



# Plan d'aménagement général

Partie écrite du Projet PAG

*Version du 15/12/2021*

*Adaptée par la modification « BEP-Parc » à Buschdorf (Art. 8) –  
version pour la saisine du CC - septembre 2024*

**zimplan** s.à r.l.

Urbanisme & Aménagement du Territoire

20200863-ZP

**Maître d’ouvrage**

Administration communale Helperknapp  
 2, rue de Hollenfells  
 L-7481 Tuntange  
 Tél. (+352) 28 80 40 – 1  
 www.helperknapp.lu



**Bureau d’études**

zimplan s. à r.l.  
 83, Parc d'activités Capellen  
 L-8308 Capellen  
 Tel. : (+352) 26 390 – 1  
 info@zimplan.lu  
 www.zimplan.lu



**N° de projet**    20200863-ZP

Suivi	Nom et qualité	Date
<b>rédigé par</b>	Jimmy REINERT – Dipl.Ing Raumplanung und Raumordnung	17/06/2021
<b>vérifié par</b>	Henning NIEBOER - Diplom-Geograph	15/12/2021

**Modifications**

Indice	Modification	Date
A	Proposition pour le vote du CC	Jan. 2024
B	Adaptée par la modification « BEP-Parc » à Buschdorf (Art. 8) – version saisine	Sep 2024

*P:\LP-SC\2023\20233331-ZP-ZILM\_PAG\_PAP-QE Helperknapp\_gestion version  
 coordonnee\C\_Documents\C2\_Docs\_DUA\Partie\_ecrite\ZP-ZILM\_Partie écrite\_20240111.docx*

# Table des matières

<b>Chapitre 1</b>	<b>Dispositions Générales .....</b>	<b>5</b>
Art. 1	Contenu du plan d'aménagement général .....	5
<b>Chapitre 2</b>	<b>Zonage .....</b>	<b>6</b>
SECTION 1	LE MODE D'UTILISATION DES ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES ...	6
Art. 2	Zones d'habitation .....	6
Art. 3	Zone d'habitation 1 [HAB-1] .....	6
Art. 4	Zone d'habitation 2 [HAB-2] .....	6
Art. 5	Zones mixtes .....	6
Art. 6	Zone mixte villageoise [MIX-v].....	6
Art. 7	Zone mixte rurale [MIX-r] .....	7
Art. 8	Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] .....	7
Art. 8bis	Zone de bâtiments et d'équipements publics parc [BEP-parc].....	7
Art. 9	Zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1] .....	7
Art. 10	: Zone spéciale [SPEC] .....	8
Art. 11	Zone de sport et de loisirs [REC] .....	8
SECTION 2	LE DEGRE D'UTILISATION DES ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES ...	8
Art. 12	Prescriptions générales.....	8
Art. 13	Emplacements de stationnement.....	8
SECTION 3	LA ZONE VERTE .....	9
Art. 14	La zone verte.....	9
SECTION 4	LES ZONES SUPERPOSEES .....	10
Art. 15	Catégories .....	10
Art. 16	Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » .....	10
Art. 17	Zones d'aménagement différé.....	10
Art. 18	Zones de servitude « urbanisation ».....	10
Art. 19	Zones de servitudes couloirs et espaces réservés » .....	14
Art. 20	Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal .....	15
Art. 21	Zones de risques naturels prévisibles .....	15
SECTION 5	ZONES OU ESPACES DEFINIS EN EXECUTION DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES .....	16
Art. 22	Représentation des zones.....	16
Art. 23	Informations complémentaires sur base de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles- – à titre indicatif et non exhaustif .....	16

<b>Chapitre 3</b>	<b>Dispositions transitoires.....</b>	<b>18</b>
Art. 24	Plans d'aménagements particuliers en vigueur.....	18

## Chapitre 1 Dispositions Générales

### Art. 1 Contenu du plan d'aménagement général

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

La partie graphique comprend les documents suivants :

