

Administration communale de DIPPACH

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

PROJET D'AMENAGEMENT GENERAL

Version coordonnée de la partie écrite

Décembre 2017

Adaptations au PAG suite à :

- l'audition des réclamants en date du 24 novembre 2017
- l'avis de la Commission d'aménagement du Ministère de l'Intérieur en date du 13 octobre 2017

Référence Ministère de l'Intérieur : 3C/005/2017,
18043/3C

Réf. : /

Saisine du Conseil Communal	29.05.2017
Avis de la Commission d'Aménagement	13.10.2017
Avis du ministre de l'Environnement	
Vote du Conseil Communal	
Approbation du ministre de l'Intérieur	
Approbation du Ministre de l'Environnement	



TABLE DES MATIERES

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	5
ART. 1	But du plan d'aménagement général	5
ART. 2	Contenu du plan d'aménagement général	5
ART. 3	Division du territoire en zones.....	5
ART. 4	Degré d'utilisation des sols	6
TITRE II	REGLES D'URBANISME.....	7
CHAPITRE 1	Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	7
ART. 5	Zones d'habitation et zones mixtes	7
ART. 6	Zones d'habitation	7
ART. 7	Zones mixtes	8
ART. 8	Zones de batiments et d'équipements publics.....	9
ART. 9	Zones d'activités économiques.....	9
ART. 10	Zones industrielles à risques majeurs	9
ART. 11	Zones spéciales	10
ART. 12	Zones de jardins familiaux	10
ART. 13	Tableau récapitulatif des prescriptions relatives au degre maximal d'utilisation du sol pour les zones soumises à un PAP.....	10
ART. 14	Emplacements de stationnement.....	11
Chapitre 2	Zones destinées à rester libres.....	12
ART. 15	Dispositions générales	12
ART. 16	Zones agricoles	12
ART. 17	Zones forestières	13
ART. 18	Zones de loisirs sans séjour.....	13
ART. 19	Zones de parc.....	13
ART. 20	Zones d'isolement et de transition	13
ART. 21	Zones horticoles.....	13
Chapitre 3	Zones superposées	14
ART. 22	Zones d'aménagement différé.....	14
ART. 23	Zones de secteurs sauvegardés ou zones protégées	14
ART. 24	Zones couvertes par un PAP « Quartier existant »	19
ART. 25	Zones soumises à l'obligation d'établir un projet d'aménagement particulier	19
ART. 26	Plans d'aménagement particulier approuvés par le ministre de l'intérieur.....	20
CHAPITRE 4 :	Espaces ou zones définis en exécution d'autres dispositions légales, réglementaires ou administratives.....	21
ART. 27	Zones protégées d'intérêt communautaire ou « réseau natura 2000 ».....	21
ART. 28	Sites archeologiques	21
TITRE III :	ANNEXES.....	23

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

ART. 1 BUT DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

La partie écrite et la partie graphique du plan d'aménagement général ont pour but de garantir l'aménagement et le développement harmonieux et rationnel du territoire de la commune dans une perspective de développement durable.

ART. 2 CONTENU DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Le plan d'aménagement général comprend :

- Une partie graphique
- Une partie écrite

La partie graphique du Plan d'Aménagement Général est composée des plans réglementaires suivants :

- Projet d'aménagement général à l'échelle **1/2 500^{ème}** (plan E132564 - 07 à 09)
- Plan d'ensemble à l'échelle **1/10 000^{ème}** (plan E132564-13)

Le Projet d'aménagement général arrête les diverses zones au niveau des agglomérations et indique le mode et le degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un PAP ; il deviendra « Plan d'aménagement général » dès approbation ministérielle.

Le « plan d'ensemble » présente l'affectation globale de l'ensemble du territoire communal (affectation répartie en « zone forestière », « zone agricole », « zone horticole » et « zone d'agglomération »). L'affectation interne aux zones d'agglomération n'est pas représentée ici. Le plan permet également de localiser les différents projets routiers prévus sur le territoire communal. Le plan d'ensemble situe également le découpage des plans dressés au 1/2.500.

Le plan d'ensemble n'est valable qu'accompagné des plans au 1/2.500.

Les indications présentées sur les plans dressés au 1/2.500 priment toujours sur celles indiquées sur le plan d'ensemble.

Les plans suivants sont fournis à titre indicatif :

- E05858-14 Eléments complémentaires au PAG, à l'échelle 1/5 000 (cf. Titre III : Annexe 1)
- E05858-15 Eléments complémentaires au PAG – « Servitudes environnementales », à l'échelle 1/10 000 et zooms à l'échelle 1/5000 (cf. Titre III : Annexe 1)

La partie écrite du plan d'aménagement général reprend les règles d'urbanisme définissant les zones telles que délimitées dans la partie graphique. Elle décrit pour chaque zone le mode d'utilisation du sol.

ART. 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune est divisé en différentes zones dont les limites sont reprises dans la partie graphique du Plan d'Aménagement Général.

On distingue, d'une part les « zones urbanisées ou destinées à être urbanisées » et d'autre part les « zones destinées à rester libres ». Cette distinction est reprise sur le plan d'aménagement général dressé au 1/2.500. Les limites des zones d'affectation sont matérialisées sur les plans par un trait mitoyen et sont cotées le cas échéant.

Sont également définies complémentaires, des « zones superposées », des « zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques », ainsi que des « réseaux de circulation, réseaux d'infrastructures techniques et éléments constitutifs des réseaux d'infrastructures techniques ».

