



Administration communale de TUNTANGE

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

PROJET D'AMENAGEMENT GENERAL

Partie écrite

Décembre 2017

Référence : /

Saisine du conseil communal	30 juin 2017
Avis de la commission d'aménagement	7 novembre 2017
Avis du ministre de l'Environnement	27 octobre 2017
Vote du conseil communal	
Approbation du ministre de l'Intérieur	
Approbation du ministre de l'Environnement	



TABLE DES MATIERES

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
ART. 1 ÉLÉMENTS DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL	5
ART. 2 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
B. RÈGLES D'URBANISME	7
1. ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES.....	8
1.1. Mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	8
ART. 3 ZONES D'HABITATION	8
ART. 4 ZONES MIXTES	9
ART. 5 ZONES DE BATIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS	10
ART. 6 ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES COMMUNALES TYPE 1	10
ART. 7 ZONES SPÉCIALES	11
ART. 8 ZONES DE SPORTS ET DE LOISIRS	11
1.2. Degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	12
ART. 9 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	12
ART. 10 MINIMAS ET MAXIMAS À RESPECTER	12
ART. 11 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT	13
2. LA ZONE VERTE	15
ART. 12 CATÉGORIES	15
ART. 13 ZONES AGRICOLES	15
ART. 14 ZONES FORESTIÈRES	16
ART. 15 ZONES DE PARC PUBLIC	17
ART. 16 ZONES DE VERDURE	17
3. ZONES SUPERPOSÉES	18
ART. 17 CATEGORIES	18
ART. 18 ZONES DÉLIMITANT LES FONDS SOUMIS À L'ÉLABORATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »	18
ART. 19 ZONES DÉLIMITANT LES PLANS D'AMENAGEMENT PARTICULIER APPROUVÉS	18
ART. 20 ZONES D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ	19
ART. 21 ZONES DE SERVITUDE « URBANISATION »	19
ART. 22 SECTEURS ET ÉLÉMENTS PROTÉGÉS D'INTÉRÊT COMMUNAL	24
4. ZONES OU ESPACES DÉFINIS EN EXÉCUTION DE DISPOSITIONS LÉGALES, RÉGLEMENTAIRES SPÉCIFIQUES.....	31
ART. 23 DISPOSITIONS GÉNÉRALES	31
C. ANNEXES	35

A. DISPOSITIONS GENERALES

ART. 1 ÉLÉMENTS DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Le plan d'aménagement général comprend :

- a) une **partie graphique**
- b) une **partie écrite**

La **partie graphique du Plan d'Aménagement Général** est composée des plans réglementaires suivants, soumis à approbation ministérielle :

- a) « **Plan d'ensemble** » E061031 - 60 à l'échelle 1/10.000^{ème}, représentant l'ensemble du territoire communal et situant la délimitation des plans détaillés à l'échelle 1/2.500^{ème}
- b) « **Plan d'aménagement général** » E061031 – 33 à 35, à l'échelle 1/2.500^{ème}

ART. 2 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune est divisé en plusieurs zones dont les limites sont reprises dans la partie graphique du plan d'aménagement général (plans E061031 – 33 à 35).

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

- Zone d'habitation
- Zones mixtes
- Zone de bâtiments et d'équipements publics
- Zone d'activités économiques communal type 1
- Zone spéciale
- Zone de sports et de loisirs

Zone verte :

- Zone agricole
- Zone forestière
- Zone de parc public
- Zone de verdure

Zones superposées :

- Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »
- Zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés
- Zones d'aménagement différé
- Zones de servitude « urbanisation »
- Secteur et éléments protégés d'intérêt communal

**Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales,
réglementaires ou administratives spécifiques relatives :**

- à la protection de la nature et des ressources naturelles
- à la protection des sites et monuments nationaux
- à la gestion de l'eau

B. REGLES D'URBANISME

1. ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

1.1. *MODE D'UTILISATION DES ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES*

ART. 3 ZONES D'HABITATION

3.1 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.

On distingue une seule catégorie :

- Zone d'habitation 1

3.2 Zone d'habitation 1 (HAB-1)

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale y compris les maisons unifamiliales avec logement intégré.

Les maisons plurifamiliales sont proscrites en cas de nouvelle construction ou de reconstruction totale de bâtiments existants.

Les maisons plurifamiliales sont admises uniquement en cas de réaffectation de bâtiments existants, sous réserve de ne porter aucun préjudice aux dispositions légales ou réglementaires applicables et de respecter cumulativement les conditions suivantes :

- au maximum 4 unités de logement par bâtiment et pour l'ensemble bâti le cas échéant,
- au maximum 1 logement de type studio pour 4 logements,
- le gabarit du bâtiment d'origine n'est pas augmenté,
- le nombre d'emplacements de stationnement requis doit être entièrement aménagé sur la propriété sur laquelle est érigée le bâtiment d'origine, dont la moitié au minimum sous forme d'emplacements couverts ou de garage.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» exécutant une zone d'habitation 1 :

- a) **100%** des logements sont de type maisons d'habitation unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande, à l'exception des PAP dûment approuvés maintenus en vigueur dans le présent PAG soit le **PAP n°16164** pour lequel les typologies approuvées sont maintenues.
- b) La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de **90%** au minimum.

ART. 4 ZONES MIXTES

On distingue deux catégories :

- Zone mixte villageoise
- Zone mixte rurale

4.1 Zone mixte villageoise (MIX-v)

La zone mixte villageoise couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée à accueillir des habitations, des exploitations agricoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à **500 m²** par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

Les maisons plurifamiliales sont proscrites en cas de nouvelle construction ou de reconstruction totale de bâtiments existants.

