



Projet d'Aménagement Général de la commune de Tandel

Partie écrite réglementaire

Version du 29/03/2023

VanDriessche - Urbanistes et architectes

14, rue Vauban
L-2663 Luxembourg
T. +352 / 22 02 45
ivdurb@pt.lu

Papaya - Urbanistes et architectes paysagistes s.a.

12, avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval
T. +352 / 26 17 84
hello@papaya.green
papaya.green



Chapitre I. Sommaire

Chapitre II. Contenu et dispositions générales	5
Section 1. Partie graphique.....	5
Section 2. Partie écrite	5
Chapitre III. Zonage	6
Section 3. Le mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	6
Art.1. Zones d'habitation	6
Art.2. Zones mixtes	6
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]	7
Art.6. Zones de jardins familiaux [JAR]	8
Art.7. Zone spéciale « Zone du château » [SPEC]	8
Section 4. Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées.....	9
Art.8. Emplacements de stationnement.....	9
Section 5. La zone verte	10
Art.9. Catégories	10
Section 6. Les zones superposées	11
Art.10. Zones d'aménagement différé	11
Art.11. Zones de servitude « urbanisation ».....	11
Art.12. Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit ».....	14
Art.13. Zones de risques naturels prévisibles.....	17
Art.14. Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».....	18
Art.15. Les zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés	18
Section 7. Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques	19
Aménagement du territoire	19
Protection de la nature et des ressources naturelles	19
Protection des sites et monuments nationaux.....	19
Gestion de l'eau	21
Réseaux d'infrastructures de transport national.....	21
Section 8. Informations complémentaires.....	22

Les biotopes protégés et habitats protégés	22
Zones soumises aux dispositions de l'art.21 PNRN.....	22
Réseaux collectifs sur terrain privé à titre indicatif	22
Annexe I – Terminologie du degré d'utilisation du sol.....	23

Préambule

Objet :	Partie écrite règlementaire du PAG
Commune :	Tandel
Conception :	Papaya – Urbanistes et architectes paysagistes s.a. 12, avenue du Rock'n'Roll L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval LUXEMBOURG VanDriessche - Urbanistes et architectes 14, rue Vauban L-2663 Luxembourg LUXEMBOURG
Maître d'ouvrage :	Administration communale de Tandel B.P. 141 L-9202 DIEKIRCH
Date :	Approbation du conseil communal : 11/01/2021 Avis de la Commission d'aménagement : 31/10/2022 Vote du Conseil Communal : _/_/____ Approbation du ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions _/_/____

Chapitre II. Contenu et dispositions générales

Le plan d'aménagement général de la commune de Tandel a été élaboré conformément aux 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 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG.

Section 1. Partie graphique

La partie graphique du Plan d'aménagement général de la commune de Tandel est composée des 8 plans suivants :

N° sur le plan	Localité	Fonds de plans	Echelle
1	Ensemble du territoire communal	PCN2018 + BD-L-TC	1/10 000
2	Brandenbourg	PCN2018 + BD-L-TC	1/2 500
3	Bastendorf	PCN2018 + BD-L-TC	1/2 500
4	Tandel	PCN2018 + BD-L-TC	1/2 500
5	Fouhren	PCN2018 + BD-L-TC	1/2 500
6	Bettel	PCN2018 + BD-L-TC	1/2 500
7	Landscheid – Walsdorf – Longsdorf	PCN2018 + BD-L-TC	1/2 500
8	Bei der Bleesbruck – Hechelsdelt – Setzdeltchen	PCN2018 + BD-L-TC	1/2 500
9	Divers	PCN2018 + BD-L-TC	1/2 500

Section 2. Partie écrite

Le territoire de la commune de Tandel est divisé en plusieurs zones dont les limites figurent dans la partie graphique du Plan d'aménagement général. La partie écrite définit les règles qui s'appliquent à ces zones.

Chapitre III. Zonage

Section 3. Le mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art.1. Zones d'habitation

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

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

Les équipements destinés aux activités de loisirs comme les aires de jeux et les équipements pour les infrastructures publiques peuvent être aménagés et entretenus dans les zones soumises à PAPNQ sans que l'établissement d'un PAP soit nécessaire.

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

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

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

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

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements est de type maison unifamiliale. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90 pour cent au minimum.

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

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

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

Art.2. Zones mixtes

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 1 couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée à accueillir exclusivement des habitations, des exploitations agricoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 300 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des

restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 70 pour cent.

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 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. Zones de bâtiments et d'équipements publics [BEP]

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

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

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

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

Si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent, les communes peuvent y autoriser des activités de commerce de détail, limitées à 2.000 m² de surface construite brute par immeuble bâti, des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux ainsi que le stockage de marchandises ou de matériaux.