- 1 plan d'ensemble à l'échelle 1/10.000 sur base du fond de plan cadastral numérisé PCN complété par des éléments de la carte topographique BD-L-TC et comportant la délimitation des plans de localités
  - 20200863ZP-ZILM PAG Helperknapp\_01\_Plan d'ensemble
  
- 7 plans de localité à l'échelle 1/2.500 sur base du fond de plan cadastral numérisé :
  - Localité de Boevange-sur-Attert,  
Plan N° 20200863ZP-ZILM PAG Helperknapp\_02\_Boevange\_Attert
  - Localités de Grevenknapp, Bill, Openthalt, Finsterthal,  
Plan N° 20200863ZP-ZILM PAG Helperknapp\_03\_Grevenknapp
  - Localité de Buschdorf,  
Plan N° 20200863ZP-ZILM PAG Helperknapp\_04\_Buschdorf
  - Localité de Brouch,  
Plan N° 20200863ZP-ZILM PAG Helperknapp\_05\_Brouch
  - Localité de Tuntange,  
Plan N° 20200863ZP-ZILM PAG Helperknapp\_06\_Tuntange
  - Localités de Ansembourg, Bour, Claushhof  
Plan N° 20200863ZP-ZILM PAG Helperknapp\_07\_Ansembourg\_Bour\_Claushof
  - Localités de Hollenfels, Marienthal, Marienthaler Hof  
Plan N° 20200863ZP-ZILM PAG Helperknapp\_08\_Hollenfels\_Marienthal

## Chapitre 2 Zonage

### Section 1 *Le mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées*

#### Art. 2 Zones d'habitation

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

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation. Y sont notamment interdits les pensions ou les refuges pour animaux, les stations-service ainsi que les magasins dont la surface de vente est supérieure à 250 m<sup>2</sup>.

On distingue :

1. Zone d'habitation 1 [HAB-1]
2. Zone d'habitation 2 [HAB-2]

#### Art. 3 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. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.

#### Art. 4 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.

Pour le PAP-NQ "Helperterwee" aux moins 25 pour cent des logements doit être de type unifamilial.

#### Art. 5 Zones mixtes

On distingue :

1. La zone mixte villageoise [MIX-v] ;
2. La zone mixte rurale [MIX-r]

#### Art. 6 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 800 m<sup>2</sup> 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.

Dans la zone mixte villageoise au lieu-dit Finsterthal, la surface de vente des activités de commerce est limitée à 200 m<sup>2</sup> par immeuble bâti.

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

### **Art. 7 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 admises 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. 8 Zone 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. 8bis Zone de bâtiments et d'équipements publics parc [BEP-parc]**

Les zones de bâtiments et d'équipements publics type parc sont destinées aux espaces verts aménagés dans un souci d'esthétique paysagère. Ces espaces ont pour but la sauvegarde et la protection des sites, ainsi que la création d'îlots de verdure et de parcs publics. Sont admis les constructions d'utilité publique, comme notamment les aires de jeux et mobiliers associés, les blocs sanitaires, ainsi que les bâtiments de restauration adaptés au site. L'éclairage du site est à minimiser au strict nécessaire et répond aux critères techniques limitative de maximale 3000°K, IRC (« indice de rendu des couleurs ») 70 et ULOR (« Upper Light Output Ratio ») de moins de 0,5%.

Température de couleur maximale : L'éclairage doit avoir une température maximale de 3000°K (Kelvin). Cela correspond à un éclairage plutôt chaud, proche de la lumière naturelle au coucher du soleil, souvent recommandé pour réduire la pollution lumineuse et préserver la faune nocturne.

IRC (Indice de rendu des couleurs) : Un IRC de 70 est demandé, ce qui signifie que la qualité de la lumière permet une bonne restitution des couleurs sans être optimale (un IRC parfait est de 100). Ce critère est souvent suffisant pour les zones où la perception des couleurs n'est pas cruciale, comme les espaces publics extérieurs.

