



COMMUNE DE GOESDORF

1, op der Driicht L-9653 GOESDORF

Tél. : 83 92 70 FAX : 89 91 73

E-Mail : goesdorf@pt.lu www.goesdorf.lu

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Partie écrite

08/06/2023

Saisine du conseil Communal	25/02/2021
Avis de la commission d'aménagement	29/11/2022
Avis du Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable	14/12/2021
Vote du conseil communal	08/05/2023
Approbation du Ministre de l'Intérieur	
Approbation du Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable	
Date de la publication	
Date de l'entrée en vigueur	

Table des matières

Chapitre 1 - Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	5
Art. 1. Zone d'habitation - [HAB-1].....	6
Art. 2. Zones mixtes	6
Art. 2.1. Zone mixte villageoise - [MIX-v].....	6
Art. 2.2. Zone mixte rurale - [MIX-r].....	7
Art. 3. Zones de bâtiments et d'équipements publics - [BEP]	7
Art. 4. Zones d'activités économiques communales type 1 - [ECO-c1].....	7
Art. 5. Zones de sports et de loisirs – [REC].....	8
Art. 5.1. Zone de sports et de loisirs – [REC-1] « Camping ».....	8
Art. 5.2. Zone de sports et de loisirs – [REC-2] « Hôtel-Restaurant »	8
Chapitre 2 - Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	9
Art. 6. Coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol.....	9
Art. 7. Logement intégré.....	9
Art. 8. Emplacements de stationnement.....	9
Chapitre 3 - Les zones destinées à rester libres	11
Art. 9. Zones agricoles – [AGR]	11
Art. 10. Zones forestières – [FOR]	11
Art. 11. Zones de verdure – [VERD]	12
Art. 12. Zones de parc public [PARC]	12
Chapitre 4 - Les zones superposées	13
Art. 13. Zones d'aménagement différé.....	13
Art. 14. Zones de servitude « urbanisation ».....	13
Art. 14.1. Servitude urbanisation – « intégration paysagère » – (P).....	13
Art. 14.2. Servitude urbanisation – « cours d'eau » - (CE)	14
Art. 14.3. Servitude urbanisation - « biotopes » - (B)	14
Art. 14.4. Servitudes urbanisation « spécifiques » - (SP)	14
Art. 15. Les servitudes « couloirs et espaces réservés »	15
Art. 16. Secteurs protégés d'intérêt communal	15
Les secteurs et éléments protégés de type « environnement construit »	15
Art. 16.1. Prescriptions générales pour l'ensemble du secteur protégé	16
Art. 16.2. Identification des immeubles et éléments comme « patrimoine bâti »	16
Art. 16.3. Constructions et éléments à conserver.....	16
Art. 16.4. Petit patrimoine à conserver.....	17

Art. 16. 5. Gabarits à préserver	17
Art. 16. 6. Alignements à préserver	18
Art. 17. Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».....	19
Art. 18. Les zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés	19
Chapitre 5 - Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques.....	20
Protection de la nature et des ressources naturelles :.....	20
Protections des sites et monuments nationaux :	20
Gestion de l'eau.....	21
CHAPITRE 6 - Indications complémentaires à titre indicatif	22
Zones ou espaces protégés de type « biotopes ou habitats d'espèces »	22
Secteurs et éléments protégés de type « vestiges archéologiques »	22
Zone de bruit	22
Annexe : Terminologie et définitions	23
Degré d'utilisation du sol.....	23
Types d'habitations et unités de logement	25

Plan d'aménagement général PAG – préliminaires

Le plan d'aménagement général (PAG) de la Commune de Goesdorf se compose d'une partie graphique et d'une partie écrite qui se complètent réciproquement.

La partie graphique du plan d'aménagement général visualise l'utilisation du sol de l'ensemble du territoire communal dont elle arrête les diverses zones.

Liste des plans de la partie graphique PAG :

Plan 1 :	Projet PAG : Bockholtz - Bockholtzermillen
Plan 2 :	Projet PAG : Büderscheid
Plan 3 :	Projet PAG : Dahl
Plan 4 :	Projet PAG : Dirbach - Goebelsmühle
Plan 5 :	Projet PAG : Goesdorf
Plan 6 :	Projet PAG : Heiderscheidergrund
Plan 7 :	Projet PAG : Masseler - Haarderbaach
Plan 8 :	Projet PAG : Nocher et Nocher-route
Plan 9 :	Projet PAG : Toodlermillen
Plan 10 :	Projet PAG : Plan d'ensemble

Partie écrite du PAG :

La présente partie écrite du PAG précise l'utilisation du sol arrêtée par la partie graphique.

Chapitre 1 - Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Pour la Commune de Goesdorf on distingue les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées suivantes :

- Zone d'habitation 1 [HAB-1]
- Zone mixte villageoise [MIX-v]
- Zone mixte rurale [MIX-r]
- Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]
- Zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1]
- Zone de sport et de loisirs [REC-1] « Camping »
- Zone de sports et de loisirs [REC-2] « Hôtel-Restaurant »

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

La zone d'habitation [HAB-1] englobe les terrains réservés à titre principal aux habitations.

Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public.

