONSTRUIT »	14
ART. 19.2. CONSTRUCTIONS A CONSERVER	14
ART. 19.3. GABARITS A PRESERVER	15
ART. 19.4. ALIGNEMENTS A PRESERVER	15
ART. 19.5. PETIT PATRIMOINE	15
ART. 19.6. MURS ET MURETS A PRESERVER	15
<b>ART. 20. ZONES D'EXTRACTION</b>	<b>16</b>
<b>SECTION 4 - ZONES OU ESPACES DEFINIS EN EXECUTION DE DISPOSITIONS LEGALES</b>	<b>17</b>
<b>ET REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES</b>	<b>17</b>
<b>ART. 21. AMENAGEMENT DU TERRITOIRE</b>	<b>17</b>
ART. 21.1. PLANS DIRECTEURS SECTORIELS « PRIMAIRES »	17
ART. 21.2. PLAN DIRECTEUR SECTORIEL « DECHARGES POUR DECHETS INERTES »	17
<b>ART. 22. PROTECTION DE LA NATURE ET DES RESSOURCES NATURELLES</b>	<b>17</b>
<b>ART. 23. IMMEUBLES ET OBJETS BENEFICIANT D'UNE PROTECTION NATIONALE</b>	<b>17</b>
<b>SECTION 5 – INDICATIONS SANS VALEUR REGLEMENTAIRE</b>	<b>18</b>
<b>ART. 24. BIOTOPES PROTEGES ET HABITATS PROTEGES</b>	<b>18</b>
<b>PARTIE 3 : DEFINITIONS</b>	<b>19</b>



## **PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**

### **Lois et règlements d'application**

Le plan d'aménagement général de la commune de Mondorf-les-Bains est élaboré conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'Aménagement Communal et le Développement Urbain (loi ACDU).

Les parties écrite et graphique du plan d'aménagement général (PAG) ont été réalisées en application du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Les textes *en italique* de la partie écrite du PAG sont repris du règlement précité.

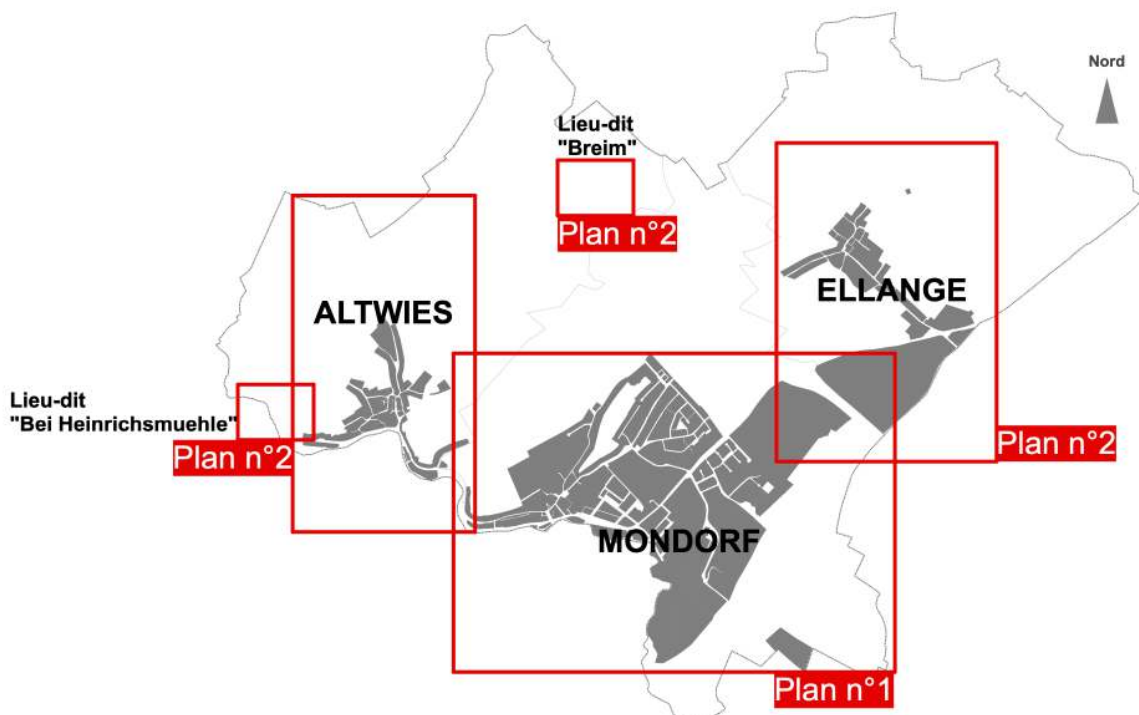
Les termes suivis d'un astérisque (\*) dans la partie écrite du PAG sont définis en partie 3 « Définitions », selon l'annexe II « Terminologie du degré d'utilisation du sol » dudit règlement.