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

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

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les activités de prestations de services administratifs ou professionnels et les commerces de détail ne peuvent pas dépasser 35 pour cent 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 exclusivement aux bâtiments, infrastructures et installations de sports, de loisirs, récréatives et touristiques et en relation directe avec cette zone. Y sont admis des logements de service directement liés aux activités y autorisées.

Art.5.1 Zones de sports et de loisirs 1 « Zone de camping » - [REC-1]

Les zones de sports et de loisirs 1 « Zone de camping » sont destinées exclusivement au camping, au caravanning ou à tout autre hébergement temporaire destiné à la location touristique, ainsi qu'aux infrastructures de loisir en lien direct avec la destination de la zone.

Sur ces terrains, seules sont admises les constructions en rapport direct avec la destination de la zone, telles que l'hébergement temporaire destiné à la location touristique ainsi que les installations sanitaires, les restaurants, les débits de boissons, les commerces limités à 100 m², les bureaux et les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations.

Art.5.2 Zones de sports et de loisirs 2 « Zone de résidences secondaires » - [REC-2]

Les zones de sports et de loisirs 2 « zone de résidences secondaires » sont destinées exclusivement aux résidences secondaires, ainsi qu'aux infrastructures de loisir en lien direct avec la destination de la zone.

Sur ces terrains, seules sont admis les ensembles de constructions réservés à de l'hébergement temporaire destiné à la location touristique.

Art.5.3 Zones de sports et de loisirs 3 « Aire de récréation » - [REC-3]

Les zones de sports et de loisirs 3 « Aire de récréation » sont destinées exclusivement aux aires de jeux et aux espaces de rencontre.

Sur ces terrains, seules sont admises les constructions nécessaires à la vie communautaire du point de vue de la récréation, ainsi que les voies carrossables de secours nécessaires aux quartiers adjacents.

Art.6. Zones de jardins familiaux [JAR]

Les zones de jardins familiaux sont destinées à la culture jardinière et à la détente.

Y sont admises des aménagements ainsi que des dépendances de faible envergure en relation directe avec la destination de la zone.

Art.7. Zone spéciale « Zone du château » [SPEC]

La zone spéciale « zone du château » comprend les ruines ainsi que les alentours du château féodal de Brandenburg.

Sur ces terrains, seules sont admises les constructions nécessaires à la conservation et à l'exploitation du site du château.

Pour les bâtiments existants sans lien avec le château. Seuls les travaux de transformation, reconstruction et d'entretien sont admis. Aucun agrandissement du gabarit existant n'est admis.

Seul le logement existant est admis.

Section 4. Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art.8. Emplacements de stationnement

Art.8.1 Stationnement automobile

En cas de construction nouvelle, de reconstruction, de transformation augmentant la surface exploitable de plus de 25m², ou de changement d'affectation ou de destination ou de création de logement intégré, le nombre minimum d'emplacements requis est défini comme suit (à arrondir à l'unité supérieure) :

- deux emplacements par logement et deux emplacements par logement intégré,
- un emplacement pour employés et visiteurs par tranche de 60,00 m² de surface construite brute pour les administrations, commerces, cafés et restaurants ;
- un emplacement pour employés et visiteurs par tranche de 100,00 m² de surface construite brute pour les établissements industriels et artisanaux.

Les emplacements de stationnement requis doivent rester accessibles à tout moment au stationnement de véhicules

Lorsque le propriétaire établit qu'il se trouve dans l'impossibilité d'aménager sur sa propriété, et en situation appropriée, tout ou une partie des places imposées, une taxe dont le montant est définie par le règlement-taxe de la commune de Tandel en vigueur, est à payer à titre de compensation.

Les places de stationnement sont aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent. Les places de stationnement font partie intégrante d'une propriété ou d'un logement et ne peuvent être vendues séparément du logement concerné.

Art.8.2 Emplacements pour vélo

En cas de construction nouvelle, de reconstruction, ou de changement d'affectation ou de destination ou de création de logement intégré, le nombre minimum d'emplacements requis est défini comme suit (à arrondir à l'unité supérieure) :

- un emplacement par unité de logement dans les immeubles à appartement ;
- un emplacement par tranche de 40 m² de surface construite brute pour les bureaux, administrations, commerces, cafés, restaurant ;
- un emplacement par tranche de 100 m² de surface construite brute pour les établissements industriels et artisanaux ;
- un emplacement par tranche 40 places visiteurs dans les infrastructures culturelles et sportives ;

Section 5. La zone verte

Art.9. Catégories

La zone verte peut comporter :

- les zones agricoles ;
- les zones forestières ;
- les zones de verdure.

Seules sont autorisées des constructions telles que définies par la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art.9.1 Les zones agricoles

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

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

Pour les constructions existantes, les dispositions de l'article 7 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles s'appliquent de plein droit.