Les maisons plurifamiliales sont admises uniquement en cas de réaffectation de bâtiments existants, sous réserve de ne porter aucun préjudice aux dispositions légales ou réglementaires applicables et de respecter cumulativement les conditions suivantes :

- au maximum 4 unités de logement par bâtiment avec un maximum de 6 unités de logement pour l'ensemble bâti le cas échéant,
- au maximum 1 logement de type studio pour 4 logements,
- le gabarit du bâtiment d'origine n'est pas augmenté,
- le nombre d'emplacements de stationnement requis doit être entièrement aménagé sur la propriété sur laquelle est érigée le bâtiment d'origine, dont la moitié au minimum sous forme d'emplacement couvert ou de garage.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» exécutant une zone mixte villageoise :

- a) **100%** des logements sont de type maisons d'habitation unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande.
- b) La part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à **70%**.

4.2 Zone mixte rurale (MIX-r)

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

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

ART. 5 ZONES DE BATIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Les **zones de bâtiments et d'équipements publics (BEP)** 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 des 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. 6 ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES COMMUNALES TYPE 1

6.1 La **zone d'activités économiques communale type 1 (ECO-c1)** est réservée aux entreprises de construction, commerciales et artisanales, ainsi qu'aux équipements collectifs techniques.

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

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

ART. 7 ZONES SPÉCIALES

Une **zone spéciale (SPEC)** réservée à l'exploitation d'une station-service est définie. Elle est localisée à Bour.

Dans cette zone sont également admises les prestations de services liées aux activités d'une station-service, telles qu'un « shop en libre-service » et un « car-wash ».

L'installation de logements y est prohibée, à l'exception d'un logement de service à l'usage du personnel.

ART. 8 ZONES DE SPORTS ET DE LOISIRS

Les **zones de sports et de loisirs (REC)** 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.

On distingue une seule catégorie de zones de sports et de loisirs :

- Zone REC-2 : HORESCA

8.1 Prescriptions spécifiques à la zone REC-2

La zone **REC-2 « HORESCA »** est destinée aux bâtiments, infrastructures et installations destinés à l'hébergement touristique (hôtellerie, gîtes, chambres d'hôte), ainsi qu'au secteur de la restauration y inclus les débits de boissons. Seules sont autorisées dans cette zone l'extension ou la reconstruction de bâtiments existants et la construction d'infrastructures strictement nécessaires aux activités existantes sur la zone dans le cadre de leur développement.

Un logement de service, exclusivement destiné à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement de l'établissement, est autorisé.

1.2. DEGRÉ D'UTILISATION DES ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

ART. 9 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS), et par le coefficient de scellement du sol (CSS).

La densité de logements (DL) est fixée pour les zones d'habitation et les zones mixtes soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Les définitions des termes utilisés ci-avant sont reprises à l'**annexe 1** de la présente partie écrite du plan d'aménagement général.

ART. 10 MINIMAS ET MAXIMAS À RESPECTER

Pour chaque zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », sont définies des valeurs maxima pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), le coefficient d'occupation du sol (COS), le coefficient de scellement du sol (CSS) et la densité de logements (DL).

Ces valeurs sont reprises pour chaque nouveau quartier en partie graphique du plan d'aménagement général.

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

ART. 11 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

11.1 Définition du nombre minimum d'emplacements de stationnement

En cas de construction nouvelle, de reconstruction, de changement de destination et de transformation augmentant la surface exploitable de plus de **25m²**, le nombre minimum d'emplacements requis est défini comme suit (la valeur calculée est arrondie à l'unité supérieure à partir de 0,5) :

- **Deux (2)** emplacements par logement (dont un au moins sous forme de garage ou de carport) ;
- **Un (1)** emplacement par tranche de **40m²** de surface exploitable (aménageable) pour les bureaux et administrations, commerces, cafés et restaurants ;
- **Un (1)** emplacement par tranche de **80m²** de surface exploitable (aménageable) ou par tranche de quatre salariés pour les établissements artisanaux, la valeur supérieure obtenue étant d'application ;
- **Un (1)** emplacement par tranche de **50m²** de surface exploitable (aménageable) ou par salarié pour les garages de réparation et les stations-service, avec un minimum de **6** places par établissement ;
- **Un (1)** emplacement par tranche de **4** lits pour les constructions hôtelières et similaires ;
- **Un (1)** emplacement par salle de classe pour les écoles ;
- **Cinq (5)** emplacements de stationnement pour les crèches jusqu'à **30** enfants et **un (1)** emplacement supplémentaire par tranche de **10** enfants pour les crèches au-delà de **30** enfants ;
- Pour les cabinets médicaux, paramédicaux ou autres professions libérales, **trois (3)** emplacements réservés aux clients par cabinet ;
- **Un (1)** emplacement par tranche de **6** lits pour les établissements de séjour pour personnes âgées.

11.2 Par ailleurs, en complément de ce qui précède, il est requis ce qui suit :

- Les établissements commerciaux, artisanaux et industriels doivent prévoir en plus sur leur terrain le nombre d'emplacements de stationnement nécessaires à leurs véhicules utilitaires.
- Les emplacements de stationnement sont aménagés sur le même bienfonds que la construction à laquelle ils se rapportent sauf lorsqu'il peut être démontré l'impossibilité d'aménager en tout ou partie le nombre d'emplacements requis. Dans ce cas, soit le requérant démontre la possibilité d'aménager le nombre d'emplacements requis en situation appropriée dans un rayon de **200m** autour de son projet, soit le conseil communal fixe une taxe compensatoire ayant pour objet l'aménagement à

proximité des emplacements de stationnement manquants moyennant un règlement taxe déterminant les conditions à observer ainsi que les montants et modalités de paiement.

2. LA ZONE VERTE

ART. 12 CATÉGORIES

12.1 La zone verte comporte :

- les zones agricoles
- les zones forestières
- les zones de parc public
- les zones de verdure

12.2 L'ensemble de ces zones constitue des zones vertes au sens de l'article 5 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

12.3 Les dispositions des ART. 13, ART. 14, ART. 15 et ART. 16 sont applicables sans porter préjudice aux dispositions de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

12.4 Toute construction dans les zones destinées à rester libre est soumise à l'autorisation du Ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions et à l'autorisation du bourgmestre.