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

La zone d'habitation [HAB-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 d'habitation unifamiliale.
- La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90 pour cent au minimum.
- Pour les maisons de type plurifamilial, le nombre maximal d'unités par immeuble bâti est de 4.
- La construction de 2 immeubles plurifamiliaux en mitoyenneté peut être autorisée pour autant que le PAP NQ prévoit au moins 40 unités de logements.
- Le nombre maximal d'unités pour un ensemble de constructions mitoyennes est de 8.
- En cas d'implantation de plusieurs immeubles bâtis distincts sur une même parcelle, le nombre maximal d'unités par parcelle est de 8.

Art. 2. Zones mixtes

Suivant partie graphique du PAG communal on distingue :

- la zone mixte villageoise – [MIX-v]
- la zone mixte rurale – [MIX-r]

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

La zone mixte villageoise couvre les localités ou parties de localités à caractère villageois.

Elle est destinée à accueillir :

- des habitations,
- des exploitations agricoles, jardinières, maraîchères, viticoles, piscicoles, apicoles et centres équestres,
- des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2.000 m² par immeuble bâti,
- des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels,
- des hôtels, des restaurants, des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

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

- La part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation est de 50%.
- Au moins 33% des logements sont de type maisons d'habitation unifamiliales, isolées, jumelées ou groupées en bande.

- Pour les maisons de type plurifamilial, le nombre maximal d'unités par immeuble bâti est de 6.
- La construction de 2 immeubles plurifamiliaux en mitoyenneté peut être autorisée pour autant que le PAP NQ prévoit au moins 40 unités de logements.
- Le nombre maximal d'unités pour un ensemble de constructions mitoyennes est de 8.
- En cas d'implantation de plusieurs immeubles bâtis distincts sur une même parcelle, le nombre maximal d'unités par parcelle est de 8.

Art. 2.2. 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 habitations de type unifamilial isolées ou jumelées, 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. 3. Zones de bâtiments et d'équipements publics - [BEP]

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

La fonction d'habitat y est limitée à des logements de service ainsi qu'à des 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.

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

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

Y sont également admis :

- les activités de commerce de détail, limitées à 2.000 m² de surface construite brute par immeuble bâti.
- les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 3.500 m² de surface construite brute par immeuble bâti
- le stockage de marchandises ou de matériaux
- les établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

De manière générale, la surface brute construite est limitée à 1.600 m² par volume.

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

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone d'activités économiques communales type 1 », les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux et les commerces de détail ne peuvent pas dépasser 20 % de la surface construite brute totale de la zone.

Art. 5. Zones de sports et de loisirs – [REC]

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

Y sont admis les emplacements de stationnement en relation avec les activités de la zone.

Art. 5.1. Zone de sports et de loisirs – [REC-1] « Camping »

La zone REC-1 « Camping » est destinée aux activités de camping, caravanning.

Y sont admis uniquement les formes de logement mobile ou fixe servant au séjour temporaire, occasionnel ou saisonnier de personnes, ainsi qu'aux activités de plein air, sport et jeux.

Ne sont donc pas autorisées des fonctions de séjour permanent ou de domiciliation, respectivement toute forme de résidence habituelle continue, à l'exception d'un logement de service directement lié aux activités du camping.

Art. 5.2. Zone de sports et de loisirs – [REC-2] « Hôtel-Restaurant »

Dans la zone REC-2 « Hôtel-Restaurant » qui concerne l'Auberge de la Sûre de Dirbach-Plage, uniquement le maintien de l'activité Hôtel-restaurant est autorisé.

Y est admis un logement de service pour les besoins du propriétaire ou du gérant de l'hôtel.

Toute forme de résidence habituelle continue n'est pas autorisée.

Les bâtiments actuels peuvent être rénovés, transformés ou reconstruits. Aucun agrandissement n'est autorisé.

Chapitre 2 - Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art. 6. Coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol

Nouveaux quartiers

Pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », le degré d'utilisation 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.

Pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), pour le coefficient d'occupation du sol (COS), pour le coefficient de scellement du sol (CSS) et pour la densité de logements (DL) des valeurs maxima sont définies.

Des valeurs minima peuvent également être définies pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS) et pour la densité de logement (DL).

Les prescriptions relatives aux zones « nouveau quartier » sont spécifiées au niveau des schémas directeurs respectifs et définies dans le schéma « degré d'utilisation » par quartier sur la partie graphique du PAG.

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.

Les coefficients CUS, COS, CSS, DL renseignés comme maximum ne constituent pas un droit acquis. En fonction de la situation spécifique du projet, et notamment du respect d'autres prescriptions en vigueur, des valeurs inférieures peuvent être d'application.

Quartiers existants

Le calcul du coefficient de scellement de sol (CSS) est à établir pour chaque projet de construction.

Art. 7. Logement intégré

Pour les maisons unifamiliales situées au niveau des zones urbanisées accueillant de l'habitation (HAB-1 et MIX-v, MIX-r) un logement intégré peut être autorisé.

Art. 8. Emplacements de stationnement

Pour chaque logement doivent être aménagées un certain nombre de places de stationnement pour les voitures, sous forme de garages, carport ou de places de parking à ciel ouvert spécialement affectées à cet effet.