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées se répartissent comme suit :

- Zones d'habitation
- Zones mixtes
- Zones de bâtiments et d'équipements publics
- Zones d'activités économiques
- Zones industrielles à risques majeurs
- Zones spéciales
- Zones de jardins familiaux

Zones superposées :

Les zones superposées se répartissent comme suit :

- Zones d'aménagement différé
- Zones de secteurs sauvegardés ou zones protégées
- Zones couvertes par un PAP « quartier existant »
- Zones soumises à l'obligation d'établir un projet d'aménagement particulier
- Délimitation des plans d'aménagement particulier approuvés par le Ministre de l'Intérieur

Zones destinées à rester libres :

Les zones destinées à rester libres se répartissent comme suit :

- Zones agricoles
- Zones forestières
- Zones de loisirs sans séjour
- Zones de parc
- Zones d'isolement et de transition
- Zones horticoles

ART. 4 DEGRÉ D'UTILISATION DES SOLS

Le degré d'utilisation des sols est applicable aux zones soumises à l'obligation d'établir un PAP.

Les COS et CMU sont applicables au niveau des îlots, terrains ou parties de terrains tels que définis dans le PAP, en tant que moyenne à l'échelle de l'îlot, terrain ou partie de terrain concerné.

Un dépassement des valeurs maximales des COS et CMU est ponctuellement admis à l'échelle de chaque terrain à bâtir net défini par le PAP sous condition que les COS et CMU ne soient pas dépassés à l'échelle de l'îlot/ terrain/ou partie de terrain concerné par le PAP et que les limites de ce dépassement soient clairement définies par ce même PAP.

TITRE II REGLES D'URBANISME

CHAPITRE 1 ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

ART. 5 ZONES D'HABITATION ET ZONES MIXTES

Les zones d'habitation et zones mixtes sont subdivisées en :

- Zone d'habitation 1
- Zone d'habitation 2
- Zone mixte à caractère urbain
- Zone mixte à caractère rural

ART. 6 ZONES D'HABITATION

6.1 DESTINATION

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, de services, d'artisanat et de loisirs, des professions libérales, des établissements socioculturels, des restaurants, des équipements de service public en relation directe avec les besoins de la zone concernée, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

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

Elles sont subdivisées en fonction du type d'habitation dominant en :

- zones d'habitation 1 (HAB-1)
- zones d'habitation 2 (HAB-2)

La **zone d'habitation 1** est prioritairement destinée aux maisons d'habitation unifamiliales avec jardin, isolées, jumelées ou groupées en bande. Dans les zones soumises à l'obligation d'établir un PAP, au minimum 70% des logements d'un ensemble bâti sont à réaliser en maisons d'habitation unifamiliales.

La zone d'habitation 2 est prioritairement destinée aux maisons d'habitation plurifamiliales et aux maisons d'habitation collective. Dans les zones soumises à l'obligation d'établir un PAP, au minimum 70% des logements d'un ensemble bâti sont à réaliser en maisons d'habitation plurifamiliales.

Dans les zones d'habitation 1 et 2 sont seuls autorisés les aires de parcage et les garages qui sont en relation directe avec l'utilisation de ces zones. Les aires de parcage ou garages réservés aux camions¹ ou autobus et à leurs remorques ne sont pas autorisées dans ces zones.

Les prescriptions concernant le parcage sont définies dans le règlement communal sur les bâtisses, les voies publiques et les sites.

6.2 DEGRÉ D'UTILISATION DES SOLS

Pour les zones d'habitation 1 soumise à l'obligation d'établir un PAP, sont définis 2 degrés d'utilisation des sols.

¹ On entend par « camion » tout véhicule automoteur destiné au transport de choses d'un poids propre supérieur à 400 kg et dont le poids total maximum autorisé dépasse 3.500 kg (RGD du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune (Mém. A – N° 182 du 18 novembre 2004)

Zone d'habitation 1 (HAB-1) :

- *Schouweiler, Sprinkange, Dippach, Bettange* :

Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,3.

Le coefficient maximum d'utilisation du sol est de 0,6.

Zone d'habitation 1 (A) (HAB-1 (A)) :

- *Sprinkange, Bettange* :

Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,4.

Le coefficient maximum d'utilisation du sol est de 0,8.

ART. 7 ZONES MIXTES

7.1 DESTINATION

Les zones mixtes sont constituées par les parties du territoire de la commune destinées à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de leur localisation et de leur vocation, des établissements et bâtiments destinés respectivement à l'habitation, aux administrations, aux services, à la formation, à la culture, au culte, aux commerces, à l'hôtellerie et à la restauration, aux petites et moyennes entreprises ainsi qu'à la récréation et aux espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

On distingue deux catégories :

- zone mixte à caractère urbain (**ZMU**)
- zone mixte à caractère rural (**ZMR**)

La **zone mixte à caractère urbain** est principalement destinée aux établissements à caractère économique et socioculturel ainsi qu'aux services publics et privés, au commerce et au logement.

La **zone mixte à caractère rural** est principalement destinée à l'habitation et aux exploitations agricoles.

Y sont toutefois tolérés, à la condition qu'ils ne compromettent pas la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage :

- les établissements socioculturels ;
- les activités économiques, les établissements de services publics et privés ;
- les petites et moyennes entreprises ;
- les équipements touristiques.

7.2 DEGRÉ D'UTILISATION DES SOLS

Pour la zone mixte à caractère rural soumise à l'obligation d'établir un PAP, deux degrés d'utilisation du sol sont défini.

Zone mixte à caractère rural (A) (ZMR (A)) :

- *Dippach et Bettange* :

Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,4.

Le coefficient maximum d'utilisation du sol est de 0,8.

Zone mixte à caractère rural (B) (ZMR (B)) :

- *Schouweiler, Dippach* :

Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,5.

Le coefficient maximum d'utilisation du sol est de 1.0.

7.3 PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

A Sprinkange, les immeubles situés sur la parcelle cadastrale n°2367/2883 peuvent être revalorisés et réaffectés à d'autres fonctions que la fonction agricole. N'y sont pas admis des logements à l'exception de logements de fonction.