Art.9.2 Les zones forestières

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

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

Pour les constructions existantes, les dispositions de l'article 7 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles s'appliquent de plein droit.

Art.9.3 Les zones de verdure

La zone de verdure est destinée à assurer les fonctions écologique et/ou d'intégration paysagère de certaines parties du territoire communal.

Seuls sont admis la construction d'infrastructures d'utilité publique, tels que réseaux divers, couloirs pour mobilité douce et les équipements liés au confort et à la sécurité de ses usagers.

Pour les constructions existantes, les dispositions de l'article 7 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles s'appliquent de plein droit.

Section 6. Les zones superposées

Art.10. 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. Les emprises des constructions autorisables ne peuvent dépasser les 25m².

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.11. 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.

Art.11.1 Servitude « urbanisation – Intégration paysagère » [P]

La zone de servitude « urbanisation-intégration paysagère » vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage et à assurer une transition progressive entre ces zones urbanisées ou destinées à être urbanisées et la zone verte.

Des aménagements destinés à la rétention des eaux de surface ainsi que des chemins pour piétons et des clôtures ajourées de type grille, grillage ou en lattis (en bois) d'une hauteur max. de 1,50 m, y sont admis.

Une certaine variabilité de ces bandes de verdure doit être respectée, non seulement en vue de garantir une interface entre l'urbanisation et le paysage environnant, mais également en vue d'en entrecouper dans la linéarité trop accentuée. La couverture végétale, arbustive ou arborée à l'intérieur de la zone de servitude doit être occupée sur 40 à 80% de la surface.

Y sont interdits, les bâtiments, le stationnement, les dépôts, les remblais et les déblais de terre, les conifères non adaptées à la situation stationnelle, les bambous et les plantations artificielles, ainsi que la coupe en caisson des structures arbustives périphériques.

Le PAP NQ doit préciser les aménagements en favorisant la plantation d'essences adaptées aux conditions stationnelle.

Art.11.2 Servitude « urbanisation – Corridor » [Co]

La zone de servitude « urbanisation – corridor » vise à réserver les surfaces nécessaires à la réalisation d'espaces verts destinés à développer et/ ou à maintenir le maillage écologique, ainsi que pour garantir la connectivité pour chauves-souris.

Seuls des chemins dédiés à la mobilité douce, des réseaux d'infrastructures, ainsi que des espaces de rétention y sont admis ; sous condition que ces infrastructures soient aménagées selon les principes d'un aménagement écologique sans éclairage. Dans cette zone l'aménagement de parkings écologiques et de dessertes routières est autorisé sous réserve que leur emprise soit limitée. Le

passage d'infrastructures techniques, indispensables au développement des nouveaux quartiers, est également autorisé.

Dans les zones de servitude « urbanisation – corridor couloir chiroptères » superposées à un PAP NQ, le PAP NQ doit préciser les mesures à mettre en place.

La position de la zone de servitude « urbanisation – corridor couloir chiroptères » représentée dans la partie graphique du PAG est à titre indicatif. Elle peut être déplacée et subir des adaptations, si ces adaptations augmentent la cohérence du projet.

Art.11.3 Servitude « urbanisation – zone Tampon » [T]

La servitude « urbanisation – zone Tampon » vise à améliorer l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage naturel et à renforcer la protection de la zone verte ainsi que des zones relevant de la restauration, de la protection et de la gestion de la biodiversité ; elle peut constituer une zone de connexion biologique pour les espèces animales protégées en reliant plusieurs biotopes ou espaces protégés dont elle contribuera à augmenter la dynamique et la productivité.

La servitude « urbanisation – zone Tampon » requiert un aménagement écologique de qualité via la plantation de structures arborées et/ou arbustives adaptées à la situation stationnelle.

Dans les zones couvertes par la servitude « urbanisation - zone Tampon » sont admis les aménagements urbanistiques suivants :

- L'aménagement ponctuel d'accès motorisés sous réserve de se limiter à la connexion à des accès existants ;
- L'aménagement écologique d'accès pour mobilité douce à coefficient élevé de perméabilité ;
- Le passage d'infrastructures techniques indispensables au développement de la zone ;
- L'aménagement de mesures de rétention des eaux pluviales.

Art.11.3.1 Servitude « urbanisation – Tampon cours d'eau » [T1]

La zone de servitude « urbanisation – tampon cours d'eau » vise à protéger ou à renaturer les cours d'eau permanents ou temporaires et leurs abords.

Cette servitude est constituée d'une bande non-scellée, enherbée ou boisée, de part et d'autre du cours d'eau. Toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel, sont prohibés.

Des dérogations pour les constructions existantes, des constructions d'utilité publique, des infrastructures techniques spécifiques (ouvrage de franchissement, réseaux, bassin d'orage, rétention d'eau) ou des aménagements et des travaux d'utilité publique après prise en considération de l'état actuel et projeté de la situation, mais aussi des mesures de renaturation pourront être autorisés si aucun impact négatif sur le cours d'eau et sa berge est démontré.