12.5 Des règles d'urbanisme spécifiques sont définies pour les aménagements et les constructions à y prévoir.

ART. 13 ZONES AGRICOLES

13.1 Les **zones agricoles (AGR)** sont destinées à l'agriculture au sens général du terme.

13.2 Les autorisations de bâtir, de démolition, d'agrandissement ou de transformation sont de la compétence du bourgmestre sans préjudice de l'autorisation du ministre ayant la protection de l'environnement dans ses attributions et conformément aux dispositions de la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

13.3 Les constructions existantes à usage d'habitation peuvent être maintenues sous réserve que leur destination reste inchangée ou soit compatible avec la loi

modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

13.4 Seuls sont admis, par siège d'exploitation, au maximum deux logements supplémentaires en plus du logement existant de l'exploitant pour autant que ces deux logements représentent un lien fonctionnel, certain et durable avec le type d'exploitation autorisée. Les constructions à usage d'habitation sont soumises aux prescriptions du PAP « quartier existant – espace villageois » en ce qui concerne leur gabarit.

13.5 Toutes les constructions existantes peuvent subir des travaux d'entretien.

13.6 Une autorisation de construire en « zone agricole » ne peut être octroyée que s'il existe un accès carrossable à la voirie publique et si les raccordements au réseau d'eau potable et au réseau d'assainissement collectif sont réalisables, étant entendu que l'administration communale n'entreprendra, à ses frais, aucune extension des réseaux de voirie, de distribution d'eau potable, d'assainissement ni d'éclairage public à cette seule fin. Si les raccordements s'avèrent techniquement impossibles à réaliser, une solution de rechange doit être proposée par le maître d'ouvrage et approuvée par les autorités compétentes.

ART. 14 ZONES FORESTIÈRES

14.1 Les **zones forestières (FOR)** sont destinées à la sylviculture et à la conservation de l'équilibre écologique.

14.2 Les autorisations de bâtir, de démolition, d'agrandissement ou de transformation sont de la compétence du bourgmestre sans préjudice de l'autorisation du ministre ayant la protection de l'environnement dans ses attributions et conformément aux dispositions de la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

14.3 Toutes les constructions existantes peuvent subir des travaux d'entretien.

ART. 15 ZONES DE PARC PUBLIC

- 15.1** Les **zones de parc public (PARC)** comprennent des espaces verts, des parcs publics, des surfaces de jeux, de récréation et de détente.
- 15.2** N'y sont autorisés que les activités et travaux nécessaires à leur création, leur entretien ou leur embellissement.
- 15.3** Y sont admis des aménagements, des équipements et des constructions de petite envergure en relation avec la zone tels que blocs sanitaires, kiosques ou remises de jardin. Les constructions et aménagements ainsi que leur niveau d'équipement doivent être adaptés au site.
- 15.4** Sont également admis des aménagements et des constructions d'utilité publique à condition qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le site et sans préjudice de l'autorisation du ministre ayant la protection de la nature et des ressources naturelles dans ses attributions.

ART. 16 ZONES DE VERDURE

- 16.1** Les **zones de verdure (VERD)** sont destinées à assurer prioritairement la fonction écologique et/ou d'intégration paysagère de certaines parties du territoire communal.
- 16.2** Les zones de verdure sont caractérisées par l'interdiction de bâtir.
- 16.3** Dans les zones de verdure, seuls sont admis :
- a) les aménagements ponctuels et de petite envergure en rapport direct avec la destination de la zone ou d'utilité publique y compris l'aménagement ponctuel d'accès et le passage d'infrastructures techniques, dans le respect de leurs contraintes ou servitudes éventuelles ;
 - b) les modifications du terrain naturel sous réserve que celles-ci ne nuisent en aucun cas à la fonction première de la zone ni à sa qualité environnementale.
- 16.4** Les zones de verdure doivent garantir la sauvegarde et la création d'îlots de verdure aux fins d'assurer une interface de qualité entre zones distinctes.
- Ces ;

3. ZONES SUPERPOSÉES

ART. 17 CATEGORIES

Les zones superposées comportent :

- les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »
- les zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés
- les zones d'aménagement différé
- les zones de servitude « urbanisation »
- les secteurs et éléments protégés d'intérêt communal

ART. 18 ZONES DÉLIMITANT LES FONDS SOUMIS 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».

ART. 19 ZONES DÉLIMITANT LES PLANS D'AMENAGEMENT PARTICULIER APPROUVÉS

Les plans d'aménagement particulier dûment approuvés par le Ministre de l'Intérieur avant l'entrée en procédure du présent plan d'aménagement général sont abrogés à la date d'entrée en vigueur du présent règlement à l'exception des plans d'aménagement particulier suivants qui restent en vigueur :

PAP	Réf. ministérielle	Approbation Ministre de l'Intérieur
Localité de Tuntange		
PAP « Tomm »	15747	20/02/2009
PAP « rue de Hollenfels »	15785	08/05/2009
PAP « In den krummen Strachen »	16013	10/12/2009
PAP « Thillenwies »	15747	23/08/2010
PAP « Auf der Neuwies »	16164	23/08/2010
PAP « Nieveschtwies »	16217	27/04/2012
PAP „Bel-Air“	16935	18/02/2014
PAP « Rue de l'Eglise »	17072	07/08/2014
PAP « rue de Greisch »	16005	15/12/2009
PAP « Bei den Kalleksiewen »	17815	12/05/2017
Localité de Hollenfels		
PAP « Schlossacht »	16334	16/01/2012

ART. 20 ZONES D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ

- 20.1** 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.
- 20.2** Elles constituent en principe des réserves foncières destinées à être urbanisées à moyen ou long terme.
- 20.3** 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. 21 ZONES DE SERVITUDE « URBANISATION »

- 21.1** Les zones de servitude «urbanisation» comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans la zone verte.