Le nombre minimal de places de stationnement par unité d'habitation est défini comme suit :

- 2 emplacements par maison unifamiliale, ou par unité de logement d'une surface brute construite supérieure à 70 m² pour les maisons plurifamiliales.
- 1 emplacement par unité de logement d'une surface construite brute inférieure à 70 m² pour les maisons plurifamiliales et pour les logements intégrés

Par unité de logement, une des places de stationnement au moins est à aménager sous forme de garage ou de carport.

La surface de l'entrée de garage ou l'accès au carport sont pris en compte lors du calcul des emplacements de stationnement.

En cas d'activité professionnelle le minimum de places de stationnement est calculé de la façon suivante :

- 1 emplacement par tranche de 40 m² de surface utile pour les administrations, bureaux, cabinets médicaux et autres professions libérales, commerces, garages de réparation, cafés et restaurants
- 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface utile pour des établissements industriels et artisanaux.
- 1 emplacement par unité de séjour pour les constructions hôtelières et gîtes ruraux.

Les établissements commerciaux, artisanaux et industriels devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements pour leurs véhicules utilitaires.

Pour les affectations non mentionnées, le nombre d'emplacements de stationnement est à définir suivant besoins spécifiques. Une étude y relative peut être exigée.

En cas de modification des conditions d'exploitation de l'entreprise, le nombre de places de stationnement est à adapter en fonction.

Pour des projets de logements sociaux ou logements à coût modéré destinés à la location, le nombre minimal d'emplacements par unité de logement est de 1. Dans ce cas il n'y a pas d'obligation de réaliser une partie des emplacements sous forme de garage ou carport.

Les places de stationnement sont aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent.

Le bourgmestre peut déroger par rapport à cette obligation pour autant qu'il s'agisse d'un projet de transformation ou de changement d'affectation d'un immeuble existant.

Les emplacements peuvent alors :

- être aménagés sur des terrains situés dans un rayon de 300 m, appartenant au même propriétaire.
- être compensés par des emplacements publics en nombre équivalent, mises à disposition par les autorités communales moyennant un règlement-taxe déterminant les conditions à observer ainsi que les montants et modalités de paiement.

Pour les PAP nouveau quartier, le nombre de places de stationnement sur terrain privé peut être diminué, pour autant que le plan d'aménagement particulier prévoit des emplacements de stationnement réservés, regroupés sur une parcelle différente de celle de l'immeuble concerné.

Chapitre 3 - Les zones destinées à rester libres

Les zones destinées à rester libres comprennent :

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

Seules sont autorisées des constructions telles que définies aux articles 6-12 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Outre le bourgmestre, le Ministre ayant la protection de l'Environnement dans ses attributions est compétent pour les autorisations de bâtir, de démolition, d'agrandissement ou de transformation, conformément aux dispositions de la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Les articles 9 à 12 ci-après sont à respecter sans préjudice de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 9. Zones agricoles – [AGR]

Dans les zones agricoles, seules peuvent être érigées des constructions servant à l'exploitation agricole, horticole, maraîchère, sylvicole, viticole, piscicole, apicole ou cynégétique ou à un but d'utilité publique.

Les dispositions de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles sont d'application.

Tous les aménagements autorisables doivent respecter le critère de l'utilité publique et le lieu d'implantation doit s'imposer par la finalité du site.

Les installations de transport, de communication et de télécommunication, les installations de production d'énergies renouvelables, les éoliennes, les installations de biométhanisation, les conduites d'énergie, de liquide ou de gaz, relevant de l'intérêt général, peuvent être autorisées en zone agricole.

Les constructions existantes à l'usage d'habitation peuvent être maintenues sous réserve que leur destination reste inchangée.

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

Les nouvelles constructions sont à implanter au niveau de parcelles desservies par des voies publiques qui répondent aux besoins du projet envisagé. Exceptionnellement la desserte par un chemin privé appartenant au même propriétaire peut être autorisée par le bourgmestre.

Art. 10. Zones forestières – [FOR]

Dans les zones forestières, seules peuvent être érigées des constructions servant à l'exploitation sylvicole, piscicole, apicole ou cynégétique ou à un but d'utilité publique.

Les dispositions de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles sont d'application.

Tous les aménagements autorisables doivent respecter le critère de l'utilité publique et le lieu d'implantation doit s'imposer par la finalité du site.

Les installations de transport, de communication et de télécommunication, les installations de production d'énergies renouvelables, les conduites d'énergie, de liquide ou de gaz, relevant de l'utilité publique, peuvent être autorisées en zone forestière.

Pour les constructions existantes, les principes définis à l'article 7 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles sont à respecter.

Art. 11. Zones de verdure – [VERD]

Les zones de verdure ont pour but la création et la sauvegarde d'îlots de verdure entre les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées.

Les dispositions de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles sont d'application.

Tous les aménagements autorisables doivent respecter le critère de l'utilité publique et le lieu d'implantation doit s'imposer par la finalité du site.

La construction de bâtiments est interdite. Des aménagements ponctuels et de petite envergure comme la création d'un chemin d'accès, le passage d'infrastructures techniques, peuvent être autorisés, dans la mesure où ils ne mettent pas en cause la qualité environnementale de la zone existante.