Certains articles de la partie écrite du PAG font référence à des lois ou règlements grand-ducaux. En cas de modification d'une loi ou d'un règlement, sa version la plus récente fait foi.

### **Représentation graphique du plan d'aménagement général**

La partie graphique du PAG de la commune de Mondorf-les-Bains est constituée des plans suivants :

- Plan d'ensemble, à l'échelle 1/10.000 ;
- Plans par localité, à l'échelle 1/2.500
  - Plan n°1, localité de Mondorf-les-Bains ;
  - Plan n°2, localités d'Altwies et d'Ellange, lieux-dits « Bei Heinrichsmuehle » et « Breim ».





## **PARTIE 2 : PARTIE ECRITE DU PAG**

### **SECTION 1 - ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES**

#### **Dispositions transitoires**

---

Les constructions existantes non conformes aux dispositions de la présente partie écrite bénéficient d'un droit acquis leur permettant des extensions et modifications légères ou encore la reconstruction en cas de destructions involontaire suite à un incendie ou due à un cas de force majeure.

#### **Art. 1. Zones d'habitation**

---

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

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

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

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

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

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

*Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements est de type maison unifamiliale dans la localité de Mondorf-les-Bains et au moins 90 pour cent dans les localités d'Altwies et Ellange. La surface construite brute\* à dédier à des fins de logement est de 90 pour cent au minimum, à l'exception de la zone soumise à PAP « nouveau quartier » A NQ4 « Brem Wee » pour laquelle elle est de 85 pour cent au minimum.*

##### **Art. 1.2. Zone d'habitation 2 [HAB-2]**

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

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

L'îlot situé entre les avenues Elise Deroche et Pat Barron, dans la localité de Mondorf-les-Bains, est exclusivement réservé aux habitations.

#### **Art. 2. Zones mixtes**

---

##### **Art. 2.1. Zone mixte urbaine [MIX-u]**

*La zone mixte urbaine est destinée à accueillir des habitations, des activités de commerce dont la surface de vente\* est limitée à 2.000 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 de la surface construite brute\* à réserver à l'habitation ne pourra être ni inférieure à 50 pour cent ni supérieure à 85 pour cent.*

Les stations-service sont interdites.



### **Art. 2.2. Zone mixte villageoise [MIX-v]**

La zone mixte villageoise est destinée à accueillir des habitations, des exploitations agricoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente\* est limitée à 400 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 de la surface construite brute\* à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 80 pour cent dans les localités d'Altwies et Ellange, et elle ne pourra être ni inférieure à 50 pour cent ni supérieure à 90 pour cent dans la localité de Mondorf-les-Bains.

Les stations-service sont interdites. Les stations-service existantes peuvent être conservées sous réserve de respecter le gabarit des constructions existantes, à l'exception de travaux de mise en conformité, de l'augmentation de moins de 25 m<sup>2</sup> de la surface de vente\* du shop, ou d'installations de bornes de recharge électrique ou en faveur des énergies renouvelables.

### **Art. 3. Zones de bâtiments et d'équipements publics [BEP]**

---

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

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

### **Art. 4. Zones d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1]**

---

Les zones d'activités économiques communales type 1 sont réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique, ainsi qu'aux équipements collectifs techniques.

Sont également autorisées les activités de commerce de détail, limitées à 2.000 m<sup>2</sup> de surface construite brute\* par immeuble bâti, les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 3.500 m<sup>2</sup> de surface construite brute\* par immeuble bâti, les crèches, ainsi que le stockage de marchandises ou de matériaux.

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

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

### **Art. 5. Zones d'activités économiques régionales [ECO-r]**

---

Les zones d'activités économiques régionales sont gérées, au nom des communes concernées, par des syndicats intercommunaux.

Les zones d'activités économiques régionales sont principalement réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique.

A titre accessoire sont admis, le commerce de détail limité à 2.000 m<sup>2</sup> de surface construite brute\* par immeuble bâti, s'il est directement lié aux activités artisanales exercées sur place, ainsi que les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 3.500 m<sup>2</sup> de surface construite brute\* par immeuble bâti, si elles sont liées aux activités de la zone concernée. Ces activités doivent être accessoires à l'activité principale telle que définie à l'alinéa 2.

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

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



## Art. 6. Zones de sports et de loisirs [REC]

---

Les zones de sports et de loisirs sont destinées aux bâtiments, infrastructures et installations de sports, de loisirs et touristiques. Y sont admis des logements de service directement liés aux activités y autorisées.

