

COMMUNE DE GARNICH



PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL
PAG

Partie écrite du PAG

Version coordonnée du 22 mars 2023

Modifications suite à la MOPO 01 et avis CA du 22 décembre 2023



andrea weier
atelier d'urbanisme et
d'architecture du paysage

Maître de l'ouvrage

Administration Communale de Garnich
46 rue de l'Ecole
L-8353 GARNICH

Conception

atelier d'urbanisme et d'architecture du paysage
10 am Beiebiereg
L-6973 RAMELDANGE

Partie écrite vigueur :

- Version saisine du 16.10.2019
- Version vote du 07.07.2021 suite à avis du Ministère de l'Intérieur du 30.10.2020 et Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement Durable du 17.02.2020
- Approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 27.09.2021
- Approuvé par le Ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement Durable le 25.03.2022

Modification partielle du 20 juillet 2022 :

- tableau à l'article 8 et définition de la Densité de logement

Avis de la commission d'aménagement du 22 décembre 2022

Modification du 22 mars 2023 :

- tableau à l'article 8

SOMMAIRE

Chapitre 1. DISPOSITIONS GENERALES	5
Chapitre 2. REGLES D'URBANISME	6
SECTION 1. ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ÊTRE URBANISEES	6
Art. 1. Zone d'habitation [HAB]	6
1.1. Zone d'habitation 1 [HAB-1]	6
Art. 2. Zones mixtes [MIX]	6
2.1. Zone mixte villageoise [MIX-v]	6
2.2. Zone mixte rurale [MIX-r]	7
Art. 3. Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP].....	7
3.1. Zone d'aménagements publics [BEP-A].....	7
3.2. Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP-B]	7
3.3. Zone de cimetières [BEP-C]	8
3.4. Zone d'aménagement différencié [BEP-D]	8
Art. 4. Zone de jardins familiaux [JAR].....	8
Art. 5. Emplacements de stationnement.....	8
SECTION 2. ZONE VERTE	9
Art. 6. Zone verte.....	9
6.1. Zone agricole [AGR]	10
6.2. Zone forestière [FOR]	10
6.3. Zone de verdure [VERD]	11
SECTION 3. ZONES SUPERPOSÉES	12
Art. 7. Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »	12
Art. 8. Zones soumises à un PAP approuvé et maintenu en application	12
Art. 9. Validation des PAP NQ pendant la procédure d'approbation du PAG	13
Art. 10. Zone d'aménagement différé	13
Art. 11. Zones d'urbanisation prioritaire	14
Art. 12. Zones de servitude « urbanisation ».....	14
12.1. Servitude « couloirs et espaces réservés - couloir pour projets routiers »	15
12.2. Servitude « couloirs et espaces réservés - couloir pour projets de mobilité douce ».....	16
12.3. Servitude « couloirs et espaces réservés – couloir pour projets de canalisation pour eaux usées »	16
12.4. Servitude « couloirs et espaces réservés - couloirs pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales».....	16
Art. 13. Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal	16
13.1. Secteurs protégés de type « environnement construit »	16
13.2. Éléments protégés de type « environnement construit ».....	17
Art. 14. Zones de bruit.....	20
SECTION 4. ZONES OU ESPACES DÉFINIS EN EXÉCUTION DES DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES	21
Art. 15. Dispositions générales	21
Art. 16. Zones inondables.....	21
Art. 17. Aménagement du territoire.....	21
17.1. Plan directeur sectoriel primaire « paysages » (PDSP).....	21
Art. 18. Protection des sites et monuments nationaux.....	22
SECTION 5. INDICATIONS COMPLEMENTAIRES	22
Art. 19. Biotopes protégés, habitats d'intérêts communautaires et habitats d'espèces protégées	22
Chapitre 3. ANNEXE I - TERMINOLOGIE	23

Chapitre 1. DISPOSITIONS GENERALES

Le présent plan d'aménagement général a été réalisé en conformité avec les dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

La partie graphique et la partie écrite du plan d'aménagement général ont été réalisées en application du règlement grand-ducal du 08 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement d'une commune.

La partie graphique comprend les documents suivants :

- 1 plan d'ensemble à l'échelle 1/7.500 sur base du fond cadastral numérisé PCN 2018 complété par des éléments de la carte topographique BD-L-TC et comportant la délimitation des plans des localités :
 - Plan d'ensemble : PLAN n° PAG-ENS-01.1

- 4 plans de localité à l'échelle 1/2.500 sur base du fond cadastral numérisé PCN 2018 :
 - Localité de Garnich : PAG-GAR-01.1
 - Localité de Dahlem : PAG-DAH-01.1
 - Localité de Hivange : PAG-HIV-01.1
 - Localité de Kahler : PAG-KAH-01.1

Chapitre 2. REGLES D'URBANISME

Section 1. ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ÊTRE URBANISEES

Art. 1. Zone d'habitation [HAB]

La zone d'habitation 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, 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 interdits des stations de service, des pensions d'animaux ainsi que des magasins dont la surface de vente est supérieure à **100,00 mètres carrés**. Pour la profession libérale une surface **maximale de 100,00 mètres carrés** est autorisée si elle est reliée à un logement dans le même bâtiment.