ART. 8 ZONES DE BATIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

8.1 DESTINATION

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux activités d'utilité publique ou d'intérêt général.

Elles ne comportent que des constructions ou aménagements destinés à satisfaire des besoins collectifs. Elles comportent encore des constructions ou aménagements qui ont pour finalité de servir l'intérêt général, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Les zones de bâtiments et d'équipements publics peuvent notamment être affectées :

- aux édifices d'utilité publique
- aux espaces réservés à l'éducation
- aux espaces réservés aux sports et loisirs
- aux cimetières
- aux parkings
- aux voiries

ART. 9 ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

9.1 DESTINATION

Les zones d'activités économiques sont prioritairement destinées à accueillir des établissements à caractère artisanal ou commercial ainsi que des services administratifs qui, de par leur envergure ou leur caractère, ne sont pas compatibles avec les zones d'habitation. Y sont également admis les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Y sont interdits les constructions industrielles et les halls et autres aménagements ne servant qu'au seul stockage de marchandises ou de matériaux.

L'installation de logements dans les différentes zones d'activités est prohibée.

9.2 DEGRÉ D'UTILISATION DES SOLS

Pour les zones d'activités économiques soumises à l'obligation d'établir un PAP, le degré d'utilisation du sol est le suivant :

Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,4.

Le coefficient maximum d'utilisation du sol est de 0,8.

9.3 PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Un écran vert doit être aménagé autour de la zone d'activités économiques afin de garantir son intégration dans l'environnement naturel et de créer une zone tampon avec le paysage. Cet écran vert inclut au minimum l'emprise de la ZIT.

ART. 10 ZONES INDUSTRIELLES À RISQUES MAJEURS

10.1 DESTINATION

Les zones industrielles sont prioritairement destinées aux établissements industriels qui, par leurs dimensions ou leur caractère, ne sont pas compatibles avec les zones d'activités économiques définies à l'article 9.

Elles sont destinées à l'implantation d'entreprises qui, pour des raisons écologiques, économiques ou sociales, doivent être isolées. Y sont également admis les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Les zones marquées de la surimpression « R.M. » sont exclusivement destinées aux industries qui présentent des risques majeurs pour les personnes, les biens ou l'environnement. Ces zones doivent être isolées et comporter des dispositifs d'isolement.

10.2 DEGRÉ D'UTILISATION DES SOLS

Pour les zones industrielles à risques majeurs soumises à l'obligation d'établir un PAP, le degré d'utilisation du sol est le suivant :

Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,2.

Le coefficient maximum d'utilisation du sol est de 0,4.

Le coefficient d'utilisation du sol est de 2.

ART. 11 ZONES SPÉCIALES

11.1 DESTINATION

Les zones spéciales sont destinées à recevoir les équipements et utilisations qui ne sont pas admissibles dans les zones définies aux articles 6, 7, 8, 9 et 10 du présent règlement.

Est visée ici la station-service située à Schouweiler au niveau de la route de Longwy.

L'installation de logements dans les zones spéciales est prohibée.

ART. 12 ZONES DE JARDINS FAMILIAUX

12.1 DESTINATION

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

Ne peut être érigé sur chaque parcelle individuelle qu'un seul abri de jardin dont la surface d'emprise au sol ne peut pas dépasser 16 m².

ART. 13 TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PRESCRIPTIONS RELATIVES AU DEGRÉ MAXIMAL D'UTILISATION DU SOL POUR LES ZONES SOUMISES À UN PAP

ZONE	COS	CMU	CUS
ZONE D'HABITATION 1	0,3	0,6	/
ZONE D'HABITATION 1 (A)	0,4	0,8	/
ZONE MIXTE A CARACTERE RURAL (A)	0,4	0,8	
ZONE MIXTE A CARACTERE RURAL (B)	0,5	1,0	/
ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES	0,4	0,8	/
ZONES INDUSTRIELLES A RISQUES MAJEURS	0,2	0,4	2,0

ART. 14 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

14.1 Sur le domaine privé, le nombre d'emplacements de stationnement suivant est à prévoir:

- a) pour les résidences de plus d'un logement ou dans des structures à usage mixte, un emplacement et demi (1,5) par logement, à arrondir vers le haut, à l'intérieur d'une construction fermée et un emplacement public (1) par logement à l'extérieur de la construction (les emplacements à l'extérieur ne peuvent être vendus ou réservés, ils sont destinés à rester publics) ;
- b) pour les maisons unifamiliales, soit deux (2) emplacements à l'intérieur d'une construction fermée, soit un (1) emplacement à l'intérieur d'une construction fermée et un (1) emplacement extérieur – qui ne doit pas se trouver devant la porte du garage abritant le premier emplacement ;
- c) pour les bureaux et administrations et pour les établissements industriels et artisanaux : un (1) emplacement, à l'extérieur ou à l'intérieur de la construction, par tranche de trente mètres carrés (30m²) de surface des pièces destinées au séjour prolongé ;
- d) pour les commerces (surface de vente*), les débits de boissons, cafés et restaurants (surface nette réservée à la consommation) et les crèches (surface nette des pièces destinées au séjour prolongé*) : un (1) emplacement, à l'extérieur de la construction, par tranche de trente mètres carrés (30m²) ;
- e) pour les bâtiments culturels, salles de réunion, salles des fêtes et équipements sportifs : un (1) emplacement, à l'extérieur ou à l'intérieur de la construction, par tranche de quinze (15) sièges ;
- f) pour les constructions hôtelières et similaires : un (1) emplacement, à l'extérieur ou à l'intérieur de la construction, par tranche de cinq (5) lits ;
- g) pour les établissements commerciaux, artisanaux et industriels, en outre, le nombre de places de stationnement nécessaires aux véhicules utilitaires est à prévoir sur leur terrain ;

14.2 Sur le domaine public, le nombre d'emplacements de stationnement suivant est à prévoir :

- a) pour les zones soumises à l'obligation d'établir un PAP, un (1) emplacement de stationnement par deux et demi (2,5) logements, à arrondir vers le haut.