## Art. 7. Zone spéciale [SPEC]

---

### Art. 7.1. Zone spéciale « Casino » [SPEC-Casino]

La zone spéciale « Casino » est réservée aux activités de type jeux, hôtellerie et restauration, mais aussi conférences et manifestations culturelles ou événementielles.

### Art. 7.2. Zone spéciale « Établissement thermal » [SPEC-Établissement thermal]

La zone spéciale « Établissement thermal » est réservée aux activités de cures, soins médicaux divers et autres prestations de wellness, hôtellerie et restauration, mais aussi conférences et manifestations culturelles ou événementielles.

### Art. 7.3. Zone spéciale « Parc » [SPEC-Parc]

La zone spéciale « Parc » est destinée aux espaces verts aménagés comme espaces de détente, de jeux et/ou de loisirs et formant le complément naturel des zones urbaines limitrophes. Seules des constructions en relation directe avec les besoins de la zone concernée sont admises.

### Art. 7.4. Zone spéciale « CIPA » [SPEC-CIPA]

La zone spéciale « CIPA » est réservée aux constructions et aménagements liés à la prise en charge de personnes dépendantes. Seuls des logements de service ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite et les centres intégrés pour personnes âgées y sont admis.

## Art. 8. Zone de jardins familiaux [JAR]

---

Les zones de jardins familiaux sont destinées 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. 9. Emplacements de stationnement

---

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement privé pour automobiles est déterminé ci-après pour toute réalisation d'une construction, toute augmentation de la surface construite brute\* supérieur à 25 m<sup>2</sup>, toute augmentation du nombre de logements, ainsi que pour tout changement d'affectation d'une construction.

Maison unifamiliale	2 places par unité de logement
Maison bifamiliale ou plurifamiliale	1,5 place par unité de logement
Logement intégré, logement abordable* ou habitation légère de type « Tiny House »	1 place par unité de logement
Bureaux, administrations, commerces, cafés, restaurants, bars ou établissements similaires	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface construite brute*
Crèches	1 place par 90 m <sup>2</sup> de surface construite brute*, et 2 places en « dépose-minute »
Établissements industriels ou artisanaux	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface construite brute*
Stations-services avec shops, garages, ateliers de réparation	1 place par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface construite brute*, avec un minimum de 3 places

\* répondant à la définition de la loi modifiée du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement avec les communes en vue d'augmenter l'offre de logements abordables et durables.



- a) Le bourgmestre peut déroger au nombre de places requis dans les cas suivants :
- Augmentation de la surface construite brute d'une maison unifamiliale ou bifamiliale, sans augmentation du nombre d'unités de logement ;
  - Changement d'affectation d'une construction ayant pour objet la création d'un commerce ;
  - Pour un immeuble protégé au niveau communal ou national, si l'aménagement du nombre de places de stationnement requis nuit à sa valeur architecturale ;
  - Dans un PAP présentant un concept de mobilité durable ou pour un terrain disposant d'une bonne accessibilité aux transports en commun ;
  - Pour les deux places en « dépose-minute » d'une crèche, si des places publiques sont situées à moins de 50 mètres de la construction.
- b) Pour le calcul du nombre d'emplacements, les chiffres sont arrondis à l'entier supérieur.
- c) Pour les fonctions ne figurant pas dans le tableau ci-avant, le nombre de places de stationnement est fixé en fonction des besoins spécifiques pour chaque établissement.
- d) Dans le cas d'un regroupement de plusieurs établissements sur un même site, l'estimation des besoins en emplacements tiendra compte des heures de fréquentation de chaque établissement afin de mutualiser les emplacements.
- e) Lorsque le propriétaire est dans l'impossibilité d'aménager, en situation appropriée, tout ou partie des places requises, le bourgmestre peut l'exonérer totalement ou partiellement de cette obligation, moyennant versement d'une contribution compensatoire en application du règlement « taxe » communal.



## SECTION 2 - ZONE VERTE

Les affectations et règles concernant les constructions admises en zone verte sont définies aux articles 6 à 9 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, et sont précisées dans la présente section 2 de la partie écrite du plan d'aménagement général.

### **Art. 10. Zone agricole [AGR]**

---

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

Seules les nouvelles constructions ayant un lien certain et durable avec des activités d'exploitation qui sont agricoles, horticoles, maraîchères, sylvicoles, viticoles, piscicoles, apicoles, cynégétiques, ou qui comportent la gestion des surfaces proches de leur état naturel, sont admises, sous réserve de respecter les dispositions de l'article 6 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Les constructions existantes, avec ou sans lien avec les types d'exploitation admis, doivent respecter les dispositions de l'article 7 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

### **Art. 11. Zone forestière [FOR]**

---

La zone forestière comprend les espaces boisés et les parties du territoire de la commune principalement destinées à l'exploitation forestière.