On distingue la zone d'habitation 1 [HAB-1].

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

HAB-1 La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale et/ou bifamiliale.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements pour la localité de Garnich et trois-quarts des logements pour les autres localités sont de type maison unifamiliale et la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de **90% au minimum**.

Art. 2. Zones mixtes [MIX]

On distingue deux zones mixtes :

- Zone mixte villageoise [MIX-v]
- Zone mixte rurale [MIX-r]

2.1. Zone mixte villageoise [MIX-v]

MIX-v La zone mixte villageoise couvre les parties des 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 **1.000 mètres carrés** par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone mixte villageoise, la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation est de **75% au minimum**.

2.2. Zone mixte rurale [MIX-r]

MIX-r

La zone mixte rurale couvre les 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. 3. 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.

On distingue :

- Zone d'aménagements publics [BEP-A]
- Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP-B]
- Zone de cimetières [BEP-C]
- Zone d'aménagement différé [BEP-D]

3.1. Zone d'aménagements publics [BEP-A]

BEP-A

La zone d'aménagements publics est réservée aux espaces de détente, de jeux, de loisirs et/ou d'utilité publique. Seules des constructions de faible envergure en rapport direct avec la fonction et l'entretien de la zone y sont admises.

Aucun logement n'y est autorisé.

3.2. Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP-B]

BEP-B

La zone de bâtiments et d'équipements publics est réservée aux constructions et aménagements d'utilité publique répondants à 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.

3.3. Zone de cimetières [BEP-C]



La zone de cimetières est réservée à recevoir des aménagements et constructions nécessaires au bon fonctionnement d'un cimetière.

Aucun logement n'y est autorisé.

3.4. Zone d'aménagement différencié [BEP-D]

BEP-D

Zone d'aménagement différencié est destinée 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, l'éclairage public, les blocs sanitaires, ainsi que les bâtiments de restauration adaptés au site.

Aucun logement n'y est autorisé.

Art. 4. Zone de jardins familiaux [JAR]

JAR

La zone de jardins familiaux est destinée à la culture jardinière et à la détente. Y sont admises des constructions légères en relation directe avec la destination de la zone.

Art. 5. Emplacements de stationnement

Le nombre minimal et maximal d'emplacements de stationnement pour voitures est défini en fonction du mode d'utilisation du sol et en fonction de la desserte par les transports publics.

Les emplacements de stationnement sont requis pour toute nouvelle construction, reconstruction ou transformation. Tout changement d'affectation d'une construction existante est soumis aux mêmes dispositions.

Les emplacements de stationnement font partie intégrante du projet soumis pour autorisation de construire. 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.

Pour des raisons urbanistiques, architecturales et esthétiques, de mobilité ou de sécurité, le Bourgmestre peut exiger des emplacements supplémentaires ou réduire le nombre d'emplacements.

Le propriétaire est tenu de remplacer sur son fonds et en situation appropriée, les places de stationnement obligatoires qui ont été supprimées pour quelque cause que ce soit.

Le nombre **minimal** d'emplacements pour voitures à considérer est le suivant :

Maison unifamiliale et bifamiliale	2 emplacements par unité de logement
Maison plurifamiliale	1 emplacement par unité de logement si surface construite brute inférieure à 50,00 mètres carrés
	2 emplacements par unité de logement si surface construite brute supérieure ou égale à 50,00 mètres carrés
	1 emplacement supplémentaire pour visiteurs par tranche de 200,00 mètres carrés de surface construite brute
Logement intégré	1 emplacement par unité de logement
Bureaux, administrations, commerces, restaurants et cafés, cabinets médicaux, paramédicaux ou autres professions libérales	1 emplacement par tranche de 50,00 mètres carrés de surface construite brute
Crèche	3 emplacements par crèche réservés au personnel
	Emplacements supplémentaires pour courte durée : 1 emplacement par tranche de 50 mètres carrés de surface nette d'exploitation
Etablissements artisanaux et commerciaux	1 emplacement par tranche de 50,00 mètres carrés de surface construite brute
Constructions hôtelières et similaires	1 emplacement par tranche de 3 lits
Etablissements de séjour pour personnes âgées	1 emplacement par tranche de 6 lits
Salles de réunions et autres lieux de concertation de population (église, cinéma, centre culturel, centre sportif)	1 emplacement par tranche de 10 sièges

Les emplacements de stationnement ne peuvent être pris en compte que pour une seule et même construction.