Des prescriptions spécifiques sont définies ci-après pour ces zones, aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal, sous réserve de ne pas être contraires à d'autres prescriptions réglementaires ou administratives.

Les différentes catégories de servitudes « urbanisation » reprises en partie graphique et détaillées ci-après sont les suivantes :

- « Corridor de déplacement » (C)
- « Paysage » (P)
- « Biotopes et éléments naturels à préserver » (B)
- « Aménagement » (A)

21.2 Servitude « urbanisation - Corridor de déplacement » (C)

La servitude « urbanisation - Corridor de déplacement » doit participer à relier entre eux les habitats d'espèces protégées et ainsi à renforcer le maillage écologique.

A l'intérieur de la zone couverte par une servitude « urbanisation – Corridor de déplacement », un corridor effectif d'une largeur de 10 à 20m sera réservé à la

plantation sous forme d'une haie vive et/ou d'une rangée d'arbres d'essences indigènes. Tout biotope existant y sera maintenu.

Y sont toutefois autorisés les aménagements urbanistiques suivants, sans que leur emprise totale ne puisse excéder **5%** de la surface concernée :

1. l'aménagement ponctuel d'accès ou de liaisons motorisés sous réserve de se limiter à la connexion à des accès existants ;
2. l'aménagement écologique d'accès pour mobilité douce à coefficient élevé de perméabilité ;
3. le passage d'infrastructures techniques en souterrain indispensables au développement de la zone ;
4. l'aménagement de mesures de rétention des eaux pluviales.

La servitude « urbanisation – Corridor de déplacement » (C) se décline en **6** zones distinctes.

Dans la localité de Tuntange :

- **la zone C1**, est située au nord de la localité de Tuntange et doit garantir une bande de plantation de 10m au minimum ;
- **la zone C2**, est située au centre de la localité de Tuntange ;
- **la zone C3**, est située au lieu-dit « rue des Champs » au sud de la localité de Tuntange ;
- **la zone C4**, est située au sud de la localité de Tuntange, le long du chemin rural reliant la rue du Bois et la rue de Luxembourg ;
- **la zone C5**, est située au sud de la localité de Tuntange, le long de la rue de Luxembourg ;
- **la zone C6**, est située aux lieux-dits « auf dem Boecker » et « auf Tomm ».

21.3 Servitude « urbanisation - Paysage » (P)

La servitude « urbanisation– Paysage » vise à améliorer l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage naturel et à renforcer la protection des zones relevant de la restauration, de la protection et de la gestion de la biodiversité. Elle peut constituer une zone de connexion biologique

pour les espèces animales protégées en reliant plusieurs biotopes ou espaces protégés dont elle contribuera à augmenter la dynamique et la productivité.

Toute plantation d'arbres et arbustes sera constituée d'essences indigènes ; elle se fera de préférence sous forme de bosquets. Le maintien des haies existantes sera favorisé.

Toutes les zones couvertes par la servitude « urbanisation –Paysage » doivent garantir une bonne intégration paysagère et former une transition claire entre l'espace agricole et les futures zones urbanisées, par la plantation d'arbres et d'arbustes notamment. Sous réserve d'autres dispositions réglementaires, y sont autorisés les aménagements urbanistiques suivants, sans que leur emprise totale ne puisse excéder **5%** de la surface concernée :

1. l'aménagement ponctuel d'accès ou de liaisons motorisés sous réserve de se limiter à la connexion à des accès existants ;
2. l'aménagement écologique d'accès pour mobilité douce à coefficient élevé de perméabilité ;
3. le passage d'infrastructures techniques en souterrain indispensables au développement de la zone ;
4. l'aménagement de mesures de rétention des eaux pluviales.

La servitude « urbanisation – Paysage » (P) se décline en **10** zones distinctes pour lesquelles des prescriptions particulières sont le cas échéant définies.

Dans la localité de Tuntange :

- **la zone P1**, large de 15m, est située aux lieux-dits « Im Langfeld » et « in den Fouswiesen ». La plantation d'arbres et arbustes sur une largeur minimum de 10m est requise ;
- **la zone P2**, située au lieu-dit « in den krummen Strachen » doit permettre de garantir une bonne intégration paysagère des futures constructions du PAP « Bei den Kalleksiewen ». A cette fin, la servitude d'urbanisation reprend la totalité de la parcelle n°724 section A de Tuntange ;
- **la zone P3**, large de 20m, est sise au lieu-dit « In Teeter » ;
- **la zone P4**, large de 20m, est sise au lieu-dit « Auf Peuscht » ;
- **la zone P5**, large de 20m, est sise au lieu-dit « Auf Tomm » ;
- **la zone P6**, large de 15m, est sise au lieu-dit « Geiferwee » ;
- **la zone P7**, large de 10m, est sise au lieu-dit « Sayerhoecht » ;

- **la zone P9**, large de 15m, est sise au lieu-dit « auf dem Weisserchen » ;
- **la zone P10**, large de 15m, est sise au lieu-dit « hinter den Ratten ».

Dans la localité de Hollenfels :

- **la zone P8**, large de 20m, est sise au lieu-dit « Auf der Kaul » et vise à la plantation d'arbres fruitiers.

21.4 **Servitude « urbanisation - Biotopes et éléments naturels à préserver » (B)**

La servitude « urbanisation – Biotopes et éléments naturels à préserver » vise à protéger et à mettre en valeur des biotopes et éléments naturels existants. En cas de destruction, ces biotopes pourront le cas échéant être compensés sans préjudice de l'autorisation requise en vertu des articles 14 et 17 de la loi modifiée du 19.01.2004. Une dérogation à cette interdiction pourra être accordée à titre exceptionnel et pour des raisons dûment motivées.