Seules les nouvelles constructions ayant un lien certain et durable avec des activités d'exploitation qui sont agricoles, horticoles, maraîchères, sylvicoles, viticoles, piscicoles, apicoles, cynégétiques, ou qui comportent la gestion des surfaces proches de leur état naturel, sont admises, sous réserve de respecter les dispositions de l'article 6 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Les constructions existantes, avec ou sans lien avec les types d'exploitation admis, doivent respecter les dispositions de l'article 7 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

### **Art. 12. Zone de parc public [PARC]**

---

La zone de parc public comprend les parties du territoire de la commune qui sont principalement destinées aux loisirs et à la détente tels que les parcs publics et les aires de jeux.

Seuls les aménagements et constructions en relation directe avec la destination de la zone y sont admis, ou d'utilité publique sous réserve de mesures d'aménagement et d'intégration paysagère pour autant que le lieu d'emplacement s'impose par la finalité de la construction.

### **Art. 13. Zone de verdure [VERD]**

---

La zone de verdure a pour but de conserver et/ou de favoriser la fonction écologique et/ou d'intégration paysagère de certaines parties du territoire, comme transition entre différentes zones urbanisées ou destinées à être urbanisées, ou à la périphérie de celles-ci.



### SECTION 3 - ZONES SUPERPOSEES

#### Art. 14. Zones délimitant les fonds soumis à un plan d'aménagement particulier

##### Art. 14.1. Zones délimitant les fonds soumis à un PAP approuvé (PAP-A)

Pour les zones délimitées dans la partie graphique du plan d'aménagement général par un plan d'aménagement particulier approuvé (PAP-A), les prescriptions particulières de ces PAP restent en application sur les terrains concernés.

Les dispositions de ces PAP-A qui font référence aux prescriptions d'aménagement communal en vigueur au moment de l'établissement de ces PAP sont abrogées.

Les PAP approuvés concernés sont les suivants :

N°	Référence du Ministère de l'Intérieur	Nom du PAP	Approbation du Min.Int. + modifications
<b>Localité d'Altwies</b>			
A1	16844/15C	Rue Jean-Pierre Molitor	02.09.2013
A2	17809/15C +17809/PA1/15C	Rue Docteur Julien Berger	12.07.2017 + 22.02.2019
A3	18274/15C	Millbaach	17.09.2018
<b>Localité d'Ellange</b>			
E1	12235 12235/15C 17332/15C	Zone d'activités à Ellange-Gare / Triangle Vert	17.02.2000 + 28.04.2005 + 28.05.2015
<b>Localité de Mondorf-les-Bains</b>			
M1	+ 7316 +14173/15C	Domaine Daundorf	+ 30.04.1984 + 24.05.2004
M2	8520 +9336	Vor Howent	09.05.1990 +22.07.1992 +07.05.1998
M3	9983	Domaine Malpartes	31.05.1999
M4	12933	Vor Howent - Domaine les Étangs	07.08.2006
M6	16177/15C + 17839/15C	Rue des Rosiers	17.02.2011 + 27.02.2017
M7	16577/15C	Rue des Prunelles	10.08.2012
M8	16584/15C	Av. Frantz Clément 2	22.03.2013
M9	16548/15C	Av. Frantz Clément 1	27.03.2013
M10	17391/15C	Rue de la Gare	19.01.2016
M11	17808/15C	Schoemer	11.05.2017
M12	18125/15C	Place B. Weber et Rue St Michel	28.05.2018
M13	18273/15C	Domaine Am Park	16.11.2018
M14	18242/15C	Hinter der Kirch	20.11.2018
M15	18418/15C	Rue Dicks	25.03.2019
M16	18585/15C	Gremelter	24.09.2019
M17	18586/15C	Laanscht d'Gander	28.10.2019

Les PAP approuvés par le ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions avant le 2 avril 2021 mais non repris dans le tableau ci-avant sont abrogés.

Les modifications apportées aux PAP repris dans le tableau ci-avant ainsi que les PAP approuvés par le ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions après le 2 avril 2021 sont d'application.



#### **Art. 14.2. Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un PAP « 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 ».*

*Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol<sup>z</sup> (CUS), par le coefficient d'occupation du sol<sup>z</sup> (COS) et par le coefficient de scellement du sol<sup>z</sup> (CSS), ainsi que, le cas échéant, par la densité de logement<sup>z</sup> (DL). Les coefficients précités, indiqués dans la partie graphique du PAG, 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.*

Dans ces zones, des aménagements et des constructions d'utilité publique nécessaires à la mise en œuvre du plan d'aménagement général, en application de l'article 23 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, peuvent être admis sans qu'un PAP soit nécessaire, à condition que leur implantation se limite au strict minimum et qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le site.