L'emplacement de la zone de servitude « urbanisation – cours d'eau », représenté dans la partie graphique du PAG est à titre indicatif. Il est à adapter à la position réelle du cours d'eau concerné.

Dans les zones de servitude « urbanisation – cours d'eau », superposées aux PAP NQ, le PAP NQ doit préciser les mesures à mettre en place.

Art.11.3.2 Servitude « urbanisation – Tampon forêt » [T2]

La zone de servitude « urbanisation - tampons forêt » correspond à une distance à respecter par les constructions ou aménagements nouveaux, à l'intérieur de l'agglomération ou aux abords de celle-ci, par rapport aux forêts afin de protéger ces dernières. Cette distance doit rester en principe libre de toute construction et de tout aménagement nouveau, à l'exception des aménagements ayant pour

but des jardins privés, des abris de jardin, la rétention des eaux de surface, des travaux de voirie, des dessertes et des chemins piétonniers.

Cette distance est marquée dans la partie graphique du présent PAG. Sa mesure exacte est à reprendre en fonction des documents numériques.

Art.11.4 Servitude « urbanisation – Fouhren Nord » [F]

Art.11.4.1 Servitude « urbanisation – Fouhren N intégration paysagère » [F1]

La zone de servitude urbanisation « Fouhren Nord intégration paysagère » a pour objectif :

- de favoriser l'intégration des constructions dans le paysage.
- de favoriser la biodiversité sur le site concerné.

Tout projet d'aménagement particulier et, en l'absence de projet d'aménagement particulier, tout projet de construction doit respecter les mesures spécifiques suivantes :

- la création d'espaces verts à grande valeur écologique en recourant à des espèces d'arbres et arbustes, adaptées à la situation stationnelle.
- le développement de surfaces vertes non horticoles en recourant à une végétation herbacée naturelle riche en espèces favorisant la biodiversité du site.
- le développement de surfaces perméables aux eaux pluviales en favorisant l'utilisation de matériaux perméables et en réduisant au stricte nécessaire les surfaces de circulation automobile.
- le traitement précautionneux du relief en favorisant les modelés végétalisés progressifs, en réduisant au stricte nécessaire les remblais et déblais et ainsi les ruptures topographiques et les murs de soutènement.

Art.11.4.2 Servitude « urbanisation – Fouhren N intégration paysagère – écran vert » [F2]

La zone de servitude urbanisation « Fouhren Nord intégration paysagère » comprend une sous-zone appelée zone de servitude urbanisation – « Fouhren Nord intégration paysagère – écran vert », indiquée sous « a » dans la partie graphique correspondante :

- La zone de servitude urbanisation « intégration paysagère – écran vert » vise à assurer la transition entre zones urbanisées, destinées à être urbanisées, et zones destinées à rester libre et à structurer le front d'agglomération. Au minimum 80% de la surface totale de la zone de servitude « a » doit être couverte de végétation issue de plantes adaptées à la situation stationnelle. Seuls des aménagements relatifs à l'installation d'infrastructures de réseaux y sont autorisés.

Art.11.5 Servitude « urbanisation – Camping » [C]

Art.11.5.1 Servitude « urbanisation – Camping 1 » [C1]

La servitude « urbanisation – camping 1 » vise à garantir l'intégration de la zone dans le paysage ouvert. Aucune nouvelle construction définitive ne peut être érigée sur les zones couvertes par une servitude « urbanisation – camping 1 ».

Art.11.5.2 Servitude « urbanisation – Camping 2 » [C2]

La servitude « urbanisation – camping 2 » vise à garantir l'intégration de la zone dans le paysage ouvert. Dans cette zone les prescriptions suivantes sont à respecter :



- Tout stationnement permanent de roulottes y est interdit ;
- Le terrain est à occulter à la vue lointaine, par la plantation d'un écran de verdure. Cette plantation composée d'arbustes adaptés à la situation stationnelle et éventuellement d'arbres fruitiers est à réaliser sur une bande d'une largeur d'au moins 3,00 m. Elle doit faire l'objet d'un entretien extensif.

Art.11.6 Servitude « urbanisation – Alignement » [A]

La servitude « urbanisation-alignements » vise au maintien du caractère rural des villages par la structuration des rues et la formation d'espaces-rues.

La construction, doit s'intégrer à l'environnement bâti d'origine tout en s'inspirant de la hiérarchie entre corps de bâtiments existants traditionnels alentours. Elle doit par son alignement compléter la structuration existante de l'espace rue.

L'alignement de la façade sur voie desservante de toute nouvelle construction doit s'inscrire à l'intérieur de la bande de terrain couverte par la servitude « urbanisation-alignements » telle qu'inscrite dans la partie graphique.