ULOR (Upper Light Output Ratio) : L'ULOR doit être inférieur à 0,5%. Ce paramètre indique la proportion de lumière émise vers le ciel par l'appareil d'éclairage. Un ULOR de moins de 0,5% signifie que presque aucune lumière ne doit être dirigée vers le ciel, minimisant ainsi la pollution lumineuse.

### **Art. 9 Zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1]**

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. Les activités de commerce de détail et les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux sont limitées à 800 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti.

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. 10 : Zone spéciale [SPEC]**

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

#### **Art. 11 Zone de sport 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.

La zone de sport et de loisirs au lieu-dit Finsterthal est destinée à accueillir des équipements récréatifs et touristiques à l'exclusion de tout équipement de séjour.

### Section 2 *Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées*

#### **Art. 12 Prescriptions générales**

Pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », le degré d'utilisation du sol est défini dans la partie graphique aux tableaux reprenant le degré d'utilisation du sol.

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 ou partie des zones d'habitation et mixtes.

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.

La terminologie utilisée à l'alinéa qui précède est reprise à l'Annexe I de la présente partie écrite.

#### **Art. 13 Emplacements de stationnement**

(1) Le nombre minimal et maximal d'emplacements de stationnement est défini en fonction du mode d'utilisation du sol et, le cas échéant, en fonction transport public.

Les autorisations de bâtir pour les nouvelles constructions, les reconstructions, les changements de destination et les transformations augmentant la surface d'utilisation de plus de 25 m<sup>2</sup>, ne sont délivrées que si le nombre requis d'emplacements de stationnement est prévu sur la propriété intéressée.

Les emplacements et le calcul de leur nombre doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation.

Sauf exception autorisée par le Bourgmestre, notamment dans le cas d'emplacements regroupés, les places de stationnement doivent être aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent. Les emplacements de stationnement obligatoires réalisés pour une destination projetée précise, sont liés de manière indissociable à cette dernière.

Lorsque des emplacements de stationnement obligatoires ont été supprimés, le propriétaire est tenu de les remplacer. Les emplacements de stationnement ne peuvent être pris en compte que pour une seule et même construction.

(2) Sont à considérer comme minimum pour les emplacements pour voitures :

- deux (2) emplacements par logement pour les maisons unifamiliales ;
- un (1) emplacement par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> surface habitable nette et deux (2) emplacements par logement de 50 m<sup>2</sup> surface habitable nette où plus pour les maisons plurifamiliales ;
- un (1) emplacement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les bureaux et administrations ;
- un (1) emplacement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les commerces, cafés et restaurants ;
- un (1) emplacement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface construite brute ou par tranche de deux salariés pour les établissements artisanaux ;
- un (1) emplacement par tranche de 15 sièges pour les églises, salles de réunion, salles de fêtes et installations sportives ;
- un (1) emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface construite brute ou par salarié pour les garages de réparation ;
- un (1) emplacement par tranche de 5 lits pour les constructions hôtelières et similaires ;
- un (1) emplacement par salle de classe pour les écoles.

Les établissements commerciaux et artisanaux doivent prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires et leurs visiteurs et clients.

(3) Dans le cadre de l'aménagement des aires de stationnement ayant rapport à des constructions nouvelles et à des transformations de bâtiments, publics ou privés, un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour vélos doit être mis en place en fonction de l'affectation prévue. Soit 1 emplacement pour vélos par tranche de 5 emplacements voitures obligatoires et un minimum de 4 emplacements pour vélos.

### Section 3 *La zone verte*

#### **Art. 14 La zone verte**

La zone verte comporte :

- la zone agricole;
- la zone forestière;
- la zone de parc public;
- la zone de verdure.

Seules sont autorisées des constructions ou aménagements tels que réglementés par la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

- (1) 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.
- (2) Des règles d'urbanisme spécifiques sont définies pour les aménagements et les constructions à y prévoir.