Pour les constructions existantes situées dans ces zones, des travaux sont admis sans qu'un PAP ne soit nécessaire, à condition que ces travaux respectent les affectations permises par la zone de base du PAG et n'augmentent pas la surface construite brute<sup>z</sup> existante de plus de 25 m<sup>2</sup>.

#### **Art. 15. Zones d'aménagement différé**

---

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

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

#### **Art. 16. Zones d'urbanisation prioritaire**

---

*Les zones d'urbanisation prioritaire constituent des zones superposées destinées à garantir une utilisation rationnelle du sol dans le temps.*

*La zone d'urbanisation prioritaire comporte des fonds destinés à être urbanisés pendant une période de 6 ans à partir de l'entrée en vigueur du plan d'aménagement général.*

*Dépassé le délai défini conformément à l'alinéa 2, les fonds couverts par la zone d'urbanisation prioritaire, pour lesquels aucun plan d'aménagement particulier n'a été mis en exécution, sont considérés zones d'aménagement différé. Le délai fixé à l'alinéa 2 peut être prorogé pour une durée maximale de trois ans par une délibération motivée du conseil communal.*

On entend par « mise en exécution » du plan d'aménagement particulier la réalisation d'une partie significative des travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité du projet concerné

#### **Art. 17. Zones de servitude « urbanisation »**

---

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

##### **Art. 17.1. Servitude « urbanisation » - front d'agglomération (f)**

La servitude « front d'agglomération » vise à préserver et améliorer les transitions entre zones urbanisées ou destinées à l'être et zone verte, en augmentant leur valeur biologique et paysagère.



Elle assure une transition progressive et étagée entre les zones urbanisées ou destinées à l'être et la zone verte. Il convient de prévoir une certaine variabilité de cet écran végétal, non seulement en vue de garantir une interface entre urbanisation et paysage environnement, mais également en vue d'entrecouper la linéarité de cette servitude.

Chaque zone de servitude « front d'agglomération » doit être occupée par une couverture végétale, arbustive ou arborée du type indigène sur au moins 80% de sa surface, dont au moins 40% devront être réservés à des plantations indigènes du type ligneux.

#### **Art. 17.2. Servitude « urbanisation » - parking écologique (pe)**

La servitude « parking écologique » est destinée à couvrir des terrains réservés à l'aménagement d'aires de stationnement. Les aménagements et constructions autres que l'aire de stationnement elle-même et ses infrastructures techniques propres sont interdits. Les parkings à étage sont interdits.

Tout aménagement doit respecter les points suivants :

- le projet d'aménagement doit préciser le concept et la délimitation exacte des emplacements réservés au stationnement, en réduisant les surfaces scellées au strict nécessaire ;
- la mise en œuvre du projet doit garantir le respect de considérations écologiques visant à favoriser l'aménagement sur substrat maigre et sur surfaces filtrantes et à intégrer des éléments végétaux, arbres, arbustes ou haies d'essences indigènes ou éléments naturels (poteaux en bois ou pierre), notamment dans la délimitation des espaces de stationnement ;
- le projet d'aménagement doit garantir l'intégration de celui-ci dans le paysage, en respectant la topographie naturelle du site (limitation des terrassements et remblais/déblais).

#### **Art. 17.3. Servitude « urbanisation » - zone de loisirs Gemengefeld (Ge)**

La servitude « zone de loisirs Gemengefeld » vise à intégrer et mettre en valeur les éléments présentant une valeur environnementale importante. Toute construction ou aménagement doit respecter les points suivants :

- au moins 80% de la parure forestière existante et saine doit être conservée ;
- les éléments de structure existants sur la zone, de type arbres, arbustes ou haies, sont à prendre en compte dans le projet ;
- la qualité de l'écran que constitue la haie arborescente sur le pourtour du site doit être maintenue et/ou reconstituée le cas échéant, sur au moins trois mètres de large ;
- la hauteur des constructions doit être inférieure à celle de la haie arborescente ;
- toute nouvelle plantation est à réaliser avec des essences indigènes adaptées au site ;
- l'accès est à prévoir à partir du C.R.152 et le développement de toute activité récréative au niveau de l'allée des poiriers à l'est de la zone est interdit ;
- le stationnement des véhicules est à prévoir à l'intérieur de la zone pour maintenir l'aspect de « bosquet » dans le paysage.