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

Pour des besoins de sécurité le long des routes nationales sans bande de stationnement le long de la voirie, tout établissement, équipement ou activité doit multiplier le nombre minimal d'emplacements requis par 1,5.

Pour le calcul du nombre d'emplacements de stationnements, les chiffres sont arrondis à l'entier supérieur.

Section 2. ZONE VERTE

Art. 6. Zone verte

La zone verte est une zone destinée à rester libre régie par les dispositions de l'article 6 et 7 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Les zones destinées à rester libres comprennent :

- les zones agricoles
- les zones forestières
- les zones de verdure

Dans la zone verte les constructions sont à la fois soumises à l'autorisation du Bourgmestre et à celle du Ministre ayant l'environnement dans ses attributions.

6.1. Zone agricole [AGR]

AGR

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

Y sont admises des constructions servant à l'exploitation agricole, mais aussi, jardinière, maraîchère, sylvicole, viticole, piscicole, apicole, cynégétique ou à un but d'utilité publique. Toute nouvelle construction à usage d'habitation n'est autorisée que s'il existe un lien direct avec l'exploitation concernée.

Les constructions nécessaires à la détention de chevaux sont conformes à l'affectation de la zone verte et autorisées dans une exploitation agricole si cette dernière dispose de pâturage et d'une basse fourragère provenant majoritairement de l'exploitation.

Toutefois, les autorisations de bâtir, relatives à ces constructions dans cette zone restent sujettes à l'autorisation du Ministre ayant l'environnement dans ses attributions et ne pourront être accordées que si le raccordement au réseau d'eau potable et au réseau de canalisation est réalisable ou s'il peut être satisfait aux exigences de l'hygiène par d'autres installations, en particulier par l'aménagement d'une fosse d'aisance aux dimensions suffisantes qui sera vidangée régulièrement. La commune ne peut être obligée à réaliser à ses frais l'extension des réseaux d'égout ou de distribution d'eau potable pour des nouvelles constructions implantées ou à implanter dans cette zone.

Les constructions existantes et dûment autorisées, sans lien avec l'activité agricole, jardinière, maraîchère, sylvicole, viticole, piscicole, apicole, cynégétique ou à un but d'utilité publique, peuvent bénéficier de travaux d'entretien à condition de ne pas en altérer le caractère architectural, ni d'en changer la destination.

Y peuvent encore être admis des installations de transport public, de communication et de télécommunication, de même que les conduites d'énergie, de liquide ou de gaz.

Les installations destinées à l'exploitation d'éoliennes pour la production d'énergie sont autorisées sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés.

Des constructions répondant à un but d'utilité et les installations d'énergie renouvelable peuvent être érigées en zone verte pour autant que le lieu d'emplacement s'impose par la finalité de la construction.

6.2. Zone forestière [FOR]

FOR

La zone forestière comprend les parties du territoire communal, principalement destinées à l'exploitation forestière.

Y sont admises des constructions servant à l'exploitation sylvicole, mais aussi apicole ou cynégétique, ou à un but d'utilité publique, sous réserve de mesures d'aménagement paysager destinées à limiter l'impact visuel de ces constructions tout en tenant compte des fonctionnalités de celles-ci.

Y peuvent encore être admis des installations de transport public, de communication et de télécommunication, de même que les conduites d'énergie, de liquide ou de gaz.

6.3. Zone de verdure [VERD]

VERD

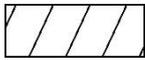
La zone de verdure est principalement destinée à conserver ou à favoriser les fonctions écologiques et/ou d'intégration paysagère de certaines parties du territoire. Elle assure une interface de qualité entre zones distinctes.

Elle peut-être accessoirement destinée à l'exploitation agricole, jardinière, maraîchère, sylvicole, apicole, cynégétique ou d'utilité publique.

La zone de verdure est caractérisée par l'interdiction de bâtir à l'exception des aménagements en rapport direct avec la destination de la zone.

Section 3. ZONES SUPERPOSÉES

Art. 7. Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »



Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier », correspondant à une ou plusieurs phases d'exécution.

Pour chaque zone soumise 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 logement (DL)* est fixée pour les zones ou parties de zones d'habitation et zones 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.

Les définitions de la terminologie utilisée ci-avant sont reprises dans L'ANNEXE I de la présente partie écrite.

Pour les constructions et aménagements existants situés dans cette zone des travaux peuvent exceptionnellement être admis sans qu'un PAP soit nécessaire, à condition que les travaux visés respectent les affectations permises par la zone de base du PAG et n'augmentent pas la surface construite brute existante de plus de 25 mètres carrés.