La hauteur de façade est définie par les prescriptions du PAP « quartier existant » pour le quartier dans lequel s'inscrit l'alignement.

Art.11.7 Servitude « urbanisation – Ecologique » [E]

A l'intérieur de la servitude écologique définie sur la partie graphique, toute construction et toute modification du terrain naturel sont prohibés, à l'exception des éventuels fossés ouverts pour l'évacuation des eaux pluviales.

Art.12. Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »

Ces secteurs et éléments sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection. Les secteurs protégés de type « environnement construit » sont marqués de la surimpression « C ».

Art.12.1 Définition

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

En cas de contradiction entre ces servitudes et les prescriptions des zones et secteurs du PAG, les servitudes spéciales comprises dans les présents articles sous l'Art.12.2 font foi.

Les secteurs protégés de type « environnement construit » sont marqués de la surimpression « C ».

Les éléments protégés de type « environnement construit » sont renseignés dans la partie graphique et se composent :

- Des « constructions à conserver » et du « petit patrimoine à conserver » que caractérisent plus sensiblement que les autres bâtisses protégées ou couvertes par le secteur au moins une des valeurs énoncées plus haut et
- Des « alignements d'une construction existante à préserver », en raison de leur participation au maintien du caractère rural des villages par la structuration des rues et la formation d'espaces-rues.

Art.12.2 Servitudes spéciales applicables à l'ensemble des secteurs protégés de type « environnement construit – C »

Art.12.2.1 Secteur protégé de type « environnement construit »

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 admis sur tous les immeubles du secteur protégé d'intérêt communal de type « environnement construit » (ci-après appelé « secteur protégé ») dans le respect des règles définies ci-après.

Les travaux à réaliser sur les bâtiments se trouvant dans le secteur protégé, ainsi que la construction de nouveaux immeubles doivent s'intégrer dans la structure caractéristique du bâti existant traditionnel.

Dans la planification et dans la réalisation des travaux et des nouvelles constructions, les éléments dont il y a lieu de s'inspirer en cas de terrain nu, et qu'il y a lieu de respecter en cas de terrain bâti, sont les éléments caractéristiques en place, à savoir le parcellaire, l'implantation, le gabarit, le rythme des façades, la hiérarchie morphologique entre corps d'habitation et communs.

Dans les bâtiments ou ensemble bâtis existants, les garages sont prioritairement à aménager dans les dépendances et communs.

Dans le secteur protégé seules sont admises les teintes définies au point Art.12.2.4.

Art.12.2.2 Autorisations et avis

Tout projet de travaux ainsi que toute autre intervention architecturale et/ou urbanistique dans les secteurs protégés sont soumis à l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire, qui peut, avant toute décision, soumettre le projet pour avis à des experts en la matière.

Pour toute « *construction à conserver* » et tout « *alignement d'une construction existante à préserver* » renseignés dans la partie graphique du PAG basée sur le plan cadastral numérisé (PCN), en cas de divergence pour un même élément protégé entre sa situation cadastrale telle qu'inscrite au PAG, et sa situation topographique telle que relevée par un géomètre agréé, la protection se réfère à la réalité topographique existante, moyennant les adaptations requises pour une stricte transposition de la protection de sa situation cadastrale à sa situation topographique.

La démolition d'une construction à conserver peut exceptionnellement être admise en cas de menace pour la sécurité de tiers.

Art.12.2.3 Éléments protégés de type « environnement construit »

Art.12.2.3.1 Construction à conserver et petit patrimoine à conserver

Les constructions à conserver et les constructions constituant le petit patrimoine protégé sont renseignées dans la partie graphique du présent PAG.

Les constructions à conserver ne pourront subir aucune démolition, transformation, modification ou agrandissement qui pourrait nuire à la valeur historique, artistique ou esthétique ou à leur aspect architectural.

Toute intervention sur une construction à conserver doit veiller à la conservation et à la mise en valeur des composantes architecturales existantes à l'extérieur du bâtiment, à savoir :

- le rythme entre surfaces pleines et vides
- les formes et éléments de toiture
- les dimensions, formes et position des baies

- les modénatures dont les encadrements de portes et fenêtres
- les éléments de décoration qui caractérisent ledit bâtiment
- les matériaux utilisés traditionnellement
- les revêtements et teintes traditionnels, ceci dans le respect des teintes définies au point Art.12.2.4.

Le « petit patrimoine à conserver » est soumis aux prescriptions du présent article relatives aux « constructions à conserver ».

Art.12.2.3.2 Alignements d'une construction existante à préserver

L'alignement d'une construction existante à préserver, renseigné dans la partie graphique du présent PAG doit être conservé lors de tout projet de transformation ou de construction et/ou de reconstruction.