#### **Art. 17.4. Servitude « urbanisation » - corridor écologique (ce)**

La servitude « corridor écologique » vise à réserver les surfaces nécessaires afin d'entretenir le maillage écologique, en protégeant les biotopes protégés et les habitats protégés (selon les articles 17 et/ou 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles).

Toute construction est interdite, à l'exception des terrasses sur pilotis empiétant sur une profondeur de 4 mètres maximum, des couloirs pour mobilité douce et des infrastructures (voies de desserte, réseaux) aux conditions suivantes :

- les infrastructures existantes peuvent être conservées et subir les travaux d'entretien et de rénovation nécessaires, les surfaces scellées étant à limiter au strict nécessaire ;
- les nouvelles infrastructures ne sont admises que s'il s'agit du seul endroit permettant la viabilisation des terrains bâtis ou à bâtir.

#### **Art. 17.5. Servitude « urbanisation » - renaturation des cours d'eau (rc)**

La servitude « renaturation des cours d'eau » vise à protéger et mettre en valeur les cours d'eau traversant ou longeant les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées.

Toute nouvelle construction non liée au projet de renaturation et toute nouvelle imperméabilisation de surface sont interdites.



Seules les modifications du sol et sous-sol nécessaires à la réalisation dûment justifiée d'infrastructures pour mobilité douce et infrastructures techniques sont admises. Les infrastructures de circulation routière sont admises uniquement lorsqu'un « couloir pour projets routiers » est indiqué dans la partie graphique du PAG.

Les infrastructures existantes (voies de desserte, réseaux) peuvent être conservées et subir les travaux nécessaires d'entretien et de mise aux normes, les surfaces scellées étant à limiter au strict nécessaire.

#### **Art. 17.6. Servitude « urbanisation » - bande de protection (bp)**

La servitude « bande de protection » vise à préserver, mettre en valeur et renforcer les biotopes protégés et les habitats protégés (selon les articles 17 et/ou 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles). Elle vise également à préserver, mettre en valeur et renforcer les sites de reproduction ou aires de repos des espèces animales intégralement protégés (selon l'article 21 de ladite loi).

Toute construction, tout aménagement et tout remblais et déblais sont interdits.

#### **Art. 17.7. Servitude « urbanisation » - Gander (Ga)**

La servitude « Gander » couvre une bande de 15 mètres de largeur à partir de la berge de la Gander. À l'intérieur de cette servitude, tout scellement du sol supplémentaire est interdit.

Les infrastructures existantes (voies de desserte, réseaux) peuvent être conservées et subir les travaux nécessaires d'entretien et de mise aux normes.

#### **Art. 17.8. Servitude « urbanisation » - alignement arboré (a)**

La servitude « alignement arboré » vise à maintenir, à compléter ou à prévoir la plantation d'arbres comme éléments de structure d'alignement, en permettant de garantir l'intégration des bâtiments dans le paysage ouvert et de maintenir ou développer le maillage écologique.

Dans le cas de la présence d'arbres en rangée, la servitude vise à préserver et à mettre en valeur les éléments naturels existants. La destruction ou la réduction de ces éléments est interdite.

Dans le cas de la plantation d'un nouvel alignement arboré, la servitude vise la plantation d'arbres en rangée, accompagnés ponctuellement ou non d'éléments de haie vive. Seules les essences indigènes / variétés locales sont autorisées.

#### **Art. 17.9. Servitude « urbanisation » - lisière (l)**

La forêt de succession de feuillus recensée comme biotope protégé au titre de l'article 17 de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles est à conserver, au moins en partie. Les éventuelles parties détruites lors de l'aménagement du site doivent être compensées selon les dispositions de ladite loi. Dans ce cadre, les nouvelles plantations doivent être réalisées à partir d'essences indigènes.

La lisière ouest, susceptible de constituer un couloir de vol, est à maintenir en l'état ou à mettre en valeur pour que sa fonction soit assurée.

La perte éventuelle d'habitats protégés au titre de l'article 21 de la loi précitée doit être compensée par des mesures de plantation d'arbustes favorables aux espèces protégées. En fonction des résultats des inventaires à prévoir avant tout aménagement, ces mesures devront être anticipées (mesures « CEF »), selon les dispositions de l'article 21.

Le projet d'aménagement doit prévoir un écoulement des eaux pluviales par des fossés ouverts à caractère naturel et l'utilisation de substrats favorisant l'infiltration des eaux pluviales.

La période d'abattage des arbres et de coupe des haies est limitée à la période hivernale, de décembre à mars.

Tout projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » couvert en tout ou partie par cette servitude doit être accompagné d'un inventaire faunistique et d'un descriptif des mesures prises dans l'objectif de réduire les incidences environnementales du projet.