Art.12. Zones de parc public [PARC]

Les zones de parc public ont pour but la protection du site naturel existant, ainsi que la création de zones de verdure, de détente et de loisirs, des constructions ou aménagements de petite envergure répondant aux besoins de la zone.

Les dispositions de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles sont d'application.

Tous les aménagements autorisables doivent respecter le critère de l'utilité publique et le lieu d'implantation doit s'imposer par la finalité du site.

Y sont autorisées la création de surfaces de jeux, des aménagements et constructions en relation avec des chemins dédiés à la mobilité douce, ainsi que des infrastructures / réseaux techniques, à réaliser par la Commune, l'Etat ou des gestionnaires de réseaux.

Chapitre 4 - Les zones superposées

Art. 13. Zones d'aménagement différé

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

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

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. 14. Zones de servitude « urbanisation »

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

On distingue les types de servitude suivants, dont la ou les lettres sont indiquées dans la partie graphique du PAG.

Art. 14.1. Servitude urbanisation – « intégration paysagère » – (P)

La zone de servitude « urbanisation » - type « intégration paysagère » vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert et/ou d'assurer la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents, ainsi que faire écran aux zones urbanisées par rapport aux espaces sensibles. Elles ont pour but la création d'îlots et de bandes de verdure. Elles comprennent la plantation d'arbres et d'arbustes d'essences locales/indigène, adaptées au site. Il convient de prévoir une certaine variabilité de ces bandes de verdure, non seulement en vue de garantir une interface entre l'urbanisation et le paysage environnant, mais également en vue d'en entrecouper une linéarité trop accentuée. La couverture végétale, arbustive ou arborée à l'intérieur de la servitude doit être occupée sur au moins 80% de la surface.

Toute construction, tout remblai, tout déblai ainsi que la coupe en caisson des structures arbustives périphériques 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 sont autorisés. Le cas échéant, le choix et l'installation de dispositifs d'éclairage devront être fait de manière à minimiser l'impact sur l'activité nocturne des chauves-souris.

On distingue les 2 types suivants :

Servitude « intégration paysagère » P 5 : Elle présente une largeur de minimum 5 mètres,

Servitude « intégration paysagère » P 10 : Elle présente une largeur de minimum 10 mètres.

En cas de superposition de la servitude « P » à une zone soumise à un PAP, le plan d'aménagement particulier doit préciser les aménagements et les infrastructures de viabilisation éventuels, ainsi que le concept de plantation à réaliser.

Art. 14.2. Servitude urbanisation – « cours d'eau » - (CE)

La zone de servitude « urbanisation - cours d'eau » contribue à l'atteinte du bon état écologique des cours d'eau en vertu de la directive cadre sur l'eau (2000/60/CE) conformément à l'article 5 de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

Cette servitude « urbanisation - cours d'eau », située de part et d'autre du cours d'eau, dont la largeur est à adapter à la typologie du cours d'eau, est mesurée à partir de la crête de la berge du cours d'eau, si le cours d'eau est à ciel ouvert, sinon à partir de l'axe du cours d'eau canalisé et elle comprend une bande enherbée ou boisée ou de manière exceptionnelle des constructions existantes.

Dans cette servitude, toute nouvelle construction, toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel sont prohibés. Cependant, des exceptions telles qu'un pont routier, un bassin d'orage ou toute autre construction de type « ponctuelle » ou de caractère public, mais aussi des mesures de renaturation pourront être autorisées si aucun impact négatif sur le cours d'eau et sa berge est démontré.

Les constructions existantes ne peuvent subir des transformations ou changements d'affectation qu'à condition que ces travaux ne compromettent pas l'objet et la destinée de la servitude.

On distingue les 2 types suivants :

Servitude « cours d'eau » CE 5 : Elle présente une largeur de minimum 5 mètres mesurée à partir de la crête de la berge,

Servitude « cours d'eau » CE 10 : Elle présente une largeur de minimum 10 mètres mesurée à partir de la crête de la berge.

Art. 14.3. Servitude urbanisation - « biotopes » - (B)

La servitude urbanisation – « **biotopes – B** » vise à protéger et à mettre en valeur les biotopes existants. La destruction ou la réduction des biotopes greffés de cette servitude d'urbanisation sont interdites. Sans préjudice des dispositions de la loi du 18 juillet 2018 portant sur la protection de la nature et des ressources naturelles, une dérogation à cette réglementation pourra être accordée à titre exceptionnel et pour des raisons dûment motivées.

Art. 14.4. Servitudes urbanisation « spécifiques » - (SP)

- **SP 1** : La servitude urbanisation spécifique « **SP1 - Zone Natura 2000** » à Masseler reprend les fonds faisant partie d'une zone destinée à être urbanisée, ainsi que de la zone "Natura 2000". Conformément aux objectifs de conservation de la zone Natura 2000, et aux Règlements en vigueur sur la protection de la Nature, sur ces surfaces toute modification du milieu naturel, notamment par des remblais, déblais, constructions, installations ou aménagements est à prohiber.
- **SP 2** : La servitude urbanisation spécifique « **SP2 – Masseler - Haarderbaach - Eaux usées** » interdit pour le village de Masseler et Haarderbaach toute nouvelle construction, tant que le raccordement à une station d'épuration ou système équivalent n'est pas garanti.
- **SP 3** : La servitude urbanisation spécifique « **SP3 Büderscheid Schlirbech** » impose les servitudes suivantes pour la zone concernée :
 - L'aménagement d'une clôture avec plantation d'une haie d'essences indigènes le long de la limite entre la zone d'activités économique et la zone verte.