14.3 DÉROGATIONS

Le bourgmestre pourra autoriser une dérogation au nombre d'emplacements requis en présence d'un bâtiment protégé au niveau national ou communal ou d'un gabarit protégé au niveau communal.

Le bourgmestre pourra autoriser une dérogation au nombre d'emplacements requis en présence de logements de type collectif sous tutelle publique, tels que, par exemple, les logements encadrés, les hospices, les hôpitaux, les structures d'accueil et les foyers d'étudiants.

Dans le cas d'une transformation ou d'un agrandissement d'un bâtiment existant qui a été autorisé dans un cadre légal antérieur, sans changement d'affectation, une mise en conformité par rapport aux dispositions de l'alinéa (14.1) n'est pas requise.

Tout changement d'affectation d'une construction nécessite une mise en conformité générale de l'immeuble par rapport aux dispositions de l'alinéa (14.1). Est considéré comme changement d'affectation, toute modification du nombre d'unités d'habitation ou du type d'exploitation.

CHAPITRE 2 ZONES DESTINEES A RESTER LIBRES

ART. 15 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 15.1** Les zones destinées à rester libres comprennent :
- a) les zones agricoles
 - b) les zones forestières
 - c) les zones de loisirs sans séjour
 - d) les zones de parc
 - e) les zones d'isolement et de transition
 - f) les zones horticoles
- 15.2** Toute construction dans ces zones est soumise à l'autorisation du Ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions et à l'autorisation du bourgmestre.

ART. 16 ZONES AGRICOLES

- 16.1** Les zones agricoles sont destinées à l'agriculture au sens général du terme.
- 16.2** Les constructions existantes à usage d'habitation peuvent être maintenues sous réserve que leur destination reste inchangée et soit compatible avec la *loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles*.
- 16.3** Une autorisation de construire en « zone agricole » ne peut être octroyée que s'il existe un accès carrossable à la voirie publique, étant entendu que l'administration communale n'entreprendra, à ses frais, aucune extension des réseaux de voirie, de distribution d'eau potable, d'assainissement ni d'éclairage public à cette seule fin. Si les raccordements s'avèrent techniquement impossibles à réaliser, une solution de rechange doit être proposée par le maître d'ouvrage et approuvée par les autorités compétentes.
- 16.4** Toutes les constructions réalisées en « zone agricole » sont caractérisées par des volumes simples et des matériaux de structure et de teinte sobres, s'accordant avec l'architecture traditionnelle locale. Les aménagements extérieurs sont également à concevoir dans un esprit d'intégration au paysage.
- Les constructions doivent être distantes d'au moins 50 m des autoroutes et des voies à grandes circulation, d'au moins 25 m de l'axe des autres voies (routes nationales, chemins repris et routes vicinales) et d'au moins 10 m de l'alignement de la voie desservante et des limites de parcelles.
- Pour les constructions à usage d'habitation situées en zone agricole, les prescriptions quant aux gabarits à respecter sont les mêmes que celles applicables à la zone HAB-1 (règles régies par le PAP QE-ER1)
- 16.5** Les abris de chasse et de pêche y sont admis, pour autant qu'ils ne servent pas, même à titre temporaire, comme résidence ou local de commerce.

- 16.6** Les zones agricoles peuvent également comporter des installations d'accueil de tourisme à la ferme, pour autant que celles-ci fassent partie intégrante d'une exploitation agricole active dont elles ne constituent qu'une activité strictement accessoire.

ART. 17 ZONES FORESTIÈRES

Les zones forestières sont destinées à la sylviculture et à la conservation de l'équilibre écologique.

Sont autorisés des constructions et aménagements servant à l'exploitation sylvicole, piscicole, apicole ou cynégétique ou à un but d'utilité publique.

Les abris de chasse et de pêche y sont admis, pour autant qu'ils ne servent pas, même à titre temporaire, comme résidence ou local de commerce.

ART. 18 ZONES DE LOISIRS SANS SÉJOUR

Les zones de loisirs sans séjour englobent des terrains destinés à recevoir des équipements récréatifs et touristiques à l'exclusion de tout équipement de séjour. Sont seuls autorisés les activités et travaux garantissant le caractère récréatif des zones.

ART. 19 ZONES DE PARC

Les zones de parc sont destinées aux espaces verts aménagés dans un souci d'esthétique paysagère.

Y sont autorisés que les activités et travaux nécessaires à leur création, leur entretien ou leur embellissement.

Y sont admises des constructions de petite envergure telles que blocs sanitaires ou kiosques.

ART. 20 ZONES D'ISOLEMENT ET DE TRANSITION

20.1 DESTINATION

Les zones d'isolement et de transition sont destinées à être aménagées afin de constituer une barrière entre des zones dont les destinations sont incompatibles entre elles ou qu'il est nécessaire de séparer pour réaliser un aménagement approprié des lieux.

20.2 PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES

Les zones d'isolement et de transition autorisent l'aménagement d'accès et le passage d'infrastructures techniques nécessaires à l'urbanisation d'un espace donné, dans le respect de leurs contraintes ou servitudes éventuelles

Lorsqu'elles entourent une zone soumise à l'obligation d'établir un PAP, les zones d'isolement et de transition seront reprises dans la planification du PAP en question.

ART. 21 ZONES HORTICOLES

Les zones horticoles englobent les terrains destinés à l'horticulture et au jardinage. Elles ne peuvent comporter que les constructions indispensables à l'exploitation horticole.

CHAPITRE 3 ZONES SUPERPOSEES

ART. 22 ZONES D'AMENAGEMENT DIFFERE

22.1 Les zones d'aménagement différé sont les parties du territoire communal situées dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées, temporairement interdites à toute construction et à tout aménagement.