## **Art. 18. Zones de servitude « couloirs et espaces réservés »**

---

*Les servitudes « couloirs et espaces réservés » se rapportent à des fonds réservés aux projets d'infrastructures de circulation routière ou de mobilité douce.*

*Les couloirs et espaces réservés doivent être gardés libres de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux visés à l'alinéa premier.*

*Dès que les travaux visés à l'alinéa premier ont été entamés de manière significative, les prescriptions fixées à l'alinéa 2 ne produisent plus d'effets.*

Le tracé figurant dans la partie graphique du plan d'aménagement général peut être adapté pour tenir compte des contraintes locales, par exemple des caractéristiques du terrain, de la configuration foncière ou des impératifs de l'ouvrage à réaliser. Ces couloirs peuvent le cas échéant être déplacés mais en aucun cas ils ne peuvent être interrompus.

## **Art. 19. Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »**

---

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

### **Art. 19.1. Secteurs protégés de type « environnement construit »**

Les travaux à réaliser sur les immeubles se trouvant dans le secteur protégé, ainsi que la construction de nouveaux immeubles, doivent s'intégrer dans la structure caractéristique du bâti existant traditionnel. Les éléments dont il faut s'inspirer 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, le rythme des façades, ainsi que les matériaux et teintes traditionnelles de la région.

Seules les toitures à double pente continue et les toitures à la Mansart sont admises, avec possibilité de casser le faitage du toit en demi-croupes, à l'exception des volumes secondaires pour lesquels les toitures plates et à pente unique sont admises.

Tout projet concernant une construction accolée à une « construction à conserver » doit assurer une parfaite harmonie avec cette dernière en termes de morphologie, de matériaux et de tonalités des revêtements extérieurs, et respecter le rythme et la forme des ouvertures en façade et en toiture.

Les panneaux solaires ne sont admis que sur les toitures des constructions et doivent être de type « full black », c'est-à-dire sans éléments métalliques scintillants.

Les dispositions relatives aux secteurs protégés de type « environnement construit » ne s'appliquent pas aux habitations légères de type « Tiny House ».

### **Art. 19.2. Constructions à conserver**

Toute démolition d'un immeuble inscrit comme « construction à conserver » est interdite, sauf pour des raisons impérieuses de sécurité, de stabilité ou d'hygiène dûment constatées.

Les constructions à conserver ne peuvent subir aucune démolition, transformation, modification ou agrandissement qui pourrait nuire à leur valeur historique, artistique ou esthétique ou modifier de manière sensible leur gabarit ou leur aspect architectural.

Toute intervention sur une construction à conserver doit veiller à la conservation et la mise en valeur des composantes architecturales existantes à l'extérieur de la construction.

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 ladite construction ;



- les matériaux utilisés traditionnellement ;
- les revêtements et teintes traditionnels.

Des extensions sont admises en façades arrière et latérales. En cas de constructions jumelées ou en bande, les gabarits des extensions doivent être adaptés à ceux des constructions voisines.

### **Art. 19.3. Gabarits à préserver**

Les gabarits à préserver veillent au maintien du caractère rural, voire du tissu urbain des localités par la structuration des rues et la formation d'espaces-rues. Lors de travaux de transformation ou lors d'une reconstruction d'un immeuble inscrit comme « gabarit à préserver », le gabarit et l'implantation de l'immeuble sont à conserver.

Le gabarit à préserver est constitué par le ou les bâtiments traditionnels, à savoir la maison d'habitation et/ou les communs. Les volumes secondaires et excroissances non typiques ne sont pas considérés comme gabarit 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 au faîtage ;
- pente et forme de la toiture.

Des saillies et des retraits par rapport au gabarit existant sont interdits.

Une dérogation peut être accordée de manière exceptionnelle, en cas d'impossibilité d'observation de l'implantation du gabarit par rapport à la voie publique, notamment pour des raisons de sécurité routière, ou afin d'améliorer l'habitabilité d'un étage plein, sous réserve de conserver la hiérarchie entre les différents corps de bâtiments.

Des extensions sont admises en façades arrière et latérales. En cas de constructions jumelées ou en bande, les gabarits des extensions doivent être adaptés à ceux des constructions voisines.

Les habitations légères de type « Tiny House » ne doivent pas respecter les servitudes ayant trait au gabarit à préserver, sans préjudice de l'obligation d'implanter l'habitation à l'intérieur de la délimitation de ce gabarit.

### **Art. 19.4. Alignements à préserver**

Les alignements à préserver inscrits dans la partie graphique du PAG doivent être conservés lors de tout projet de transformation ou de reconstruction.

Des saillies et des retraits par rapport à ces alignements sont interdits.