- Une servitude « eaux usées » qui couvre la surface entière de la zone. Elle interdit toute construction et tout aménagement, tant que le raccordement à une station d'épuration n'est pas garanti.
 - Une servitude « cours d'eau » qui interdit toute nouvelle construction, toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel.
La servitude a une largeur de 15 m comptée à partir de la crête de la berge des cours d'eau. Par rapport aux berges d'un cours d'eau une distance de minimum 15 mètres est à respecter également pour les bâtiments et les zones de cour ou de stockage aménagées.
- **SP 4** : La servitude urbanisation spécifique « **SP4 - Mine d'Antimoine** » à Goesdorf protège et met en valeur le site de la Mine d'Antimoine. Dans cette zone sont interdits toute construction et tous travaux de déblai et de remblai, à l'exception de constructions ou d'aménagements à caractère public, en relation avec le site de la Mine d'Antimoine.
Comme il s'agit d'une zone verte, seules sont autorisées des constructions telles que définies par la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 15. Les 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 à l'alinéa 1er.

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

L'emprise indiquée au niveau de la partie graphique PAG est indicative. Elle sera précisée dans le cadre du plan d'aménagement particulier.

Art. 16. Secteurs protégés d'intérêt communal

Les secteurs et éléments protégés de type « environnement construit »

Les secteurs et éléments protégés de type « environnement construit » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles dignes de protection et qui répondent à un ou plusieurs des critères suivants :

- authenticité de la substance bâtie ou de son aménagement
- rareté ou 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 de la surimpression « C » et d'une hachure superposée au niveau de la partie graphique.

Art. 16.1. Prescriptions générales pour l'ensemble du secteur protégé

Chaque projet de construction, rénovation ou transformation de bâtiments se trouvant dans le secteur protégé doit s'intégrer dans la structure caractéristique du bâti existant traditionnel.

Les éléments à considérer dans la planification et dans la réalisation des travaux et des constructions sont les éléments caractéristiques en place, à savoir le parcellaire, l'implantation, le gabarit, le rythme des façades.

En cas de superposition du secteur environnement construit à une zone PAP NQ, les types de matériaux et teintes autorisées doivent être conformes aux prescriptions de la partie écrite Quartier Existant (QE) de la zone concernée.

Les nouvelles constructions ou transformations qui pourraient porter préjudice au site peuvent être interdites.

Assainissement énergétique

Afin de permettre l'assainissement énergétique des constructions existantes, une dérogation concernant l'alignement, les reculs et la hauteur peut être accordée.

Art. 16.2. Identification des immeubles et éléments comme « patrimoine bâti »

Les immeubles, parties d'immeubles et éléments ponctuels identifiés comme « patrimoine bâti » sont représentés au niveau de la partie graphique PAG au moyen d'une trame de couleur.

On distingue les catégories suivantes :

- « construction ou éléments à conserver »
- « petit patrimoine à conserver »
- « gabarit à préserver »
- « alignement à préserver »

Avant toute démolition d'un immeuble ou partie d'immeuble identifié comme « patrimoine bâti », un relevé détaillé de la situation existante est à établir par un homme de l'art, et à remettre ensemble avec les documents de demande de démolition.

Art. 16.3. Constructions et éléments à conserver

Les constructions à conserver bénéficient d'une protection communale.

Suivant législation sur le Patrimoine Culturel en vigueur, il existe en supplément une obligation d'information de toute intervention vis-à-vis du Ministre de la Culture.

Les constructions et éléments ne pourront subir aucune démolition, transformation, changement d'affectation, modification ou agrandissement qui pourrait nuire à leur valeur historique, artistique ou esthétique.

Toute intervention sur un bâtiment protégé doit veiller à la conservation et la mise en valeur des composantes architecturales existantes visibles de l'extérieur et en particulier :

- le rythme entre surfaces pleines et vides
- les formes et éléments de toiture d'origine
- les dimensions, formes et position des baies
- les modénatures
- les éléments de décoration qui caractérisent le dit bâtiment
- les matériaux utilisés traditionnellement au niveau de la façade et de la toiture
- les revêtements et teintes traditionnels

La préservation des constructions n'exclut pas des interventions « contemporaines » pour autant que ces travaux ne dénaturent pas le caractère typique de la construction d'origine, mais contribuent au contraire à sa mise en valeur.

Pour des projets de rénovation ou de transformation des mesures permettant d'améliorer la qualité de l'habitat peuvent être autorisées.