Des saillies et des retraits par rapport à l'alignement d'une construction existante à préserver sont interdits. En cas d'impossibilité d'observation de l'alignement défini dans la partie graphique, une dérogation jusqu'à 50cm peut être accordée.

L'alignement est à respecter sans interruption sur toute la longueur de l'alignement défini dans la partie graphique. En cas d'impossibilité d'observation de la longueur de la façade existante soumise à l'alignement protégé, une dérogation jusqu'à 1,00 m en plus ou en moins aux extrémités libres de l'alignement, peut être accordée de manière exceptionnelle.

L'alignement est à respecter sur toute la hauteur de la façade existante correspondant à l'alignement de la construction existante à préserver.

En cas d'impossibilité d'observation de la hauteur de la façade existante soumise à l'alignement d'une construction existante à préserver, un rehaussement jusqu'à 1,25 m peut être admis de manière exceptionnelle à condition :

- que les proportions de la façade existante soient respectées ou au moins reconnaissables ;
- que la hiérarchie existante corps de logis et communs reste lisible.

En cas de reconstruction d'un bâtiment dont l'alignement doit être préservé, et dont les reculs prescrits par le PAP QE pour le quartier concerné ne peuvent pas être respectés la nouvelle construction peut être réalisée à l'intérieur de la surface d'implantation du bâtiment qu'elle remplace.

Art.12.2.4 Nuancier

Pour les constructions en secteur protégé de type « environnement construit », seule les teintes suivantes sont admises (système NCS) :

Couleurs principales				
▪ Les couleurs pures	Gris pur :	S 0300-N	S 1000-N	S 2000-N
		S 0500-N	S 1500-N	
	Bleu pur :	S 1002-B	S 1005-B	
	Vert pur :			
	Rouge pur :	S 0502-R	S 0505-R	S 1002-R
▪ Les couleurs déclinées	Jaune pur :	S 0502-Y	S 1502-Y	S 2002-Y
		S 1002-Y		
	Bleu :	S 0505-R80B	S 0505-R90B	S 1005-R90B
		S 1005-R80B		
	Vert :			
	Rouge :	S 0505-Y80R	S 0505-R20B	S 0505-R50B
		S 0603-Y80R	S 0603-R20B	S 0804-R50B
		S 0505-Y90R	S 0505-R30B	S 0505-R60B
		S 0804-Y90R	S 0804-R30B	S 0507-R60B
		S 1505-Y90R	S 0505-R40B	S 0603-R60B
		S 0505-R10B	S 0603-R40B	S 0804-R70B
		S 0804-R10B	S 0502-R50B	
	Jaune :	S 0804-Y10R	S 0603-Y40R	S 1502-Y50R
		S 0603-Y20R	S 1515-Y40R	S 0505-Y60R
		S 0804-Y30R	S 0502-Y50R	S 0603-Y60R
	S 2010-Y30R	S 0804-Y50R	S 0505-Y70R	
	S 3010-Y30R	S 1002-Y50R	S 0804-Y70R	

Art.12.2.5 Assainissement énergétique

Pour les constructions à conserver, des dérogations au niveau du respect des exigences minimales peuvent être autorisées par l'autorité compétente, 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.13. Zones de risques naturels prévisibles

Les zones de risques naturels prévisibles comprennent des fonds dont l'utilisation du sol peut être soumise à des restrictions, soit du fait de leur configuration géologique alors qu'ils sont soumis à des risques d'éboulement ou de glissements de terrains.

Ces zones sont soumises à des servitudes spéciales définies dans le plan d'aménagement général. Les zones de risques d'éboulement naturel ou de glissements de terrain sont marquées de la surimpression « G ».

Art.13.1.1 Servitudes spéciales pour les zones de risques d'éboulement naturel ou de glissements de terrain

Les zones de servitudes spéciales pour les zones de risques d'éboulement naturel ou de glissements de terrain comprennent des fonds dont l'usage peut être soumis à des restrictions, du fait de leur configuration géologique alors qu'elles sont soumises à des risques d'éboulement ou de glissements de terrains.

- Servitudes spéciales pour les zones de risques d'éboulement naturel ou de glissements de terrain – Eboulements d'éléments rocheux [G1]
- Servitudes spéciales pour les zones de risques d'éboulement naturel ou de glissements de terrain – Eboulis de pente – Glissement de terrain [G2]
- Servitudes spéciales pour les zones de risques d'éboulement naturel ou de glissements de terrain - Glissement de terrain [G3]

Art.14. Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

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

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

Pour les constructions existantes situées dans ces zones, des travaux sont admis sans qu'un PAP ne soit nécessaire, à condition que ces travaux respectent les affectations permises par la zone de base du PAG et n'augmentent pas la surface construite brute* existante de plus de 25 m² ni le nombre de logements existants.