Une dérogation peut être accordée de manière exceptionnelle, en cas d'impossibilité d'observation de l'alignement par rapport à la voie publique, notamment pour des raisons de sécurité routière, ou afin d'améliorer l'habitabilité de la construction, sous réserve de conserver la hiérarchie entre les différents corps de bâtiments.

Dans le cas d'une habitation légère de type « Tiny House », le bourgmestre peut déroger partiellement à l'alignement à préserver de manière à limiter cet alignement à la largeur de l'habitation projetée.

### **Art. 19.5. Petit patrimoine**

Les objets inscrits en tant que « petit patrimoine » dans la partie graphique du PAG ne peuvent subir aucune démolition ou transformation qui pourrait nuire à leur valeur historique, architecturale ou esthétique.

### **Art. 19.6. Murs et murets à préserver**

Les murs et murets à préserver inscrits dans la partie graphique du PAG doivent être conservés. Les éléments non typiques peuvent être démolis, ainsi que des éléments pour des raisons de sécurité, sous réserve de reconstruire un mur ou muret permettant de conserver la séparation existante entre espaces publics et privés.

Des percements sont admis pour des raisons dûment justifiées, par exemple pour permettre les accès nécessaires aux parcelles privées.



## **Art. 20. Zones d'extraction**

---

*Les zones d'extraction sont destinées à l'exploitation de carrières et de leurs dépendances ainsi qu'au dépôt des résidus de l'activité d'extraction, dans le respect de la protection et de la gestion parcimonieuse du sol et du sous-sol.*



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

### **Art. 21. Aménagement du territoire**

---

#### **Art. 21.1. Plans directeurs sectoriels « primaires »**

##### Art. 21.1.1. Plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » (PDSZAE)

- Zone projetée n°22 « Ellange-Gare (Triangle Vert) » : sur les sites portant indication des zones superposées pour ce projet, le règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » s'applique de plein droit. La délimitation de ces zones dans la partie graphique du présent PAG est basée sur le plan cadastral numérisé du 05.04.2017. La délimitation prescrite par ledit règlement grand-ducal est basée sur le plan cadastral numérisé du 03/06/2019. Cette dernière est d'application.

##### Art. 21.1.2. Plan directeur sectoriel « paysages » (PDSP)

- Zone de préservation des grands ensembles paysagers « Vallée de la Moselle et de la Sûre inférieure » : sur les sites portant indication des zones superposées pour ce projet, le règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « paysages » s'applique de plein droit. La délimitation de ces zones dans la partie graphique du présent PAG est basée sur le plan cadastral numérisé du 05.04.2017. La délimitation prescrite par ledit règlement grand-ducal est basée sur le plan cadastral numérisé du 03/06/2019. Cette dernière est d'application.

#### **Art. 21.2. Plan directeur sectoriel « Décharges pour déchets inertes »**

- Décharge Aspelt/Altwies, au lieu-dit Millebiérg : pour tout projet sur cette zone, les dispositions du règlement grand-ducal du 9 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel « Décharges pour déchets inertes » en vigueur, sont à respecter.

### **Art. 22. Protection de la nature et des ressources naturelles**

---

Tout projet susceptible d'affecter une zone ou espace protégé doit faire l'objet d'une autorisation du Ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions. Selon les dispositions de l'article 32 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, les zones protégées d'intérêt communautaire doivent faire l'objet d'une évaluation sur les incidences environnementales. Pour les zones protégées d'intérêt national, les servitudes reprises dans les règlements grand-ducaux respectifs sont à prendre en considération.

- Zone protégée d'intérêt communautaire : Zone Spéciale de Conservation (LU0001029) - Région de la Moselle supérieure ;
- Zone protégée d'intérêt national : Réserve naturelle classée (RN ZH 56) – Reckingerhaff-Weiergewan ; date du classement : 24/02/2016.

### **Art. 23. Immeubles et objets bénéficiant d'une protection nationale**

---

Sont repris dans la partie graphique du plan d'aménagement général :

- les immeubles et objets bénéficiant des effets de classement comme patrimoine culturel national en application de la loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel ;
- les immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire en application de la loi modifiée du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux.

Les dispositions de la loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel respectivement de la loi modifiée du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux s'appliquent de plein droit sur ces immeubles et objets.



## SECTION 5 – INDICATIONS SANS VALEUR REGLEMENTAIRE

### **Art. 24. Biotopes protégés et habitats protégés**

---

Sont repris dans la partie graphique du plan d'aménagement général à titre indicatif et non exhaustif :

- les biotopes protégés, 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 protégés, 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.



## **PARTIE 3 : DEFINITIONS**

(Selon RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune)

### **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.

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/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.