Art. 8. Zones soumises à un PAP approuvé et maintenu en application

Les plans d'aménagement particuliers (PAP) 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), énumérés dans le tableau suivant et indiqués sur la partie graphique à titre indicatif.

Pour tout ce qui n'est pas réglementé dans la partie graphique et/ou la partie écrite du PAP, les prescriptions du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) sont d'application.

En cas de contradiction entre les dispositions des PAP et de la partie écrite des PAP QE, les dispositions de la partie graphique et/ou de la partie écrite du PAP priment.

Réf. PAP	Nom du lotissement / Lieudit	Référence du Ministre	Date d'approbation du Ministre
Garnich			
GA-11	Rue des Trois Cantons	16287	07/07/2011
		16909	16/01/2014
GA-12	Merzel II	18139	08/02/2018
GA-13	Merzel III	18140	26/07/2018
Dahlem			
DA-06	Brommesmierchen	16850	30/10/2013
DA-07	Hanner Péitesch	16962	03/02/2014
DA-08	Rue des Trois Cantons	17245	15/07/2015
DA-11	Um Weier II	18254	11/09/2018
DA-12	Op de Steng	17654	21/09/2016
DA-13	Um Weier	17810	27/02/2017
Kahler			
KA-01	Burwiss	13821	18/03/2004

Art. 9. Validation des PAP NQ pendant la procédure d'approbation du PAG

Les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » approuvés par le Ministre de l'Intérieur entre l'entrée en procédure et l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général restent d'application. Tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », pour lequel la procédure d'adoption après le premier vote du Conseil Communal est entamée pendant la phase d'adoption du présent PAG, peut être mené à terme et garde par la suite sa validité.

Art. 10. Zone d'aménagement différé



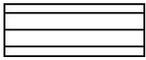
La zone d'aménagement différé constitue une zone superposée, frappée d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement. Seules peuvent y être autorisés des dépendances et aménagements de faible envergure ainsi que des équipements publics et collectifs relatifs à la télécommunication, l'approvisionnement 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.

Pour les constructions et aménagements existants situées dans cette zone des travaux peuvent exceptionnellement être admis sans qu'un PAP soit nécessaire, à condition que les travaux visés respectent les affectations permises par la zone de base du PAG et n'augmentent pas la surface construite brute existante de plus de 25 mètres carrés.

Art. 11. Zones d'urbanisation prioritaire



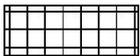
Les zones d'urbanisation prioritaire constituent des zones superposées destinées à garantir une utilisation rationnelle du sol dans le temps.

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

Dépassé le délai de 6 ans, les fonds couverts par la zone d'urbanisation prioritaire, pour lesquels aucun plan d'aménagement particulier ou aucune autorisation de bâtir n'a été mis en exécution, sont considérés comme zones d'aménagement différé telles que définies à l'article 10.

Le délai fixé à l'alinéa 2 peut être prorogé pour une durée maximale de trois ans par délibération motivée du conseil communal.

Art. 12. 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 vertes. Des prescriptions spécifiques sont définies pour ces zones ci-après, aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

On distingue :

- **SU 01 Intégration paysagère**

La zone de servitude urbanisation type « Intégration paysagère » vise à garantir la mise en place et/ou le maintien d'une bande de plantation ou rangée d'arbre comme transition progressive et étagée entre les zones urbanisées et destinées à l'être et la zone verte et/ou entre des zones d'affectations différentes, en augmentant la valeur écologique et paysagère. Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », le concept d'aménagement et/ou le lotissement doivent préciser les plantations à réaliser.

Il convient de prévoir une certaine variabilité de cet écran végétal et non seulement en vue de garantir une interface entre urbanisation et paysage environnant, mais également en vue d'entrecouper la linéarité de cette servitude.

Les bandes de verdure à maintenir et/ou à réaliser ont en principe une largeur de **minimum 4,00 mètres**. Elles doivent être occupées par une couverture végétale, arbustive ou arborée du type indigène. Dans le cas d'une « SU-IP » superposée à une zone soumise à un PAP « nouveau quartier », ce dernier comportera un concept de plantation à dresser par un homme de l'art.

Les constructions de petite envergure (abri de jardin, pergola, etc.), les aménagements extérieurs et installations techniques pour la rétention des eaux de surface, les pistes cyclables ainsi que les chemins piétonniers y sont autorisés. L'aménagement ponctuel d'une voirie traversante afin de se relier à une voirie existante ou projetée est autorisé.

Un inventaire de la végétation existante est à effectuer avant toute demande de construction ou de lotissement.