Art.15. Les zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés

Les plans d'aménagement particulier, dûment approuvés par le Ministre de l'Intérieur, avant la mise en procédure de la présente partie écrite, perdent leur validité, à l'exception des plans d'aménagement particulier, indiqués sur la partie graphique.

Les PAP « nouveau quartier » et les modifications ponctuelles de PAP « nouveau quartier » approuvés par le Ministre de l'Intérieur entre l'entrée en procédure et l'entrée en vigueur du présent PAG restent d'application.

Tout PAP « nouveau quartier » et toute modification ponctuelle de PAP « nouveau quartier », pour lesquels la procédure d'adoption est entamée pendant la phase d'adoption du présent PAG, peuvent être menés à terme et gardent par la suite leur validité.

Section 7. Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques

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.

Aménagement du territoire

Plan d'occupation du sol :

- Plan d'aménagement partiel Centrale hydroélectrique de Vianden (RGD du 11 août 1996)

Plan directeur sectoriel :

Le plan directeur sectoriel « stations de base pour les réseaux publics de communications mobiles ». Les dispositions du règlement grand-ducal du 25 janvier 2006 le déclarant obligatoire sont à respecter pour toute installation ou modification d'une station de base.

Protection de la nature et des ressources naturelles

Les zones protégées établies en vertu de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles concerne le territoire communal de Tandel :

Zones protégées communautaires :

- Zone de protection Habitats Natura 2000 : LU000102, Vallée de l'Our de Ouren à Wallendorf Pont

Arbres remarquables subventionnables

Les arbres remarquables figurant sur la liste des arbres subventionnables dans le cadre du rgd du 18 Mars 2008 concernant les aides pour l'amélioration de l'environnement naturel :

- Tilia sp à Fourhen, Bastendorf et Landsheid.
- Aesculus hippocastanum à Brandenbourg

Protection des sites et monuments nationaux

Immeubles ou objets bénéficiant d'une protection nationale en vertu de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments (état au 27 Décembre 2022) :

Immeubles ou objets classés monuments nationaux :

- L'Eglise de Bastendorf, inscrite au cadastre de la commune de Tandel, section BD de Bastendorf, sous les numéros 1106/4140 et 1106/4141 (ancien numéro 1106/3415). – Arrêté du Conseil de Gouvernement du 21 juin 2017.
- L'immeuble sis 2, am Haff, inscrit au cadastre de la commune de Tandel, section BD de Bastendorf, sous le numéro 1094/3243. – Arrêté du Conseil de Gouvernement du 10 avril 2020.
- Les immeubles sis 1A, 1B et 1C, Bleesmillen, inscrits au cadastre de la commune de Tandel, section BD de Bastendorf, sous les numéros 2140/4045, 2140/4046 et 2140/4047. – Arrêté du Conseil de Gouvernement du 22 janvier 2021.

- Les immeubles sis 2, Am Haff, inscrits au cadastre de la commune de Tandel, section FD de Bettel, sous le numéro 474/1862. - Arrêté du Conseil de Gouvernement du 26 septembre 2008.
- Les immeubles sis 30, Kierchestrooss, inscrits au cadastre de la commune de Tandel, section FD de Bettel, sous le numéro 480/1. - Arrêté du Conseil de Gouvernement du 26 septembre 2008.
- Les immeubles sis 32, Kierchestrooss, inscrits au cadastre de la commune de Tandel, section FD de Bettel, sous le numéro 481/1836. - Arrêté du Conseil de Gouvernement du 11 janvier 2008.
- L'église de Bettel, inscrite au cadastre de la commune de Tandel, section FD de Bettel, sous les numéros 448/2049 et 448/2050. - Arrêté du Conseil de Gouvernement du 21 juin 2017.
- Les ruines du château de Brandenburg, dans toute leur étendue, numéro 85/10 du cadastre de la section B de Brandenburg, ancienne commune de Bastendorf. - Arrêté ministériel du 15 avril 1936.
- La chapelle, inscrite au cadastre de la commune de Tandel, section BC de Brandenburg-Est, sous les numéros 386/1315 et 386/1316 (ancien numéro 386/1187). - Arrêté du Conseil de Gouvernement du 21 juin 2017.
- L'église de Brandenburg, inscrite au cadastre de la commune de Tandel, section BB de Brandenburg-Ouest, sous le numéro 210. - Arrêté du Conseil de Gouvernement du 21 juin 2017.
- L'église de Fouhren, inscrite au cadastre de la commune de Tandel, section FB de Fouhren, sous les numéros 304/2068 et 304/2069. - Arrêté du Conseil de Gouvernement du 2 mars 2018.
- L'église de Landscheid, inscrite au cadastre de la commune de Tandel, section BA de Landscheid, sous les numéros 5/1199 et 5/1200 (ancien numéro 5/929). - Arrêté du Conseil de Gouvernement du 21 juin 2017.
- L'immeuble sis 1, Haaptstrooss, inscrit au cadastre de la commune de Tandel, section BA de Landscheid, sous le numéro 30/1095. - Arrêté du Conseil de Gouvernement du 15 juillet 2020
- La chapelle et l'ermitage de Longsdorf, inscrite au cadastre de l'ancienne commune de Fouhren, section C, sous les numéros 162, 163 et 165. - Arrêté ministériel du 16 février 1939.
- La ferme sise 3, Veianerstrooss, inscrite au cadastre de la commune de Tandel, section BE de Tandel, sous le numéro 31/3900. - Arrêté du Conseil de Gouvernement du 27 juillet 2012.
- L'église de Tandel, inscrite au cadastre de la commune de Tandel, section BE de Tandel, sous le numéro 24/3988. - Arrêté du Conseil de Gouvernement du 21 juin 2017.
- La chapelle de Walsdorf, inscrite au cadastre de la commune de Tandel, section FA de Walsdorf, sous le numéro 128/325. - Arrêté du Conseil de Gouvernement du 2 mars 2018.
- Le site archéologique « Poschend » délimité sur une partie graphique, inscrit au cadastre de la commune de Tandel, section FA de Walsdorf, sous les numéros 12/1341 et 10/1038. - Arrêté du Conseil de Gouvernement du 29 septembre 2021.