Il s'agit notamment des travaux suivants :

- Augmentation de l'apport en lumière naturelle par la création d'ouvertures additionnelles, venant compléter les ouvertures historiques. Les nouvelles ouvertures peuvent être autorisées au niveau des volumes de dépendances, ainsi qu'au niveau des façades latérales et postérieures.
- Augmentation de la hauteur sous plafond de certains espaces, de manière à respecter les normes en vigueur pour des nouvelles constructions, et adaptation de certaines hauteurs de linteau en conséquence pour des raisons d'habitabilité ou de sécurité.
- Mise en œuvre d'un cordon en béton armé afin de stabiliser la maçonnerie sous-jacente.
- Réalisation de mesures d'assainissement énergétique qui sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur des composantes architecturales existantes visibles de l'extérieur.

La démolition totale ou partielle d'une construction à conserver est en principe interdite. Une dérogation à cette interdiction pourra être accordée à titre exceptionnel pour des raisons d'insécurité ou d'insalubrité dûment motivées par un homme de l'art spécialisé en la matière. Dans ce cas, la reconstruction à l'identique de l'architecture d'origine est exigée.

L'aménagement des abords des « constructions à conserver » doit se faire dans un souci de conserver ou de mettre en valeur également le caractère de l'espace rue du côté façade principale.

En supplément des bâtiments protégés, certains éléments de constructions ponctuels sont à conserver pour autant qu'ils sont identifiés comme tel au niveau de la partie graphique PAG. Il s'agit d'éléments isolés ou bien faisant partie d'un ensemble bâti, comme notamment des murs d'enceinte de cour, des murs de soutènement en pierres sèches, les murets et rampes donnant accès aux granges traditionnelles.

Art. 16. 4. Petit patrimoine à conserver

Le « petit patrimoine à conserver » comprend des édifices ou objets comme chapelles, croix de chemin.

Toute démolition est interdite, de même que toute transformation ou rénovation qui nuirait à la valeur historique ou artistique du petit patrimoine à conserver.

Art. 16. 5. Gabarits à préserver

Une construction nouvelle érigée en remplacement d'une construction ancienne désignée comme « gabarit à préserver » doit respecter la structure caractéristique du bâti existant.

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

1. longueur
2. profondeur
3. hauteur à la corniche
4. hauteur au faîtage
5. pente et forme de la toiture

Le respect par le nouveau projet de chacune de ces caractéristiques est demandé.

L'implantation d'une construction définie comme « gabarit à préserver » est à maintenir.

En fonction de la situation spécifique d'un projet, le bourgmestre peut accorder une dérogation quant au respect des dimensions mentionnées respectivement de l'implantation avec une tolérance de maximum 1m par rapport à la situation existante sur base d'une argumentation fondée, et notamment dans un des cas suivants :

- augmentation du recul par rapport à l'alignement du côté domaine public pour des raisons de sécurité,
- adaptation de certaines dimensions de façon à améliorer l'habitabilité sous condition de respect des prescriptions de la partie écrite PAP quartier existant.

En cas de conservation du corps de logis et reconstruction des dépendances attenantes, respectivement en cas de reconstruction de l'ensemble des bâtiments d'une ancienne ferme protégés en tant que « gabarit », le projet de reconstruction devra s'inspirer de la composition de façade de la construction protégée. Ainsi le projet de reconstruction devra prévoir une distinction claire entre l'ancien corps de logis et les dépendances attenantes. Il s'agira d'une réponse contemporaine qui s'inspire du rythme de façade, des formes et proportions des ouvertures des différents volumes d'origine.

Art. 16. 6. Alignements à préserver

Les alignements à préserver de constructions existantes priment sur toutes les autres prescriptions relatives aux marges de reculement, notamment celles définies au niveau du PAP quartier existant.

Une construction nouvelle érigée en remplacement d'une construction ancienne désignée comme « alignement à préserver » doit respecter l'alignement de la construction à laquelle elle se substitue.

En cas d'impossibilité d'observation ou dans le but de l'amélioration du domaine public, une dérogation peut être accordée.

Pour des raisons urbanistiques, techniques ou de sécurité, l'alignement de la nouvelle construction peut varier de 1m par rapport à l'alignement existant. Dans ce cas l'alignement de la nouvelle construction sera défini de façon parallèle à l'alignement de la construction existante.

Art. 17. 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. Les zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Le PAP nouveau quartier doit respecter les coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol indiqués au niveau de la partie graphique PAG. En revanche, il peut définir des prescriptions urbanistiques spécifiques, notamment en ce qui concerne les reculs, les prescriptions dimensionnelles, les formes de toitures, les matériaux pour revêtement de façade et de toiture.

Art. 18. Les zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés

Les plans d'aménagement particulier, dûment approuvés définitivement par le Ministre de l'Intérieur, avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite, perdent leur validité, à l'exception des plans d'aménagement particulier (PAP – partie graphique et partie écrite) maintenus en vigueur, énumérés ci-après et indiqués sur la partie graphique PAG.

Pour tout ce qui n'est pas réglementé par la partie graphique et/ou la partie écrite des PAP approuvés maintenus en vigueur, les prescriptions de la présente partie écrite, ainsi que les prescriptions de la partie écrite du PAP quartier existant sont d'application. En cas de contradiction, les dispositions de la partie graphique et/ou de la partie écrite du PAP approuvé priment.