Les biotopes concernés par cette servitude sont identifiés ci-après :

Servitude	Localité	Lieu-dit	Type	Structure
B1	Tuntange	In Thillen Loch	linéaire	haie arborée
B2	Tuntange	Auf der Griecht	linéaire	haies arborées et chemin
B3	Tuntange	In den krummen Strachen	surfactive	fours à chaux et végétation adjacente
B4	Tuntange	Rue de Jounker /« in der Quaert »	surfactive	formation arborée
B5	Tuntange	Geiferwee	surfactive	verger / jardin d'agrément
B6	Tuntange	In der Schopp	linéaire	haie arbustive
B7	Tuntange	Parking rue Hoelgass	surfactive	ripisylve
B8	Hollenfels	Rue d'Ansembourg	ponctuel	arbre isolé

21.5 **Servitude « urbanisation – Aménagement » (A)**

La servitude « urbanisation – Aménagement » vise à garantir la réalisation d'un aménagement particulier ou d'une infrastructure spécifique, le cas échéant avant l'urbanisation de la zone concernée.

La servitude « urbanisation – Aménagement » se décline en **13** zones distinctes pour lesquelles des prescriptions particulières sont définies.

Dans la localité de Tuntange :

- **la servitude d'urbanisation A1**, couvre l'intégralité de la zone soumise à PAP NQ située au niveau du lieu-dit « rue de Brouch ». L'accès à créer

pour cette zone doit garantir la sécurité routière et la visibilité des automobilistes ;

- **la servitude d'urbanisation A2**, couvre l'intégralité de la zone soumise à PAP NQ située le long du Geiferwee au niveau du lieu-dit « auf dem Geiferweg ». Un accès à partir de la rue de Hollenfels devra être garanti avant tout aménagement de la zone ;
- **la servitude d'urbanisation A3**, doit permettre la réalisation d'un accès de mobilité douce entre la rue du bois et la zone « PAP approuvé - n° 16164 » ;
- **la servitude d'urbanisation A4**, couvre l'intégralité de la parcelle n°489 section A de Tuntange destinée à être urbanisée au niveau du lieu-dit « Auf dem Weisserchen ». La dépollution du site devra être garantie avant tout aménagement de la zone visant le séjour prolongé de personnes ;
- **la servitude d'urbanisation A5**, couvre l'intégralité de la parcelle n°291/3427 section A de Tuntange. Cette servitude d'urbanisation doit garantir l'utilisation de matériaux perméables pour l'aménagement du parking ;
- **la servitude d'urbanisation A6**, couvre l'intégralité de la zone soumise à PAP NQ située au niveau du lieu-dit « Sayerhoecht ». Le développement de la zone devra garantir un accès à partir de la rue Ueleschter ;
- **la servitude d'urbanisation A10**, couvre l'intégralité des parcelles cadastrales 334/1405, 333/2841 et 337/3551, classées en BEP. Elle vise à limiter l'aménagement de la zone à des fins principalement récréatives tout en permettant la construction d'un bâtiment (maximum 2 bâtiments) dont la surface d'emprise au sol, cumulée le cas échéant, sera limitée à maximum 200m², sur un niveau maximum. Tout biotope présent y sera maintenu.

Dans la localité de Hollenfels :

- **la servitude d'urbanisation A7** sise rue des Prés, vise à garantir l'implantation de toute construction à front de rue, soit à l'intérieur d'une bande de construction de 18m maximum ;
- **la servitude d'urbanisation A8** concerne une bande de 3m de largeur au niveau de la parcelle n°424/869. Elle vise le passage des

infrastructures de canalisation entre le « nouveau quartier » H11 et la rue d'Ansembourg.

Dans la localité de Bour :

- **la servitude d'urbanisation A9** concerne une bande de 20m de largeur au niveau des parcelles n°1406/2416 et 1405/2413 section E de Bour. Cette servitude vise à garantir une zone tampon de 20m non aedificandi avec la lisière forestière ;
- **la servitude d'urbanisation A13** concerne la partie de la parcelle n°1431/2316 section E de Bour affectée en zone HAB-1. Cette servitude d'urbanisation doit garantir l'utilisation de cette partie de parcelle à des fins de stationnement ;

Dans la localité d'Ansembourg :

- **la servitude d'urbanisation A11** sise rue de la Vallée, concerne les parcelles n°184/534 et 184/535 section C d'Ansembourg et vise à garantir l'implantation de toute construction à front de rue, soit à l'intérieur d'une bande de construction de 18m maximum ;
- **la servitude d'urbanisation A12** sise rue de la Vallée, concerne les parcelles n°176/463 et 176/516 (pour partie) section C d'Ansembourg et vise à garantir l'implantation de toute construction à front de rue, soit à l'intérieur d'une bande de construction de 18m maximum.

ART. 22 SECTEURS ET ÉLÉMENTS PROTÉGÉS D'INTÉRÊT COMMUNAL

22.1 Les **secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type «environnement construit»** constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles et objets classés « Monuments nationaux » ou inscrits à l'inventaire supplémentaire ainsi que des immeubles, parties ou éléments d'immeubles dignes de protection et qui répondent à un ou plusieurs des critères suivants :

- a) authenticité de la substance bâtie et de son aménagement (**SB**) ;
- b) rareté du type de bâtiment (**R**) ;
- c) exemplarité du type de bâtiment (**Ex**) ;
- d) importance architecturale (**A**) ;
- e) témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle (**T**).

22.2 Les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection définies ci-après. Elles s'appliquent à tout projet de construction, démolition, reconstruction, transformation ou aménagement prévu dans ces secteurs.

22.3 Les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » sont marqués de la surimpression « C » dans la partie graphique du plan d'aménagement général.