Immeubles ou objets inscrits à l'inventaire supplémentaire :

- L'immeuble sis 26, rue de l'Eglise, inscrit au cadastre de la commune de Tandel, section FD de Bettel, sous le numéro 474/1988. - Arrêté ministériel du 12 janvier 2018.
- Le bâtiment dit « Vieux Moulin de Brandenburg » sis 1b, rue Principale, inscrit au cadastre de l'ancienne commune de Bastendorf, section B de Brandenburg, sous le numéro 247/717. - Décision ministérielle du 24 septembre 1987.
- L'immeuble sis 22A, Haaptstrooss, inscrit au cadastre de la commune de Tandel, section BB de Brandenburg-Ouest, sous le numéro 150/797. - Arrêté ministériel du 26 mars 2012.
- L'ancienne laiterie sise Haaptstrooss, inscrite au cadastre de la commune de Tandel, section BB de Brandenburg-Ouest, sous le numéro 240/630. - Arrêté ministériel du 4 mai 2016.

Gestion de l'eau

Les zones de protection pour les masses d'eau souterraine ou parties de masses d'eau souterraine servant de ressource à la production d'eau destinée à la consommation humaine protégées en vertu de la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau :

- HQ extrême

Réseaux d'infrastructures de transport national

La cartographie stratégique du bruit dans l'environnement établit en vertu du règlement grand-ducal du 2 août 2006 portant application de la directive 2002/49/CE relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement ayant pour base légale la loi modifiée du 21 juin 1976 relative à la lutte contre le bruit.

La commune de Tandel est concernée par la zone de bruit suivante, qui est reprise dans la partie graphique :

- Zone de bruit liée à la route nationale N7
- Zone de bruit liée à la route nationale N17

Les zones ou espaces définis en exécution de dispositions relatives aux réseaux d'infrastructure de transport national comprennent les autoroutes, les routes nationales, les chemins repris et les voies ferroviaires.

Les dispositions réglementaires et administratives établies par l'Administration des Ponts et Chaussées et les directives et réglementations de la Société Nationale des Chemins de Fer Luxembourgeois (CFL) doivent être respectées. Tout aménagement et toute construction longeant la voirie étatique sont soumis à la loi du 21 décembre 2009 sur les permissions de voirie.

Section 8. Informations complémentaires

Les biotopes protégés et habitats protégés

Sont repris dans la partie graphique, à titre indicatif et non exhaustif,

- les biotopes en application de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles
- les habitats protégés, en application des articles 17 et/ou 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

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

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

Zones soumises aux dispositions de l'art.21 PNRN

L'exactitude des informations relatives à ces habitats et/ou habitats d'espèces, visualisés dans la partie graphique du PAG, doit être confirmée, à charge du demandeur, à chaque fois qu'un projet d'aménagement et/ou de construction porte sur des terrains concernés par la présence d'un ou de plusieurs de ces habitats et/ou habitats d'espèces.

Les dispositions de l'article 21 de la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles s'appliquent de plein droit sur les terrains concernés.

Réseaux collectifs sur terrain privé à titre indicatif

Sont repris dans la partie graphique, à titre indicatif et non exhaustif, les réseaux collectifs présents sur des parcelles privées. (source : SIDEN / état au 11 Février 2020).

Annexe I – Terminologie du 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 exprimée en hectares.

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

E. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

H. Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux :

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

b. affectation des locaux :



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

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

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

c. Solidité et géométrie des locaux :

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/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 tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

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

J. Surface d'emprise au sol

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

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

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

L. Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.