Liste des PAP approuvés maintenus en vigueur

Localité	lieu-dit	Code sur le plan	Vote du Conseil Communal	N° Doss.	Approbation ministérielle
Bockholtz	am Duerf	1	30/03/2004	14177/7C	21/05/2004
Nocher	auf Hieleschfeld	2	29/09/2017	17969/7C	30/11/2017
	auf dem Knupp	3	14/10/2009	15981/7C	02/02/2010
Nocher-route	im Welschheidchen	4	21/02/2001	12919	23/04/2001

Chapitre 5 - Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques

Les dispositions légales et réglementaires découlant de la législation en vigueur 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 à titre indicatif au niveau de la partie graphique et énumérées à titre indicatif ci-dessous.

Protection de la nature et des ressources naturelles :

En complément des prescriptions du Plan d'Aménagement Général (PAG) les prescriptions relatives à la protection de la nature et des ressources naturelles sont à respecter. Il s'agit en particulier des prescriptions et règlements suivants :

- Loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire.
- Plans directeurs sectoriels secondaires et en particulier le Règlement grand-ducal du 25 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel « stations de base pour réseaux publics de communications mobiles ».
- Zone Habitats Natura 2000 « Valée de la Sûre moyenne de Esch/Sûre à Dirbach ». Cette zone se trouve à proximité des Campings situés le long de la Sûre.
- Zone de protection des oiseaux Natura 2000 « Région Kiischpelt ». Cette zone est en contact direct avec la zone d'habitat du village de Masseler. Elle se trouve également à proximité du village de Bockholtz.

Protections des sites et monuments nationaux :

Complémentairement aux secteurs protégés d'intérêt communal, des immeubles classés monument national ou inscrits à l'inventaire supplémentaire, soumis aux dispositions de la loi concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux, sont implantés sur le territoire de la commune et représentés à titre indicatif au niveau de la partie graphique PAG. La protection nationale, ainsi instituée, et qui exige des autorisations spécifiques, est complémentaire à la protection communale.

La liste des immeubles et objets classés monuments nationaux ou inscrits à l'inventaire supplémentaire, publication par l'Institut national pour le patrimoine architectural, suivant dernier état est de vigueur.

Cette liste est reprise ci-après à titre informatif et non exhaustif :

Liste des immeubles et objets classés monuments nationaux :

Büderscheid :

- L'église Notre Dame Consolatrice des Affligés, inscrite au cadastre de la Commune de Goesdorf, section B de Büderscheid, sous le numéro 15/3164.- Arrêté ministériel du 1er août 2022.

Goesdorf :

- La mine d'antimoine, inscrite au cadastre de la commune de Goesdorf, section F de Goesdorf, sous les numéros 736/1937, 737/130, 744/2028, 745/2029, 745/132, 745/266 et 745/267. – Arrêté du Conseil de Gouvernement du 30 juin 2017.
- La ferme sise 1, Um Knupp, inscrite au cadastre de la commune de Goesdorf, section F de Goesdorf, sous le numéro 22/2857.- Arrêté du Conseil de Gouvernement du 12 mai 2021.

- L'église Sainte-Croix et le cimetière, inscrits au cadastre de la Commune de Goesdorf, section F de Goesdorf, sous les numéros 21/1455, 19/3194 et 19/3195. – Arrêtés du Conseil de Gouvernement du 5 février 2021 et 29 septembre 2021.

Liste des immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire :

Bockholtz :

- L'immeuble dit « Ferme d'Huart » avec maison et place, sise 4, am Aale Wee, inscrit au cadastre de la commune de Goesdorf, section E de Bockholtz, sous le numéro 70/749. La protection s'étend à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, y compris le mobilier faisant immeuble par destination. La place est inscrite pour former périmètre de protection. - Arrêté ministériel du 5 septembre 1999.

Goesdorf :

- L'immeuble sis 1, op der Tomm, inscrit au cadastre de la commune de Goesdorf, section F de Goesdorf, sous le numéro 75/2855. – Arrêté ministériel du 26 janvier 2018. –
- L'ancien presbytère sis 2, Um Knupp, inscrit au cadastre de la commune de Goesdorf, section F de Goesdorf, sous le numéro 25/2854. – Arrêté ministériel du 1er juin 2018.
- L'ancienne ferme sise 6, Moettelsergaass, inscrite au cadastre de la commune de Goesdorf, section F de Goesdorf, sous le numéro 29/0. – Arrêté ministériel du 10 septembre 2018.

Gestion de l'eau

Les règlements et prescriptions en vigueur concernant les zones inondables et risques d'inondation relatives au cours d'eau de la Sûre supérieure sont à respecter de manière complémentaire aux prescriptions de la présente partie écrite.

Les cartes originales peuvent être consultées auprès de l'Administration de la gestion de l'eau. Les reproductions numériques pour zones HQ 10, HQ 100 et HQ extrême sont accessibles sur un site électronique installé à cet effet. Elles sont représentées au niveau de la partie graphique du PAG à titre indicatif.