Seules peuvent y être autorisées 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.

Ces zones constituent en principe des réserves foncières destinées à être urbanisées à long terme.

22.2 La décision de lever le statut de la « zone d'aménagement différé » fait l'objet d'une procédure de modification du plan d'aménagement général.

ART. 23 ZONES DE SECTEURS SAUVEGARDES OU ZONES PROTEGEES

23.1 Les zones protégées comprennent les parties du territoire communal qui, en raison, soit de leur valeur artistique, historique, archéologique, architecturale, esthétique, scientifique ou technique, soit de leur incidence sur la sauvegarde du site, sont soumises à des servitudes spéciales.

Les zones de secteurs sauvegardés ou zones protégées sont reprises dans la partie graphique et regroupent les parties des localités suivantes :

- les noyaux villageois (art.23.2) - ①
- les ensembles bâtis intéressants (art.23.3) - ②
- les éléments ponctuels (art.23.4) - ③

La partie graphique précise également :

- les monuments nationaux (art. 23.5)
- le bâti à préserver (art. 23.6)
- les volumes à respecter (art. 23.7)
- les alignements à respecter (art. 23.8)
- les murs à respecter (art. 23.9)

Dans les cas de réaffectation de bâtiments, la division verticale est à privilégier. La réaffectation doit se faire dans le respect de la destination de la zone et dans le respect des reculs et des gabarits voisins.

23.2 La zone de secteurs sauvegardés ou zone protégée ① comprend les noyaux villageois. Ceux-ci représentent les centres des localités aux caractéristiques typiques qu'il s'agit de conserver. Ils comprennent les bâtiments, éléments de bâtiments, espaces-rue, qui par leur valeur historique, architecturale ou touristique, soit encore par la composition urbaine (silhouette) et l'intégration du bâti dans le terrain naturel (site) expriment un caractère typique à conserver

- a) Les nouvelles constructions, reconstructions ou aménagements de bâtiments existants en zone de secteurs sauvegardés ou zones protégées doivent respecter les caractéristiques de volume, de toiture, de façade, de matériaux et d'implantation des bâtiments existants, sous réserve qu'il s'agisse bien de caractéristiques traditionnelles et non d'éléments atypiques rajoutés.

- b) L'introduction d'éléments d'architecture contemporaine est admise pour autant qu'ils s'intègrent et mettent en valeur le caractère d'origine des bâtiments.
- c) Dans tous les cas, les travaux sur des bâtiments protégés ou à préserver auront pour objectif :
 - ↳ Le respect et la mise en valeur des caractéristiques structurelles du bâtiment concerné et des bâtiments directement attenants
 - ↳ Le respect et la mise en valeur de ses caractéristiques architecturales telles que forme des toitures, modénatures, baies en façade.
 - ↳ Le respect et la mise en valeur appropriée des abords du bâtiment
- d) Des adaptations aux gabarits et alignements à respecter sont tolérées (écart maximal de 50cm en plus ou en moins par rapport au gabarit ou à l'alignement existant) uniquement pour la mise en œuvre de mesures d'ordre technique (statique, performance énergétique, étanchéité ou sécurité des constructions) pour autant que soient respectées les caractéristiques générales d'implantation (organisation du bâti sur le terrain et par rapport à la rue / alignements), que cela améliore la configuration des espaces extérieurs, les conditions d'habitabilité et que cela ne porte pas préjudice aux bâtiments existants sur les terrains voisins.
- e) Dans le noyau villageois, à l'exception des cas d'urgence pour raisons de sécurité, les démolitions de bâtiments ne sont autorisées que pour autant que le propriétaire soit détenteur d'une autorisation de reconstruire.

23.3 La zone de secteurs sauvegardés ou zone protégée (2) comprend les ensembles bâtis intéressants représentant des îlots urbains aux caractéristiques marquantes typiques (bâtiments, volumes, alignements).

- a) Les nouvelles constructions, reconstructions ou aménagements de bâtiments dans les noyaux villageois et les ensembles bâtis intéressants doivent respecter les caractéristiques architecturales traditionnelles des bâtiments existants, à savoir le volume, la forme de la toiture, la façade, les matériaux et l'implantation.

23.4 La zone de secteurs sauvegardés ou zone protégée (3) comprend les éléments ponctuels. Ce sont des éléments du patrimoine qui méritent d'être préservés.

- a) Le Service des Sites et Monuments Nationaux doit être informé préalablement de toute intervention sur ces éléments ponctuels. Il peut conseiller les propriétaires en matière d'utilisation de matériaux et de mise en valeur de l'élément en question.
- b) Ces éléments sont localisés comme suit :

SCHOUWEILER :

- Croix de chemin au croisement de la rue de la Gare et de la rue de la Croix

DIPPACH :

- Chapelle dans la route de Luxembourg à Dippach située sur la parcelle cadastrale n°653/1683

23.5 Les monuments nationaux concernent, d'une part les immeubles et objets classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire suivant le mémorial B n°35 du 19 mai 2009 et jouissant du régime de protection prévu par la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation des sites et monuments nationaux et d'autre part, les immeubles éligibles pour un classement national.

Immeubles et objets classés monuments nationaux (état au 20 septembre 2016)

Schouweiler : immeubles sis 98, route de Longwy, inscrits au cadastre de la commune de Dippach, section D de Schouweiler, sous le numéro 1675/2837 – arrêté du Conseil de Gouvernement du 30 avril 2010.