- **SU 02 Eléments naturels et constructifs à préserver**

La zone de servitude urbanisation type « Eléments naturels et constructifs à préserver » vise à maintenir et protéger des biotopes linéaires existants. Une distance de **minimum 5,00 mètres** est à respecter entre ces biotopes et la construction. Le concept d'aménagement et/ou le lotissement doit préciser la délimitation exacte, les mesures de conservation, d'entretien et de remplacement, le cas échéant, des biotopes à préserver. L'aménagement ponctuel d'une voirie traversante comprenant les infrastructures y relatives afin de relier des voiries situées de part et d'autre de la servitude ou de permettre la viabilisation d'un terrain est autorisé en limitant l'ouverture à maximum 8 ml. Sa localisation doit être déterminée après la réalisation d'un inventaire de la végétation existante.

- **SU 03 Cours d'eau**

La zone de servitude urbanisation type « Cours d'eau » vise à protéger et mettre en valeur des cours d'eau. Toute construction, toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel dans un recul de **minimum 5,00 mètres** de part et d'autre du cours d'eau sont interdits.

Dans cette zone, seules sont admises les infrastructures destinées à la mobilité douce, à l'écoulement et la rétention d'eau ainsi que les infrastructures et aménagements destinés à la gestion et la réduction des risques d'inondation.

Dans le cas d'une demande justifiée, une dérogation au niveau du recul peut être autorisée par le bourgmestre.

- **SU 04 Espace vert ou parking écologique**

Toute construction est interdite dans la servitude urbanisation type « Espace vert ou parking écologique » hormis des aménagements de type chemin, accès, voirie de desserte, parking de type écologique, des équipements liés aux infrastructures techniques, des aires de loisirs et de détente, des clôtures non pleines ni opaques en limite de parcelle.

- **SU 05 Mesures compensatoires chauve-souris**

La servitude urbanisation type « Mesures compensatoires chauve-souris » vise la compensation pour la perte d'espace d'habitat pour chauves-souris (sont concernés les « articles 17 et 21 » de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles). Tout plan d'aménagement particulier sur cette zone doit préciser la délimitation exacte, les mesures de conservation, d'entretien et de remplacement le cas échéant des biotopes ou des habitats.

12.1. Servitude « couloirs et espaces réservés - couloir pour projets routiers »

La servitudes « couloirs et espaces réservés – couloirs pour projets routiers », définies dans le plan d'aménagement général, se rapportent à des fonds réservés aux projets d'infrastructures de circulation.

Ces couloirs correspondent aux espaces à réserver pour assurer la réalisation de projets routiers, en respectant également la mobilité douce. Ils doivent être gardés libres de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux visés à l'alinéa 1.

Dès que les travaux visés à l'alinéa 1 sont réalisés, les prescriptions fixées à l'alinéa 2 ne produisent plus d'effets.

12.2. Servitude « couloirs et espaces réservés - couloir pour projets de mobilité douce »

La servitude « couloirs et espace réservés–couloirs pour projets de mobilité douce », définies dans le plan d'aménagement général, se rapportent à des fonds réservés aux projets de couloirs pour mobilité douce.

Ces couloirs correspondent aux espaces à réserver pour assurer la réalisation de couloirs pour mobilité douce. Ils doivent être gardés libres de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux visés à l'alinéa 1.

Dès que les travaux visés à l'alinéa 1 sont réalisés, les prescriptions fixées à l'alinéa 2 ne produisent plus d'effets.

12.3. Servitude « couloirs et espaces réservés – couloir pour projets de canalisation pour eaux usées »

La servitude « couloirs et espaces réservés – couloir pour projets de canalisation pour eaux usées » vise à assurer le passage et le maintien des infrastructures existantes. Cette zone est caractérisée par l'interdiction de bâtir sur toute la longueur de l'infrastructure.

Ces couloirs correspondent aux espaces à réserver pour assurer la réalisation et le maintien de couloirs de canalisation pour eaux usées. Ils doivent être gardés libres de toute construction. Ils peuvent toutefois se situer dans la voirie.

12.4. Servitude « couloirs et espaces réservés - couloirs pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales »

Les servitudes « couloirs et espaces réservés - couloirs pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales » se rapportent à des fonds réservés aux projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales.

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

Dès que les travaux visés à l'alinéa 1 sont réalisés, les prescriptions fixées à l'alinéa ci-dessus ne produisent plus d'effets.

Art. 13. Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal

13.1. Secteurs protégés de type « environnement construit »



Les secteurs protégés de type « environnement construit » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des quartiers ou parties de quartiers (ensembles bâtis) qu'il faut préserver afin de conserver leur identité, les caractéristiques propres de ces quartiers et l'histoire architecturale de la commune.