Conformément à la loi modifiée 19 décembre 2008 relative à l'eau, sont représentées dans la partie graphique du PAG :

- les cours d'eau conformément aux dispositions de l'article 19 de ladite loi,
- les zones inondables déclarées obligatoires par le Règlement grand-ducal du 5 février 2015 déclarant obligatoires les cartes des zones inondables et les cartes des risques d'inondation (Mémorial A Nr. 44 de 2015),
- un inventaire des zones de protection d'eau potable provisoires.

CHAPITRE 6 - Indications complémentaires à titre indicatif

Zones ou espaces protégés de type « biotopes ou habitats d'espèces »

Les zones ou espaces de protection de type « biotopes ou habitats d'espèces » sont indiquées à titre indicatif, et non exhaustif au niveau de la partie graphique PAG.

Ces zones ou espaces sont définies par la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles :

- « Art. 17 » « biotopes protégés », « habitats d'espèces d'intérêt communautaire » :
 - Structures et surfaces soumises aux dispositions de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.
 - Les structures et surfaces identifiées par la partie graphique PAG ont été répertoriées sur base de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.
- « Art. 17 et Art. 21 » « habitats d'espèces d'intérêt communautaire et/ou sites de reproduction/aires de repos d'espèces animales intégralement protégées » :
 - Structures et surfaces soumises aux dispositions des articles 17 et/ou 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.
 - Les structures et surfaces identifiées par la partie graphique PAG ont été répertoriées sur base des annexes 2 et 3 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. Elles comprennent les terrains de chasse essentiels et/ou les corridors de déplacements essentiels pour assurer la fonctionnalité écologique des sites de reproduction / aires de repos des espèces animales intégralement protégées.

Secteurs et éléments protégés de type « vestiges archéologiques »

Les secteurs protégés de type « vestiges archéologiques » constituent les parties du territoire communal qui comprennent ou sont susceptibles de comprendre des vestiges archéologiques majeurs, méritant une protection et une conservation durables ou nécessitant une altération avant la destruction.

Les secteurs protégés de type « vestiges archéologiques » sont représentés à titre informatif au niveau de la partie graphique du PAG.

Zone de bruit

La zone de bruit comprend toutes les parties du territoire communal affectées par des nuisances phoniques importantes résultant du trafic routier. Cette zone est soumise à des servitudes spéciales.

La zone de bruit est représentée à titre informatif au niveau de la partie graphique du PAG.

Annexe : Terminologie et définitions

Degré d'utilisation du sol

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres. Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

D. Densité de logement [DL]

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

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 carports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble, telles que commerces, bureaux, logements et logements abordables, sont déterminées en additionnant pour chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective. Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribuées à part égale aux affectations concernées. Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations.

H. Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux :

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m, 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 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 sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du 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 consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

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%.

Pour les zones stabilisées (entrée de garage, emplacements de stationnement, zone d'entrée piétonne, ..) la surface scellée considérée peut être diminuée jusqu'à 50 % de la surface, dans la mesure où il s'agit d'un matériau de surface et d'un soubassement perméables aux eaux de pluie.

L. 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 moyennant un cloisonnement en dur.

Types d'habitations et unités de logement

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.

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.

Maison jumelée

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

Maison en bande

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

Maison bi-familiale

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

Maison plurifamiliale

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

Construction

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

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 carports.

Unité

On entend par unité un ensemble de locaux non dissociables se rapportant à l'affectation principale ou secondaire d'une construction. On distingue par exemple : unité de logement, d'activité artisanale, de service, de commerce, des services administratifs ou professionnels (bureaux) ou autres.

Immeuble bâti – Unités par immeuble bâti

On entend par immeuble bâti un bâtiment ou un ensemble de plusieurs volumes accolés intégralement ou partiellement, situés sur une même parcelle cadastrale, et construits à l'origine pour constituer une unité fonctionnelle cohérente et indissociable.

La clause limitant le nombre de logements ou d'unités par immeuble bâti ne s'applique pas individuellement à chaque élément ou volume, mais bien globalement à tout l'immeuble bâti.

Le cas le plus typique d'un immeuble bâti en milieu rural est l'ensemble bâti d'une ferme.

Un immeuble bâti peut être construit de manière mitoyenne à une 2^e construction. Dans ce cas les 2 immeubles sont situés sur des lots ou parcelles cadastrales différentes.

Unités par parcelle/lot

Pour des terrains de plus grande envergure, on peut avoir plusieurs immeubles bâtis ou bâtiments sur une seule parcelle. Un immeuble bâti se distingue alors par rapport à un 2^e bâtiment ou immeuble bâti par une entrée indépendante et une cage d'escalier et hall de distribution privés. La distance entre 2 volumes d'habitation faisant partie d'immeubles bâtis distincts est de minimum 6 m.

Plusieurs immeubles bâtis situés sur une même parcelle peuvent avoir des dépendances ou locaux techniques communs. 2 immeubles bâtis peuvent être reliés par un passage couvert, un carport ou un volume de dépendance fermé.

Unités pour constructions mitoyennes

Le nombre d'unités pour constructions mitoyennes se calcule pour un ensemble de plusieurs bâtiments ou immeubles bâtis mitoyens.

Les bâtiments sont situés sur plusieurs parcelles cadastrales distinctes. Ils sont jumelés par les volumes principaux ou par des volumes secondaires servant à l'habitation.