Schouweiler : le presbytère sis 1, rue des écoles, inscrit au cadastre de la commune de Dippach, section D de Schouweiler, sous le numéro 1672/2893 – Arrêté du Conseil de Gouvernement du 12 novembre 2010

Inventaire supplémentaire des sites et monuments nationaux

Bettange-sur-Mess : immeuble ancien du château de Bettange et le portail de l'entrée – arrêté ministériel du 10 décembre 1982 – n°parcelle 354/1284

Immeubles éligibles pour le classement national

Schouweiler : maison n°17, rue de la Résistance

Sprinkange : « Sprénkengerhaff » et maison n°2, rue Nicolas Calmes

Toute démolition des monuments nationaux est proscrite. Le Service des Sites et Monuments Nationaux doit être informé de toute transformation envisagée sur les immeubles inscrits sur l'inventaire supplémentaire et ceux éligibles pour le classement national que ce soit à l'extérieur ou à l'intérieur. Il doit donner son accord lors de toute transformation envisagée sur les bâtiments classés monuments nationaux.

Il peut conseiller les propriétaires en matière d'utilisation de matériaux et de mise en valeur de la bâtisse si la transformation prévue n'est pas adaptée au maintien original et traditionnel de l'immeuble.

- 23.6** Le bâti à préserver comprend les bâtiments remarquables de la commune ainsi que le petit patrimoine religieux ou culturel tels que repris dans la partie graphique et dans la liste ci-après.

Schouweiler :

- Rue de l'église : n°7, 9 et église

- Rue Centrale : n°13, 22, 24, 32, 34, 36

- Rue de la Fontaine : n°2

- Rue du Neuf Septembre : n°8, 10 et grange réaffectée située sur la parcelle cadastrale n°517/2920

- Rue de Landiras : n°2

- Patrimoine religieux : petite chapelle dans la rue du 9 Septembre, pierres tombales de l'ancien cimetière dans la rue de la Résistance et croix de chemin dans la rue de l'Eglise

Sprinkange :

- Rue du Moulin : n°27, 30, église

- Rue de Bettange : n°1 à 5

- patrimoine culturel et religieux : petite chapelle et lavoir dans la rue du Moulin

Dippach :

- Route de Luxembourg : n°72, 101, 117, 132

- Rue de la Fontaine, n°2

- Rue Centrale : n°12, 20, 33, 35, 37 et église

- Rue Jean-Pierre Kirsch : n°13

- Patrimoine culturel et religieux : lavoir dans la rue Centrale et ornement religieux dans la route de Luxembourg

Bettange :

- Rue du Château : n°17, 19

- Rue de l'Eglise : n°4, 6, 9 et église

- Rue de Dippach : n°2, 8

- Route des Trois Cantons : n°117

- Patrimoine religieux : rue de Dippach, rue de la Gare et rue de Limpach

- 23.7** Les volumes à respecter comprennent des structures bâties intéressantes caractérisant l'espace-rue des localités. Ils doivent être maintenus lors de travaux de transformation respectivement reconstruits lors de démolitions d'immeubles existants. La réaffectation ou la reconstruction en maisons plurifamiliale est interdite. Lors de transformations, démolitions ou reconstructions, un écart maximal de 50cm en plus ou en moins par rapport au gabarit existant est toléré uniquement pour la mise en œuvre de mesures d'ordre technique (statique,

performance énergétique, étanchéité ou sécurité des constructions) lorsque la situation existante ne convient pas à l'exécution des améliorations visées.

Schouweiler :

- Rue Centrale : hangar situé entre le n° 30 et le n° 32, n°5, 12, 14, 16, 18, 26,28
- Rue de Bascharage : n°12
- Rue du Neuf Septembre : n°12
- Rue de la Résistance : n°6, 8

Sprinkange :

- Rue de l'Eglise : volume situé sur la parcelle 2332/2690
- Rue de Bettange : n°11

Dippach :

- Rue Centrale : n°8, 10, 41, 43

Bettange :

- Rue de l'Eglise : n°2, 3, 7
- Rue du Château : n°15, 23
- Rue de Limpach : n°2
- Rue de Dippach : n°1

23.8 Les alignements à respecter représentent des lignes fictives constituées de bâtisses le long d'une route, le plus souvent de manière contiguë. Ils agencent et articulent l'espace-rue des localités en lui donnant un cachet visuel intéressant. Les alignements à respecter sont repris dans la partie graphique.

Lors de transformations, démolitions ou reconstructions, un écart maximal de 50cm en plus ou en moins par rapport à l'alignement existant est toléré uniquement pour la mise en œuvre de mesures d'ordre technique (statique, performance énergétique, étanchéité ou sécurité des constructions) lorsque la situation existante ne convient pas à l'exécution des améliorations visées.

23.9 Les murs à respecter sont indiqués dans la partie graphique. Lors de travaux de rénovation ou de réparation, les murs sont à reconstruire avec les mêmes matériaux et avec un aspect identique à celui qu'ils avaient lors de leur construction. La reconstruction des murs pourra aussi être effectuée avec des pierres naturelles apparentes de la région.

Schouweiler :

Rue du Neuf Septembre
Rue de la Résistance
Rue Centrale
Rue de l'église

Sprinkange :

Parvis de l'église
Mur entourant le cimetière
Mur longeant la voie d'accès au cimetière depuis la rue de Bettange
Mur longeant la rue de Bettange et appartenant au n°2, rue Nicolas Calmes

Dippach :

Rue Jean-Pierre Kirsch
Rue Centrale
Rue de la Fontaine
Route de Luxembourg

Bettange :

Rue du Château
Rue de l'Eglise
Rue de Dippach

23.10 Prescriptions spécifiques

Les prescriptions spécifiques s'appliquent à l'ensemble de l'article 23 concernant les zones de secteurs sauvegardés ou zones protégées.

- a) Dans les zones de secteurs sauvegardés ou zones protégées qui se superposent aux zones urbanisées ou destinées à être urbanisées, certaines dérogations aux dispositions réglementaires en vigueur sont admises afin de maintenir le caractère typique s'il s'agit des « monuments nationaux », du « bâti à préserver » et des « volumes à respecter » (cf. art.23.5, 23.6, 23.7). Dans ce cas, une demande de modification du plan d'aménagement général n'est pas nécessaire.