Ces secteurs comprennent des immeubles ou parties d'immeubles dignes de protection qui sont soumis à des règles particulières en raison de leur caractère historique, artistique et/ou esthétique.

Les secteurs protégés sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection définis dans le présent article. Ils sont marqués de la surimpression « C » dans la partie graphique du PAG.

Les règles particulières sont précisées dans la présente partie écrite et sont complétés dans la partie écrite du PAP « quartier existant ».

Tous travaux de réparation, de restauration, de rénovation, d'amélioration énergétique, d'agrandissement, d'extension ou de transformation quelconque (ci-après appelés « travaux »), sont en principe autorisés sur tous les immeubles ou parties d'immeubles du secteur protégé d'intérêt communal – environnement construit (ci-après appelé « secteur protégé ») dans le respect des règles prescrites.

Les travaux à réaliser sur les constructions se trouvant dans le secteur protégé, ainsi que la construction de nouveaux immeubles doivent s'intégrer dans la structure caractéristique du bâti traditionnel. Les éléments caractéristiques à respecter sont le parcellaire, l'implantation, le gabarit, le rythme des façades, les murs et clôtures d'enceinte ainsi que les matériaux et teintes traditionnelles de la région. Ces éléments caractéristiques à respecter sont à transposer dans les constructions nouvelles ou transformations ayant recours à une architecture contemporaine de qualité.

Tout projet d'une construction nouvelle mitoyenne contre une « construction à conserver », doit mettre en valeur les caractéristiques de cette dernière en lien avec son gabarit, la forme et les ouvertures en toiture, mais aussi aux matériaux et tonalités des revêtements extérieurs. Le Bourgmestre peut le cas échéant prescrire des mesures particulières supplémentaires visant le respect des caractéristiques des éléments protégés.

Les servitudes spéciales du présent article s'appliquent également aux éléments protégés situés hors des secteurs protégés.

13.2. **Eléments protégés de type « environnement construit »**

Les éléments protégés de type « environnement construit » sont les suivants :

- Construction à conserver
- Petit patrimoine à conserver
- Gabarit d'une construction existante à préserver
- Alignement d'une construction existante à préserver

Ils sont identifiés dans la partie graphique du PAG.

Avant tout projet de travaux l'élément inscrit en tant que « construction à conserver », « petit patrimoine à conserver », « gabarit d'une construction existante à préserver » ou « alignement d'une construction existante à préserver » est à confirmer par un mesurage établissant précisément l'implantation, l'alignement, la profondeur, les hauteurs à la corniche et au faîtage et par un reportage photographique. Le mesurage et le reportage photographique effectué par un homme de l'art accompagnent obligatoirement toute demande d'autorisation de construire.

• **Constructions à conserver**

Les « constructions à conserver », marqués par une surface rouge dans la partie graphique, sont des bâtiments ou ensembles de bâtiments qui répondent à un ou plusieurs des critères suivants

par rapport aux autres bâtisses du secteur : 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. Ces bâtiments, y compris leurs alentours sont à conserver.

La démolition d'une « construction à conserver » est interdite et ne peut être autorisée uniquement pour des raisons impérieuses de sécurité, de stabilité et de salubrité dûment constatées par un homme de l'art. La reconstruction doit respecter les prescriptions relatives au « gabarit d'une construction existante à préserver » pour les façades avant et latérales.

Des transformations, modifications, rénovations ou agrandissements peuvent être admis à condition de s'intégrer harmonieusement dans le site et la structure urbaine et de ne pas nuire à la valeur historique, artistique ou esthétique ou à leur aspect architectural de la « construction à conserver ». Les volumes traditionnels des bâtiments principaux sont à préserver et leur transformation n'exclut pas l'intégration d'éléments contemporains ni de rehausses éventuelles de toitures, notamment pour des raisons de sécurité, de salubrité ou d'économie énergétique, pour autant que ces éléments s'intègrent et mettent en valeur le caractère d'origine des bâtiments et que l'ensemble conserve ou retrouve une harmonie.

L'ajout de constructions annexes à la construction à conserver peut être autorisé, sauf dans le recul avant, sans préjudice du respect des reculs réglementaires du PAP « quartier existant ».

Toute intervention sur une « construction à conserver » doit veiller à la conservation et à la mise en valeur des composantes architecturales extérieures existantes, tel que

- le gabarit ;
- le rythme entre surfaces pleines et vides ;
- les formes et éléments de toiture ;
- les dimensions, formes et positions des ouvertures de façade ;
- les modénatures et les éléments de décoration qui caractérisent ladite construction ;
- les matériaux utilisés traditionnellement ;
- les revêtements et teintes traditionnels.