## Section 4 *Les zones superposées*

### **Art. 15 Catégories**

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 »

### **Art. 16 Les 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 « nouveaux quartiers ».

### **Art. 17 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.

- (1) Elles constituent en principe des réserves foncières destinées à être urbanisées à moyen ou long terme.
- (2) 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. 18 Zones de servitude « urbanisation »**

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

On distingue:

#### **(1) La zone de servitude « urbanisation » – « C5 »**

La zone de servitude « urbanisation » – type « écologique » « C5 » a pour but la protection de plantations existantes. Toute construction y est interdite, sauf des aménagements ayant pour but la rétention des eaux de surface, des infrastructures techniques, des accès de voiries ainsi que des chemins piétonniers. La largeur est d'au moins 5m.

**(2) La zone de servitude « urbanisation » – « C10 »**

La zone de servitude « urbanisation » – type « écologique » « C10 » a pour but la protection de plantations existantes. Toute construction y est interdite, sauf des aménagements ayant pour but la rétention des eaux de surface, des infrastructures techniques, des accès de voiries ainsi que des chemins piétonniers. La largeur est d'au moins 10m.

**(3) La zone de servitude « urbanisation » – « C15 »**

La zone de servitude « urbanisation » – type « écologique » « C15 » a pour but la protection de plantations existantes. Toute construction y est interdite, sauf des aménagements ayant pour but la rétention des eaux de surface, des infrastructures techniques, des accès de voiries ainsi que des chemins piétonniers. La largeur est d'au moins 15m.

**(4) La zone de servitude « urbanisation » – « CE »**

La zone de servitude urbanisation type « cours d'eau » vise à protéger et à renaturer les cours d'eau et leurs abords et permet de conserver les fonctions écologiques. La largeur de la servitude peut-être ponctuellement réduite, notamment dans le cas de l'aménagement d'un franchissement du cours d'eau.

L'emprise définitive des infrastructures est définie dans le cadre du projet d'exécution.

**(5) La zone de servitude « urbanisation » – « Huelwee »**

La zone de servitude « urbanisation » - « Huelwee » a pour but la protection du monument naturel « Huelwee ». Toute destruction du talus existant ou de sa végétation est interdite.

**(6) La zone de servitude « urbanisation » – « Bongert »**

La zone de servitude « urbanisation » - « Bongert » a pour but la protection du verger existant. Toute construction y est interdite, sauf des aménagements ayant pour but la rétention des eaux de surface, des infrastructures techniques, des accès de voiries ainsi que des chemins piétonniers.

**(7) 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 200m<sup>2</sup>, 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.

#### (8) Servitude « urbanisation - Corridor de déplacement

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. 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 ».

#### (9) **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.

**(10) Servitude « urbanisation - Biotopes et éléments naturels à préserver**

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 de la loi modifiée du 18 juillet 2018. 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

**Art. 19 Zones de servitudes couloirs et espaces réservés »**

Les servitudes «couloirs et espaces réservés» se rapportent à des fonds réservés soit aux projets d’infrastructures de circulation ou de canalisation, soit à l’écoulement et à la rétention des eaux pluviales.

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

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

## **Art. 20 Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal**

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

Les secteurs protégés de type « environnement construit » sont marqués dans la partie graphique du PAG de la surimpression « C ». Les éléments protégés d'intérêt communal sont représentés dans la partie graphique du PAG, différemment selon qu'ils soient : une construction à conserver, un gabarit d'une construction existante à préserver, un petit patrimoine à conserver ou un alignement d'une construction existante à préserver.

Les « constructions à conserver » marquent la volonté de sauvegarder certains bâtiments ou parties de bâtiments et leurs abords pour cause de leur valeur patrimoniale. Les constructions à conserver ne peuvent subir aucune démolition qui pourrait nuire à leur valeur historique ou artistique. La démolition ne peut être autorisée que pour des raisons impérieuses de sécurité, de stabilité et de salubrité.