22.4 Bâtiments et objets identifiés comme « immeubles, parties ou éléments d'immeubles protégés »

Les bâtiments et objets qui expriment un caractère typique à préserver sont identifiés comme « immeubles, parties ou éléments d'immeubles protégés » et sont indiqués dans la partie graphique du plan d'aménagement général.

22.4.1 Les « immeubles, parties ou éléments d'immeubles protégés » bénéficient d'une protection communale applicable en fonction du ou des critères de protection énumérés à l'article 22.1 et définis ci-après pour chaque « bâtiment protégé ». Un inventaire photographique est également inséré au niveau de l'annexe 3 de la présente partie écrite du plan d'aménagement général.

Rue / localisation	N° / n° cad.	Objet ou partie d'objet considéré	Critère de protection
TUNTANGE			
Eglise, rue de l'	n° cad. 359/2190	Chapelle Trausch	SB, T
Eglise, rue de l'	n° cad. 346/3255	Immeuble sur site protégé de la maison communale	SB, A, T
Eglise, rue de l'	3	Bâtiment dans son ensemble	SB, T, A, Ex
Eglise, rue de l'	n° cad. 349/3482	Immeuble entre le n°1 rue de l'Eglise, et le centre culturel	SB
Luxembourg, rue de	10	Corps de logis + annexe	SB, Ex
Luxembourg, rue de	13	Corps de logis	Ex
Luxembourg, rue de	16	Croix de chemin	SB, T
Luxembourg, rue de	18	Bâtiment dans son ensemble	Ex, T
Luxembourg, rue de	18	Chapelle Lang Huguette	T
Luxembourg, rue de	20	Corps de logis + annexes	SB, R, Ex, T
Luxembourg, rue de	n° cad. 403/3348	Chapelle Elsen Paul	T, SB

Brouch, rue de	1	Corps de logis + annexe	SB, R, Ex, T
Brouch, rue de	3	Corps de logis	SB, Ex, T
Brouch, rue de	5	Ecole	Ex, T
Brouch, rue de	11	Croix de chemin	SB, T
Brouch, rue de	19	Corps de logis + Annexe	Ex
Bois, rue du	1	Corps de logis + étable	SB, Ex, T
Bois, rue du	3	Corps de logis + Annexe	Ex, T
Bois, rue du	4	Corps de logis	SB, Ex
Bois, rue du	6	Corps de logis + Annexe	Ex
Bois, rue du	8	Corps de logis	T
Bois, rue du	10	Corps de logis + annexe	Ex, T
Bois, rue du	20	Corps de logis + annexe	Ex, T
Hoelgaass	n°417/1690	Cimetière avec son mur d'enceinte + pierres tombales datant d'avant 1945	T
Hollenfels, rue de	4	Annexe agricole	SB, R, Ex, T
Hollenfels, rue de	5	Corps de logis	SB, Ex
Hollenfels, rue de	6	Bâtiment dans son ensemble + murs	SB, R, Ex, T
Hollenfels, rue de	6	Croix de chemin	SB, T
Hollenfels, rue de	8	Mur en pierre sèche des 6 et 8 rue de Hollenfels	T
Champs, rue des	1	Bâtiment dans son ensemble	SB, Ex, T
Champs, rue des	1	Croix de chemin	SB, T
Champs, rue des	13	Bâtiment dans son ensemble	SB, Ex
Greisch, rue de	3	Bâtiment dans son ensemble	SB, Ex
Greisch, rue de	9	Corps de logis	SB, Ex
Ueleschter, rue	15	Corps de logis	SB, Ex
Casemates, rue des	3	Bâtiment dans son ensemble	Ex
Casemates, rue des	4	Corps de logis	SB, Ex
HOLLENFELS			
Ansembourg, rue d'	1	Bâtiment dans son ensemble	SB, Ex
Ansembourg, rue d'	3	Corps de logis	SB, R, Ex, T
Ansembourg, rue d'	5	Bâtiment dans son ensemble	SB, Ex

Ansembourg, rue d'	n°364/417	Cimetière avec son mur d'enceinte + pierres tombales datant d'avant 1945	T
Château, rue du	n°568/646 + 564/668	Château et ancien jardin	SB, A, R, T
Château, rue du	n°574/0	Chapelle	T
Château, rue du	n°529/0	Eglise + croix de chemin	SB, T
Château, rue du	1	Immeuble sans annexes	SB, R, Ex
Château, rue du	2	Immeuble en U	R, T
Château, rue du	5	Bâtiment dans son ensemble	SB, Ex, T
Château, rue du	7	Bâtiment dans son ensemble	SB, R, Ex
Château, rue du	8	Bâtiment dans son ensemble	T
Château, rue du	9	Bâtiment dans son ensemble	SB, Ex
Château, rue du	10	Corps de logis + 2 annexes	SB, Ex
Château, rue du	11 + 13	Corps de logis + Grange barbotte	SB, Ex
Château, rue du	12	Bâtiment dans son ensemble	SB, Ex
Château, rue du	14	Bâtiment dans son ensemble	SB, Ex, T
Château, rue du	16	Bâtiment dans son ensemble	SB, Ex, T
Tuntange, rue de	1	Ancienne école + croix de chemin	SB, Ex, T
am Eck	1	Corps de logis	SB, Ex
am Eck	4	Immeuble	Ex
am Eck	5a	Bâtiment dans son ensemble	Ex
am Eck	7	Corps de logis	Ex
Enneschtgaass	2	Corps de logis + annexe	Ex
Enneschtgaass	2a	Bâtiment dans son ensemble	Ex
Enneschtgaass	3	Bâtiment dans son ensemble	Ex
Enneschtgaass	4	Bâtiment dans son ensemble	Ex
Enneschtgaass	5	Corps de logis + annexe	Ex
Enneschtgaass	5a	Bâtiment dans son ensemble	SB, Ex, T
Enneschtgaass	7	Corps de logis + annexe	Ex, T
Schoeppeggaass	n°516/287, 516/288	Mur en pierres sèches longeant la Schoeppeggaass	T
Schoeppeggaass	9a	Corps de logis	Ex, T