• **Petit patrimoine à conserver**

Le « petit patrimoine à conserver », marqué d'un triangle rouge dans la partie graphique, tel que chapelle, croix de chemins et monuments commémoratifs et autres, ne peut subir aucune démolition, transformation, modification ou agrandissement qui pourrait nuire à sa valeur historique, artistique ou esthétique sauf pour des raisons impérieuses de sécurité dûment constatées.

Toute intervention sur le « petit patrimoine à conserver » doit veiller à la conservation et à la mise en valeur des composantes suivantes, si existantes :

- le gabarit ;
- les dimensions, formes et position des ouvertures de façade;
- les éléments de toiture;
- les modénatures;
- les éléments de décoration qui caractérisent la construction et/ou l'objet;
- les matériaux utilisés traditionnellement ;
- les revêtements et teintes traditionnels.

Lorsqu'il s'agit d'objets (comme sculpture, croix de chemin, abreuvoir, autres...), la forme, les matériaux et teintes d'origine doivent être conservés et mis en valeur. Ces objets ne peuvent être déplacés qu'exceptionnellement et seulement si :

- un déplacement est le seul moyen de préserver l'objet dans son état authentique
- le nouvel emplacement ne nuit pas à la valeur historique et d'usage de l'objet.

Les travaux de restauration et de déplacement éventuels doivent se faire selon les consignes du Services des Sites et Monuments Nationaux.



• **Gabarit d'une construction existante à préserver**

Le « gabarit d'une construction existante à préserver » (ci-après appelé « gabarit »), marqué par un contour rouge dans la partie graphique, marque la volonté de sauvegarder le gabarit et tissu bâti des localités, par la structuration des rues et la formation de l'espace-rue.

Le gabarit d'une construction est défini par son volume, sa longueur, sa profondeur, ses hauteurs à la corniche et au faîte, ainsi que ses pentes et la forme de sa toiture.

Pour les constructions existantes désignées dans la partie graphique « gabarit de construction existante à préserver », le gabarit et l'implantation sont à conserver lors de tous travaux de transformation ou lors d'une reconstruction.

Le gabarit à préserver est constitué par le ou les bâtiments traditionnels, à savoir la maison d'habitation et/ou les communs. Les volumes secondaires atypiques ainsi que toutes les excroissances atypiques ne sont pas considérés comme gabarit à préserver.

Une rehausse éventuelle de toitures est permise, notamment pour des raisons de sécurité, de salubrité ou d'économie énergétique, pour autant que la hauteur supplémentaire s'intègre dans l'ensemble bâti et sous condition de respecter les hauteurs réglementaires du PAP « quartier existant ».

Des saillies et des retraits par rapport au gabarit existant sur la façade principale avec un dépassement ponctuel de maximum 50,00 centimètres est autorisé sous condition de respecter les reculs réglementaires du PAP « quartier existant ».

En cas d'impossibilité d'observation de l'implantation du gabarit, par rapport à la voie publique, une dérogation jusqu'à 50,00 centimètres peut exceptionnellement être autorisée.

L'ajout de niveaux pleins qui engendrent un dépassement du gabarit existant n'est pas admis.

L'ajout de constructions annexes au « gabarit » est autorisé, sauf dans le recul avant, sans préjudice du respect des reculs réglementaires du PAP « quartier existant ».

• **Alignement d'une construction existante à préserver**

L'« alignement d'une construction existante à préserver », marqué par un trait bleu dans la partie graphique, participe au maintien du caractère rural des villages par la structuration des rues et la formation de l'espace-rue à caractère rural.

Pour les façades des constructions existantes désignées dans la partie graphique « alignement de construction existante à préserver » (ci-après appelé « alignement »), l'alignement de façade et l'implantation sont à conserver lors de tous travaux de transformation ou lors d'une reconstruction.

L'alignement est à respecter sur toute la longueur de l'alignement défini dans la partie graphique. Elle permet la conservation ou la reconstruction d'un bâtiment entre autres en proximité des limites parcellaires sous condition de respecter la profondeur et les hauteurs réglementaires du PAP « quartier existant ».

En cas d'impossibilité d'observation de la longueur de la façade existante soumise à l'alignement protégé et/ou l'implantation de cet alignement par rapport à la voie publique, une dérogation jusqu'à 50,00 centimètres peut être accordée de manière exceptionnelle tout en respectant les la profondeur et les hauteurs règlementaires du PAP « quartier existant ».

Des saillies ou des retraits par rapport à cet alignement de la façade principale avec un dépassement ponctuel de maximum 50,00 centimètres est autorisé sous condition de respecter les reculs réglementaires du PAP « quartier existant ».

La construction, reconstruction ou transformation devra s'intégrer à l'environnement bâti d'origine tout en s'inspirant de la hiérarchie entre corps de bâtiments existants.