Les « gabarits d'une construction existante à préserver » marquent la volonté de sauvegarder le gabarit et l'implantation de certaines constructions ou volumes en raison de leur rôle dans la définition de l'environnement construit. La réhabilitation de ces bâtiments est à privilégier à la construction neuve. Le gabarit d'une construction est défini par son volume et donc, sa longueur, sa profondeur, ses hauteurs à la corniche et au faîte, ainsi que ses pentes et la forme de sa toiture.

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

Les « alignements des constructions existante à préserver » sont indiquées au niveau de la partie graphique du plan d'aménagement général par un alignement obligatoire.

Pour des raisons de sécurité routière le bourgmestre peut accorder une dérogation par rapport à un « alignement d'une construction existante à préserver » dans le cadre d'une autorisation de construire ou d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » visant la réalisation d'une nouvelle construction ou d'un ensemble de nouvelles constructions. L'orientation de la nouvelle construction ou des nouvelles constructions visées par l'« alignement d'une construction existante à préserver » doit toutefois être respecter.

Le secteur protégé d'intérêt communal de type « environnement construit » et les immeubles ou parties d'immeubles dignes de protection y situés sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection au niveau de la partie écrite du PAP « quartier existant ».

Concernant les secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » présents en dehors du PAP « quartier existant » ; le respect de leur valeur patrimoniale devra être garanti par la configuration du projet de rénovation ou du projet urbanistique et architectural. Dans le cas d'un ensemble formé de plusieurs constructions, c'est l'ensemble qui sera également pris en compte.

## **Art. 21 Zones de risques naturels prévisibles**

Au-delà des zones définies à l'article en exécution des dispositions légales et réglementaires spécifiques, les zones de risques naturels prévisibles comprennent des fonds qui sont soumise à des restrictions du

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

Les zones de risques d'éboulement naturel ou de glissements de terrain sont marquées de la surimpression «G».

Tous travaux de construction, reconstruction, agrandissement ou transformation sont soumis à une étude géotechnique préalable.

## Section 5 *Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques*

### **Art. 22 Représentation des zones**

Les dispositions légales et réglementaires découlant de la législation concernant l'aménagement général du territoire, la protection de la nature et des ressources naturelles, la protection des sites et monuments nationaux, les réseaux d'infrastructures de transport national et la gestion de l'eau sont repris dans la partie graphique et la partie écrite du plan d'aménagement général.

Une autorisation individuelle de l'administration étatique compétente est nécessaire notamment selon

- la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau ;
- la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire;
- la loi modifiée du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux ;
- la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ;
- la loi du 21 décembre 2009 sur les permissions de voirie.

### **Art. 23 Informations complémentaires sur base de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles- – à titre indicatif et non exhaustif**

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

#### **- Biotopes (article 17)**

Les biotopes, tels qu'identifiés dans la cartographie des biotopes (milieux ouverts et zones destinées à être urbanisées) en application de l'article 17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

#### **- Habitats d'espèce protégée et/ou habitats essentiels (articles 17 et/ou 21)**

Les habitats d'espèces protégées et/ou habitats essentiels potentiels, tels qu'identifiés dans la cartographie de l'évaluation des incidences environnementales, en application des articles 17 et/ou 21 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

#### **- Surfaces potentielles pour mesures compensatoires CEF d'habitats protégées (article 21)**

Espaces appropriés à la réalisation de mesures « CEF » (mesures destinées à assurer la permanence de la fonctionnalité écologique des sites de reproduction ou des aires de repos) selon les dispositions de

l'article 20 de la loi modifiée 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.