Schoeppelgaass	10	Corps de logis	SB, Ex
Schoeppelgaass	11	Corps de logis + annexe	Ex, T
Schoeppelgaass	13	Bâtiment dans son ensemble	SB, Ex
Schoeppelgaass	14	Bâtiment dans son ensemble	SB, Ex
Schoeppelgaass	16	Bâtiment dans son ensemble	SB, Ex
Schoeppelgaass	18	Corps de logis	SB, Ex
Schoeppelgaass	19	Corps de logis + annexe	SB, Ex
Schoeppelgaass	20	Corps de logis + annexe	SB, Ex
Schoeppelgaass	22	Bâtiment dans son ensemble	SB, R, Ex
Mersch, rue de	2	Corps de logis	SB, Ex, T
Mersch, rue de	6	Bâtiment dans son ensemble	SB, Ex, T
MARIENTHAL			
Klaushof	n°38/514	Ferme	SB, Ex, T
Marienthalerhof	n°65/536	Corps de logis + annexe + mur d'enceinte entre les corps de logis n°7 et n°9	SB, Ex, T
BOUR			
Arlon, rue d'	n°cad. 1419/940	Chapelle	SB, T
Arlon, rue d'	4	Corps de logis + annexe	SB, R, Ex
Arlon, rue d'	6	Corps de logis + annexes	SB, Ex
Arlon, rue d'	8	Corps de logis + annexes	SB, Ex, T
Arlon, rue d'	10	Corps de logis + annexes	Ex
ANSEMBOURG			
Vallée, rue de la	n° cad. 168/0	Chapelle	SB, T
Vallée, rue de la	1	Corps de logis + annexes	SB, Ex
Vallée, rue de la	2	Bâtiment dans son ensemble	SB, Ex
Vallée, rue de la	4	Corps de logis	SB, Ex
Vallée, rue de la	9 + 9A	Bâtiments + annexes	SB, Ex, R
Vallée, rue de la	n° cad. 130/510	annexe	SB, Ex

22.5 Prescriptions générales relatives aux secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »

22.5.1 Pour tout projet ou aménagement, les caractéristiques du bâti traditionnel doivent être respectées, notamment :

- a) le tracé des rues, l'espace-rue et la structure du parcellaire ;
- b) l'implantation des constructions ;
- c) les typologies architecturales incluant les formes et ouvertures de toiture, les baies de façade, les modénatures, les matériaux, revêtements et teintes traditionnels.

Les autorités communales peuvent préciser pour chaque projet ou aménagement les mesures adéquates à entreprendre pour conserver le caractère du bâti préexistant.

22.5.2 L'aménagement des abords des « immeubles, parties ou éléments d'immeubles protégés » (composition, choix des matériaux et des couleurs) ne doit pas compromettre ni la qualité ni le caractère originel typique des bâtiments et de l'espace-rue.

22.5.3 Démolition et reconstruction de bâtiments

Les projets de construction doivent privilégier la réhabilitation et la restauration plutôt que la construction neuve.

A l'exception des cas d'urgence pour des raisons de sécurité et de salubrité et sans préjudice des dispositions relatives à la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux, la démolition de bâtiments n'est autorisée que pour autant que le propriétaire soit détenteur d'une autorisation de construire.

4. ZONES OU ESPACES DÉFINIS EN EXÉCUTION DE DISPOSITIONS LÉGALES, RÉGLEMENTAIRES SPÉCIFIQUES

ART. 23 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les dispositions légales et réglementaires découlant de la législation concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, la protection des sites et monuments nationaux, et la gestion des eaux sont reprises dans la partie graphique et la présente partie écrite du plan d'aménagement général.

23.1 Protection de la nature et des ressources naturelles

- a) Réseau Natura 2000 : Zone « Habitats » LU0001018 Vallées de la Mamer et de l'Eisch

23.2 Protection des sites et monuments nationaux

- a) Immeubles et objets classés « Monuments nationaux »
- b) Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire

23.2.1 Les « monuments nationaux » (immeubles et objets classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire) bénéficient d'une protection nationale.

Ils sont régis par les dispositions de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux.

Ils sont énumérés ci-après :

Localité	Rue / localisation	Objet ou partie d'objet considéré
Immeubles et objets classés monuments nationaux		
Ansembourg	Parcelles n°106/317 et 105/501	Nouveau château d'Ansembourg et les jardins attenants
Ansembourg	Parcelle n°112/222	Ancienne maison de métayer
Ansembourg	Lieu-dit « Unter der Hoehl », au bord du CR105	Allée des tilleuls et des marronniers
Ansembourg	Lieu-dit « Ansembourg », parcelles n°123/538, 124 et 125/507	Chapelle, escalier monumental y menant et ancienne école avec habitation du vicaire
Ansembourg	Lieu-dit « Weschpesch », parcelle n°85/498	Ponceau enjambant la rivière Eisch
Ansembourg	Parcelles n°253, 254, 255, 256, 257	Vieux château d'Ansembourg

Ansembourg	Parcelle n°203/526	Immeuble
Marienthal	Site du Marienthal	Immeubles appartenant au Domaine de l'Etat
Marienthal	Lieu-dit « Marienthalerhof », parcelle n°55/463	Chapelle
Tuntange	Parcelle n°340/2094	Eglise Sts-Pierre-et-Paul avec tout son mobilier
Tuntange	2, rue de Hollenfels, parcelle n°346/3255	Immeubles
Tuntange	9, rue de Brouch, parcelles n°309/3443 et 307/3245	Immeubles
Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire		
Ansembourg	Parcelle n°112/222	Ancienne forge d'Ansembourg
Ansembourg	Parcelles n°121, 122/423, 122/424, 122/469, 159/432, 159/465	Bois, jardin, prés, bois et sapins
Ansembourg	Parcelle n°105/220	Allée de charmes
Ansembourg	5, rue de la Vallée, parcelle n°171/503	Maison
Tuntange	1, rue de l'Eglise, parcelle n°347	Immeubles
Tuntange	2, rue de l'Eglise, parcelles n°338/2772 et 337/2771	Immeubles
Tuntange	11, rue du Brouch, parcelle n°696/2933	Chêne

23.3 Gestion de l'eau

a) Zone inondable

La zone inondable est régie par la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

La zone inondable est marquée de la surimpression « I » dans la partie graphique du plan d'aménagement général.