Ainsi, les dispositions réglementaires en vigueur peuvent ponctuellement être adaptées au sein d'un noyau villageois ou d'un ensemble bâti intéressant lorsqu'il s'agit de « monuments nationaux », du « bâti à préserver » et de « volumes à respecter ».

- b) Ainsi, les îlots bâtis existants qui présentent en l'état actuel des caractéristiques urbanistiques différentes à celles prescrites pour la zone concernée, pourront être préservés avec les mêmes caractéristiques s'il s'agit d'une substance bâtie reprise dans les articles 23.5, 23.6, 23.7 ci-avant. Tout projet portant sur ces ensembles devra faire la preuve de la situation existante, préalablement à toute intervention, en ce qui concerne la substance bâtie qui fait précisément l'objet des mesures de préservation (bâtiment dans son intégralité ou gabarit), les surfaces construites et les densités d'occupation à l'échelle de la parcelle concernée ou de l'îlot bâti le cas échéant.

- c) Pour les ensembles bâtis attenants, non repris sous les articles 23.5, 23.6, 23.7 ci-avant et devant faire l'objet de transformations, dispositions réglementaires en vigueur de la zone restent d'application.

d) Transformation de bâtiments

En cas de transformation de bâtiments (cf. art. 23.5, 23.6 et 23.7), les volumes traditionnels sont à préserver et à transformer dans le respect de leurs caractéristiques architecturales originelles.

La volumétrie existante à préserver est la volumétrie principale des bâtiments, non les volumes secondaires et les modifications atypiques du volume principal.

La préservation des volumes traditionnels n'exclut pas l'intégration d'éléments contemporains ni des rehausses éventuelles de toitures, notamment pour des raisons de sécurité, de salubrité ou d'économie d'énergie, 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.

Des adaptations de gabarit et d'alignement peuvent être tolérées (écart maximal de 50cm en plus ou en moins par rapport au gabarit ou à l'alignement) pour autant que soient respectées les caractéristiques générales d'implantation (organisation du bâti sur le terrain et par rapport à la rue et aux alignements), que l'adaptation en question améliore la configuration des espaces extérieurs, les conditions d'habitabilité (notamment l'isolation thermique²), et qu'elle ne porte pas préjudice au cadre des bâtiments existants voisins.

e) Démolition et reconstruction de bâtiments

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

A l'exception des cas d'urgence pour raisons de sécurité, les démolitions de bâtiments ne sont autorisées que pour autant que le propriétaire soit détenteur d'une autorisation de construire.

² Règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation (Mém. A – N° 221 du 14 décembre 2007).

En cas de démolition dûment motivée d'une ou de plusieurs parties d'un bâtiment, les reconstructions doivent être effectuées dans un souci de préservation et/ou de mise en valeur de l'ensemble bâti.

En cas de démolition totale et dûment motivée d'un bâtiment, la reconstruction du volume principal initial et son implantation sur l'alignement originel peuvent être imposées pour préserver la qualité urbanistique de l'espace-rue ou du quartier.

ART. 24 ZONES COUVERTES PAR UN PAP « QUARTIER EXISTANT »

Les zones couvertes par un PAP « quartier existant » se répartissent selon les catégories suivantes :

- Espace résidentiel type1
- Espace résidentiel type 2
- Espace villageois
- Zone de bâtiments et équipements publics
- Zone spéciale

ART. 25 ZONES SOUMISES À L'OBLIGATION D'ETABLIR UN PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Les zones soumises à l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier englobent les terrains pour lesquels un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » doit être établi. Elles sont délimitées sur la partie graphique.

ART. 26 PLANS D'AMENAGEMENT PARTICULIER APPROUVES PAR LE MINISTRE DE L'INTERIEUR

Les plans d'aménagement particulier dûment approuvés par le ministre de l'Intérieur et en conformité avec le présent plan d'aménagement général restent en vigueur. Tous les autres PAP approuvés sont abrogés.

Les plans d'aménagement particulier en vigueur à la date d'approbation du plan d'aménagement général sont les suivants :

PAP	Référence ministérielle	Approbation Ministre de l'Intérieur
<i>PAP « Cialux » – rue Bosseler</i>	13458	11/09/2003
<i>PAP « Im Dudel »</i>	14056	27/01/2005
<i>PAP « Op de Hech » - rue des écoles</i>	16290	15/02/2011
<i>PAP « Vimo » – rue des écoles</i>	16746	13/08/2013
<i>PAP « Atelier communal » - route des trois Cantons</i>	16897	28/11/2013
<i>PAP « Bei der Vandmillen »</i>	17182	16/12/2014
<i>PAP « Hohnieck » - route des trois Cantons</i>	17083	14.01.2015
<i>PAP « Tracol » - Route de Luxembourg</i>	17300	06/10/2015
<i>PAP « Miltgen » – rue R. de Geysen</i>	17351	08/10/2015
<i>PAP « Marx » – rue de Dalhem</i>	17259	08/10/2015
<i>PAP « Rischette » – route des trois Cantons</i>	17489	15/03/2016
<i>PAP « Millebiert » - rue de la Gare / de Limpach</i>	17482	13/07/2016
<i>PAP « Op den Rolem » - route de Longwy / route des 3 cantons / rue J. Urbany</i>	17616	20/10/2016
<i>PAP « ZAE op den Geieren »</i>	17536	14/11/2016
<i>PAP « Scheer » – route de Luxembourg</i>	17769	06/03/2017
<i>PAP « Hades » - rue du Cimetière</i>	17812	23/03/2017

CHAPITRE 4 : ESPACES OU ZONES DEFINIS EN EXECUTION D'AUTRES DISPOSITIONS LEGALES, REGLEMENTAIRES OU ADMINISTRATIVES

ART. 27 ZONES PROTÉGÉES D'INTÉRÊT COMMUNAUTAIRE OU « RÉSEAU NATURA 2000 »

Les zones protégées d'intérêt communautaire constituent des aires à haute valeur écologique visant à la sauvegarde de certaines zones humides désignées en vertu de la Convention de Ramsar, les zones spéciales de conservation d'habitats naturels (Directive « Habitats » 92/43/CEE) ainsi que les zones de protection spéciales d'intérêt ornithologique (Directive « Oiseaux » 79/409/CEE).