### Chapitre 3 Dispositions transitoires

#### Art. 24 Plans d'aménagements particuliers en vigueur

Les plans d'aménagement particuliers (PAP) mentionnés ci-dessous et marqués à titre indicatif dans la partie graphique conservent leur validité. La mise en valeur des terrains concernés se fait selon les dispositions du plan d'aménagement particulier (PAP) en vigueur correspondant.

Sont visés par la présente disposition les PAP suivants :

<b>Localité</b>	<b>lieu-dit</b>	<b>Adoption CC</b>	<b>N° approbation ministérielle</b>
Boevange	« Belle Vue »	22.04.2008	15491
Boevange	« Am Lëtschert »	21.08.2015	17330
Boevange	« Lëtschert »	10.08.2016	17660
Brouch	« rue de Buschdorf »	06.12.2012	16704
Brouch	« Am Ourbécher »	18.07.2013	16617
Brouch	« Oben dem Dorf »	27/07/2017	17987
Brouch	« Rue du Village »	11.06.2014	17041
Brouch	« Madere »	11.07.2007	15297
Buschdorf	« Béiwener Wee »	22.10.2008	15657
Grevenknapp	« Lotissement à Grevenknapp »	15.02.2007	16142
<b>Localité</b>	<b>lieu-dit</b>	<b>Approbation MI</b>	<b>N° approbation ministérielle</b>
Tuntange	« Tomm »	20.02.2009	15747
Tuntange	« rue de Hollenfels »	08.05.2009	15785
Tuntange	« In den krummen Strachen »	10.12.2009	16013
Tuntange	« Thillenwies »	23.08.2010	15747
Tuntange	« Auf der Neuwies »	23.08.2010	16164
Tuntange	« Nieveschtwies »	27.04.2012	16217
Tuntange	« Bel-Air »	18.02.2014	16935
Tuntange	« Rue de l'Eglise »	07.08.2014	17072
Tuntange	« Rue de Greisch »	15.12.2009	16005
Tuntange	« Bei den Kalleksiewen »	12.05.2017	17815
Hollenfels	« Schlossacht »	16.01.2012	16334

Tous les autres PAP en vigueur deviennent caduques avec l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général.

## ANNEXE I TERMINOLOGIE

*Annexe II du règlement grand-ducal 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.

### 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 telles que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

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

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

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

*Annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ». En gras les définitions ajoutées et/ou modifiées.*

**Acrotère**

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

**Alignement de voirie**

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

**Alignement obligatoire**

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

**Auvent**

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

**Avant-corps**

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

**Balcon**

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes fenêtres.

**Bande de construction**

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

**Car-port**

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

**Clôture**

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

### **Comble**

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

### **Construction**

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

### **Cote de niveau**

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

### **Dépendance**

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

### **Étage en retrait**

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

### **Faîte / Faîtage**

On entend par faite ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

### **Hauteur à la corniche**

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

### **Hauteur à l'acrotère**

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

### **Hauteur du socle**

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

### **Ilot**

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

### **Limite de surface constructible**

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

### **Logement**

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

### **Logement de type collectif**

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

### **Logement intégré**

On entend par logement intégré un 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.

### **Loggia**

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

### **Lot**

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

### **Maison bi-familiale**

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

### **Maison en bande**

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

### **Maison jumelée**

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

### **Maison plurifamiliale**

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

### **Maison unifamiliale**

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

### **Niveau naturel du terrain**

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

**Nombre d'étages**

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

**Nombre de niveaux**

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

**Niveau en sous-sol**

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

**Niveau plein**

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

**Parcelle**

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

**Profondeur de construction**

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

**Recul**

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre. Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

**Surface habitable nette**

**Il s'agit de la surface d'étage brute déduction faite de l'emprise des murs, cloisons, gaines, escaliers et espaces d'une hauteur libre sous plafond inférieure à un mètre. Les espaces d'une hauteur libre sous plafond comprise entre un mètre et deux mètres ne sont pris en compte qu'à cinquante pourcents.**

**Terrasse**

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

**Voie desservante**

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.

**Voie publique**

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.