Tous travaux, aménagements, ouvrages et installations dans les zones riveraines ou dans les zones inondables en vigueur selon le règlement grand-ducal du 5 février 2015 déclarant obligatoires les cartes des zones inondables et les cartes des risques d'inondation pour les cours d'eau de la Sûre supérieure, de la Wiltz, de la Clerve et de l'Our sont soumis à autorisation conformément à l'article 23 de la loi modifiée du 19 décembre relative à l'eau.

Pour toutes les zones se superposant avec des zones inondables en vigueur, les conditions suivantes sont à respecter :

- Chaque volume de rétention supprimé est à compenser localement ;
- Toute construction ou aménagement constituant un obstacle hydraulique défavorable à l'écoulement des hautes eaux est strictement interdit ;
- Les surfaces habitables ainsi que toute installation sensible doivent se trouver hors zone inondable afin de réduire le risque de dommage pour les personnes, les biens et l'environnement ;
- Les garages souterrains de lotissement aux alentours des cours d'eau sont à construire de manière étanche avec rampes d'accès se trouvant hors zone inondable.

C. ANNEXES

Annexe 1 : Terminologie relative au degré d'utilisation du sol

1 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.

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

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.

2 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.

$$\text{COS} = \frac{\text{surface d'emprise au sol de la ou des constructions}}{\text{surface du terrain à bâtir } \mathbf{net}}$$

3 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.

$$\text{CSS} = \frac{\text{surface de sol scellée}}{\text{surface du terrain à bâtir } \mathbf{net}}$$

4 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.

$$\text{DL} = \frac{\text{nombre d'unités de logement}}{\text{surface du terrain à bâtir } \mathbf{brut}}$$

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.

5 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.

6 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.

7 Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors d'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.

8 Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux

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

b. affectation des locaux

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

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

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

c. solidité et géométrie des locaux

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

Ces critères a, b et c ne sont pas cumulatifs.

9 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, corniche 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.

10 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 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.

11 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 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 %.

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

12 Surface de vente

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennement un cloisonnement en dur.

Annexe 2 : Autres définitions

1 Dépendance

Tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni destiné à une activité professionnelle, comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports

2 Ensemble bâti

Ensemble de bâtiments, accolés intégralement ou partiellement, voire non accolés entre eux, situés sur une même parcelle ou sur plusieurs parcelles, et construits à l'origine pour constituer une unité fonctionnelle, un ensemble fonctionnel cohérent, indissociable.

Le cas le plus typique d'un ensemble bâti en milieu rural est l'ensemble bâti de ferme. L'unité fonctionnelle d'un ensemble bâti transparaît notamment au travers d'une composition architecturale homogène d'implantation cohérente et fonctionnelle par rapport à l'espace-rue.

3 Logement intégré

Logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

4 Maison unifamiliale

Construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

5 Maison plurifamiliale

Construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement

6 Réaffectation / changement d'affectation ou de destination

Changement d'usage ou de fonction de tout ou partie de bâtiment (bâtiment d'habitation, bâtiment agricole, etc.)

7 Réhabilitation

Travaux de rénovation visant l'amélioration générale ou la mise en conformité d'une construction avec les normes en vigueur telles que normes de statique, confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation thermique et phonique, équipements de confort. Au sens strict de la définition, la réhabilitation exclut toutes opérations de réaffectation, transformation, démolition et

/ ou de reconstruction, bien que des travaux de réhabilitation puissent être combinés avec ces opérations, dans les limites des dispositions réglementaires.

8 Rénovation

Remise à neuf d'une construction ou partie de construction, restitution d'un aspect neuf. La rénovation peut comporter aussi le changement d'équipements vétustes, ainsi que la modification des cloisonnements (murs porteurs exceptés) et de la distribution intérieure des locaux. Au sens strict de la définition, la rénovation exclut toutes opérations de réaffectation, transformation, démolition et / ou de reconstruction, bien que des travaux de rénovation puissent être combinés avec ces opérations, dans les limites des dispositions réglementaires.

9 Restauration

Travaux de rénovation visant la sauvegarde et la mise en valeur d'une construction ancienne par la réfection, la remise à neuf ou le rétablissement de ladite construction dans son état primitif. La restauration peut en ce sens impliquer la démolition de parties rapportées nuisibles à l'état primitif de la construction. Au sens strict de la définition, la restauration exclut toutes autres opérations de réaffectation, transformation, démolition et / ou de reconstruction, bien que des travaux de restauration puissent être combinés avec ces opérations, dans les limites des dispositions réglementaires.

10 Surface exploitable

Surface de plancher construit après déduction des surfaces occupée par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines et ébrasements des portes et fenêtres et des surfaces réservées aux utilisations secondaires telles que sanitaires, réserves, archives, ...

11 Surface habitable

Surface de plancher construit, après déduction de la surface occupée par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines et ébrasements des portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses et toitures-terrasses, loggias, balcons, ni des surfaces de locaux d'une hauteur sous plafond inférieure à 1,80 mètre.