• **Assainissement énergétique**

Pour les « constructions à conserver », des dérogations au niveau du respect des exigences minimales peuvent être autorisées, ceci afin que le caractère et la valeur historique de ces bâtiments puissent être sauvegardés.

Ces dérogations sont expressément prévues dans les textes suivants :

- article 10 du règlement grand-ducal du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels ;
- article 20, point 22, du règlement grand-ducal du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels modifiant le règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation.

Art. 14. Zones de bruit



La zone de bruit concerne comprend toutes les parties du territoire communal affectées par des nuisances phoniques résultant du trafic routier au-dessus d'une valeur L_{den} de 65 dB(A) ou au-dessus d'une valeur L_{night} de 55 db(A) sur base de la cartographie stratégique du bruit établie par l'Administration de l'environnement.

Lors de l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » les propositions et mesures concernant la gestion du bruit formulées dans le schéma directeur sont à prendre en compte afin de minimiser l'exposition au bruit des espaces extérieurs des logements.

En site inscrit en plan d'aménagement particulier « quartier existant » toutes les nouvelles constructions destinées aux logements doivent présenter une isolation acoustique appropriée. Les dispositions sur la protection contre le bruit sont renseignées dans le Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites de la Commune de Garnich.

Section 4. ZONES OU ESPACES DÉFINIS EN EXÉCUTION DES DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES

Art. 15. Dispositions générales

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

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 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. 16. Zones inondables



Le périmètre des zones de protection suivantes, établies en application de la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau, est repris dans la partie graphique du plan d'aménagement général :

Les dispositions des articles 38 et 39 de la loi sur l'eau précitée s'appliquent de plein droit sur les terrains concernés par ces zones.

Art. 17. Aménagement du territoire

17.1. Plan directeur sectoriel primaire « paysages » (PDSP)

Dans la commune de Garnich, ce plan directeur sectoriel porte sur la Zone verte interurbaine et couvre presque la totalité du territoire de la commune.

Sur cette zone, le règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « paysages » est d'application.

La délimitation de la Zone verte interurbaine dans la partie graphique du présent PAG basé sur le plan cadastral numérisé de 2018, est inscrite à titre indicatif. La délimitation d'origine est renseignée dans ledit règlement grand-ducal et sur base d'un plan cadastral numérisé (PCN) de 2019.

Art. 18. Protection des sites et monuments nationaux

Selon la liste des immeubles et objets classés monuments nationaux ou inscrits à l'inventaire supplémentaire (état du 19 juin 2019), les éléments protégés suivants sont repris dans la partie graphique du plan d'aménagement général.

Les dispositions de la loi du 18 juillet 1983 concernant la protection des sites et monuments nationaux s'appliquent de plein droit sur les immeubles et objets classés ou inscrits :

Immeuble et objets classés monuments nationaux :

- La **ferme** sise 20 rue Principale à Kahler, inscrite au cadastre de la commune de Garnich, section A de Kahler, sous le numéro 64/846. Arrêté du Conseil du Gouvernement du 5 avril 2019.

SECTION 5. INDICATIONS COMPLÉMENTAIRES

Art. 19. Biotopes protégés, habitats d'intérêts communautaires et habitats d'espèces protégées

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

- les biotopes et habitats d'intérêts communautaires, tels qu'identifiés dans la cartographie des biotopes établie en 2019, en application de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ;
- les habitats d'espèces protégées, tels qu'identifiés dans l'évaluation des incidences environnementales réalisée sur le territoire de la commune en application des articles 17, 21 et/ou 27 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

L'exactitude, l'actualité et l'intégralité des informations relatives à ces biotopes et habitats doivent être confirmées, à charge du porteur du projet, chaque fois qu'un projet d'aménagement et/ou de construction porte sur les terrains concernés par la présence d'un ou plusieurs de ces biotopes et/ou habitats.

Les dispositions de l'article 17 et/ou 21 de la loi du 18 juillet 2018 précitée s'appliquent de plein droit sur les terrains concernés.

Chapitre 3. ANNEXE I - TERMINOLOGIE

Les définitions à prendre en considération pour le présent règlement sont celles du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Ces définitions sont reprises ci-après :

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.

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

Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

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

Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

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

Construction légère

On entend par construction légère toute construction d'un seul niveau plein, hors sol, non destinée au séjour prolongé de personnes, ancrée au sol mais réalisée en matériaux légers, offrant ainsi un aménagement réversible de sorte que le terrain puisse facilement être rétabli dans son état d'origine.

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.

$$\text{DL} = \frac{\text{Nombre d'unités de logement}}{\text{Surface du terrain à bâtir brut}}$$

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

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.

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.

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.

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, 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.

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.

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, telles que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toutes les surfaces surplombées par une construction. Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%. Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite à 50%.

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.