Sur le territoire de la commune de Dippach, on trouve les zones protégées d'intérêt communautaire suivantes :

- Zone Habitats LU 0001025 « Hautcharage/Dalhem – Asselborner et Boufferdanger Muer »
- Zone Habitats LU 0001026 « Bertrange – Grévelserhaff / Bouferterhaff »
- Zone Habitats LU 0001027 « Sanem – Groussebësch / Schouweiler – Bichenheck »

Ces zones sont reprises sur le plan « *Éléments complémentaires au PAG – Servitudes environnementales* ».

ART. 28 SITES ARCHEOLOGIQUES

Les zones qualifiées de sites archéologiques comprennent des sites présentant un intérêt historique, préhistorique, paléontologique et scientifique pour contenir des vestiges ou des objets dont la conservation s'impose.

Ces sites sont repris sur la partie graphique du plan d'aménagement général et sur le plan « *Éléments complémentaires au PAG* ».

TITRE III : ANNEXES

Annexe 1 :

Le plan « Éléments complémentaires au PAG » fournit des informations à caractère indicatif, utiles à la planification de projets d'aménagement urbain. Il couvre l'ensemble du territoire communal.

Le plan « Éléments complémentaires au PAG / Servitudes environnementales » est dressé sur base de la *loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles* et plus particulièrement de ses articles 5, 14 et 17. Il couvre l'ensemble du territoire communal.

Certains des éléments complémentaires représentés ont un caractère réglementaire mais relèvent de compétences autres que celle de la commune.

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

- Zones protégées d'intérêt communautaire ou « réseau Natura 2000 » (*directive « Habitats » 92/43/CEE : zones LU0001025, LU0001026 et LU0001027*) - *loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles*
- Sites archéologiques
- Sites et monuments et ensembles classés (*monuments classés et immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments nationaux – loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux*)

Réseaux de circulation, réseaux d'infrastructures techniques et éléments constitutifs des réseaux d'infrastructures techniques :

Les réseaux de circulation, réseaux d'infrastructures techniques et éléments nodaux constitutifs des réseaux d'infrastructures techniques et de circulation sont des indications supplémentaires représentées à titre indicatif et listées ci-après :

- Réseaux de circulation
 - o Routes nationales (RN)
 - o Chemins repris (CR)
 - o Voirie communale
 - o Projets routiers
 - o Ligne ferroviaire
 - o Projets pistes cyclables
 - o Couloir pour projets routiers
- Réseaux d'infrastructures techniques
 - o Conduites d'eau
 - o Emprises de canalisation
 - o Réseaux de communication
 - o Lignes électriques à haute tension
- Éléments nodaux constitutifs des réseaux d'infrastructures techniques et de circulation
 - o Gare
 - o Arrêt d'autobus
 - o Source captée
 - o Station de pompage
 - o Réservoir d'eau
 - o Station de transformation électrique

Annexe 2 :

1. 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 construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface totale du terrain à bâtir net.

$$\text{COS} = \frac{\text{Surface d'emprise au sol de la construction implantée}}{\text{Surface totale du terrain à bâtir net}}$$

2. COEFFICIENT MAXIMUM D'UTILISATION DU SOL (CMU)

On entend par **coefficient maximum d'utilisation du sol** le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net.

$$\text{CMU} = \frac{\text{Surface construite brute de la construction}}{\text{Surface totale du terrain à bâtir net}}$$

3. COEFFICIENT D'UTILISATION DU SOL (CUS)

L'utilisation maximale admissible de parcelles à usage industriel peut être exprimée par le **coefficient d'utilisation du sol**, qui exprime le rapport entre le volume de la construction et la surface du terrain à bâtir net.

$$\text{CUS} = \frac{\text{Volume de la construction}}{\text{Surface totale du terrain à bâtir net}}$$

4. TERRAIN A BATIR BRUT

On entend par **terrain à bâtir brut** une ou plusieurs parcelles ou parties de parcelle ne comportant aucun équipement et devant être aménagées avant d'être viabilisées et subdivisées en nouvelles parcelles cadastrales.

5. TERRAIN A BATIR NET

Le calcul du **terrain à bâtir net** est effectué en déduisant du terrain à bâtir brut correspondant la surface de toutes les emprises et de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation.

6. SURFACE D'EMPRISE AU SOL

On entend par **surface d'emprise au sol** la surface hors œuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors œuvre. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemins d'accès, etc.), les combles et les surfaces non aménageables en sous-sol, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons, etc.), les perrons, les seuils, les terrasses couvertes et non couvertes. Les garages en sous-sol sont pris en compte.

7. SURFACE CONSTRuite BRUTE

On entend par **surface construite brute** la surface hors œuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux, les combles et les surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons, etc.)

n'étant pas pris en compte pour le calcul de la surface brute construite. Les garages en sous-sol sont pris en compte.

8. 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.

9. SURFACE NON AMENAGEABLE

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 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 garages, 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.

10. SOUS-SOL

On entend par sous-sol tout niveau enterré sur au minimum la moitié de son volume par rapport au terrain naturel.

11. SURFACE EXPLOITABLE

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