Référence: 17926/72C
Le présent document appartient à ma décision d'approbation du: 04/09/2017
Le Ministre de l'Intérieur
Dan Kersch

NDM ARCHITECTURA

ARCHITECTURE - URBANISME - ARCHITECTURE D'INTERIEUR - DESIGN - ECOLOGIE
SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITEE - 179, ROUTE D'ESCH, L 1471 LUXEMBOURG

P.A.P.

(PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER)

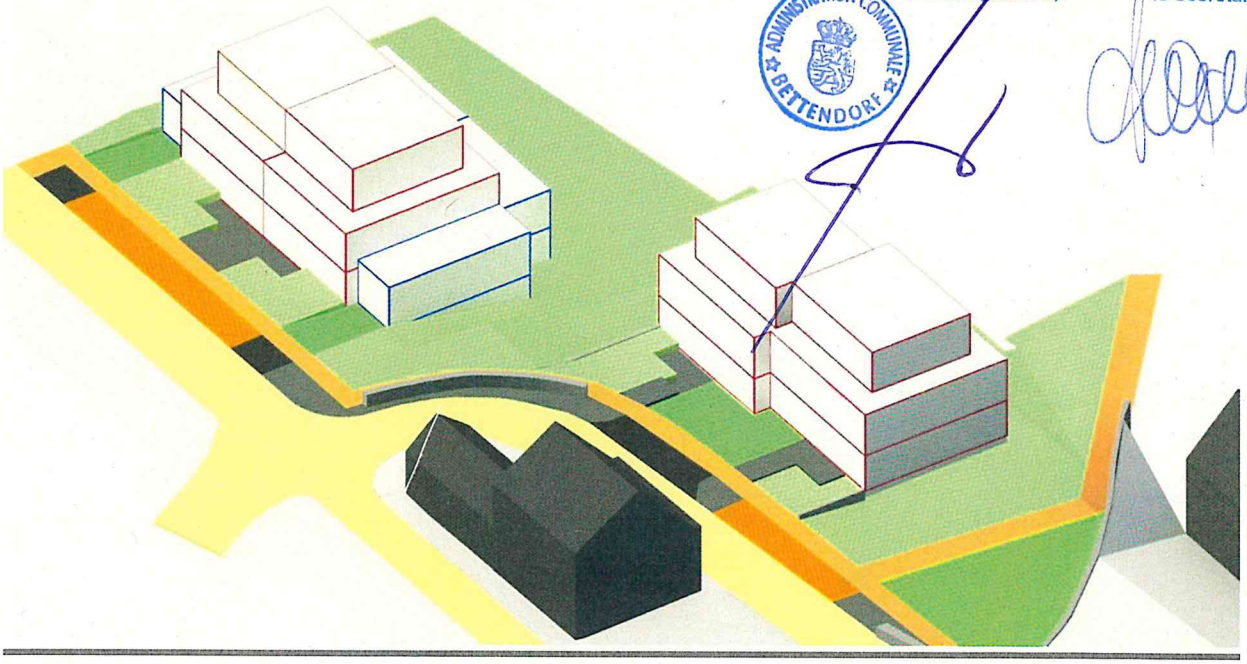
« IM WOHWEG/RUE DE LA GARE »

Commune de Bettendorf, Section B de Moestroff

PARTIE ECRITE
PARTIE GRAPHIQUE

Commune de Bettendorf
VU et APPROUVÉ
Bettendorf, le 23.05.17
Le CONSEIL COMMUNAL p.o.
Le Bourgmestre, le Secrétaire,

ADMINISTRATION COMMUNALE BETTENDORF



Téléphone 0035 2 45 27 80 / Téléfax 0035 2 45 27 75 / Email ndm@pt.lu

TABLEAU DE MATIERE

Art. 1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles 3

Art. 2. Mode d'utilisation du sol admissible 3

Art.3. Degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé 3

3.1. La surface construite brute et l'emprise au sol

3.2. Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

3.3. Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions

3.4. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

3.5. Les hauteurs des constructions à la corniche, à la faîtière et à l'acrotère

3.6. Le nombre d'unités de logement par construction

3.7. Le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol.

Art.4. Type et disposition des constructions privées 4

4.1. Les formes, pentes et orientations des toitures

4.2. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de st., aux garages et aux voies de circulation

4.3. Les surfaces destinées à recevoir des plantations

4.4. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

4.5. Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir

4.6. L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin

4.7. Zones où les constructions et aménagements doivent répondre, par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux, à des conditions déterminées afin de garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier.

4.8. Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé

Art. 5. Fonds destinés à être cédés au domaine public communal 6

Art. 6. Aménagement des espaces extérieurs publics 6

6.1. L'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées y compris les bassins de rétention, les réseaux d'approvisionnement

6.2. Aménagement des espaces verts et plantations

6.3. Stationnement

Art. 7. Tableau récapitulatif indiquant les caractéristiques essentielles du PAP 7

TERMINOLOGIE

PARTIE GRAPHIQUE

ANNEXE

Art. 1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

La limite et la contenance de la parcelle initiale sont indiquées dans le plan cadastral et le relevé parcellaire produit par les services de l'Administration du Cadastre et de la Topographie.

La nouvelle délimitation et la nouvelle contenance des lots projetés sont exprimées dans la partie graphique du présent PAP.

Fond de plan à la partie graphique :

- plan de mesurage n°836 daté 20 septembre 2015, élaboré par le Bureau TERRA G.O. S.A.R.L. (Géomètre officiel) et validé par l'Administration du Cadastre et de la Topographie le 28 Octobre 2015.
- levé topographique référence 20110509-LP-T001 daté 09 mai 2011, élaboré par le bureau LUXPLAN S.A.

La surface du projet est de **24.72 ares**.

Art. 2. Mode d'utilisation du sol admissible

Le présent PAP est destiné aux logements. La typologie des logements est exprimée dans la partie graphique du présent projet.

Art.3. Degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé

Le degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé est fixé dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, dans la partie graphique.

3.1. La surface construite brute et l'emprise au sol

La surface constructible brute minimale et la surface constructible brute maximale pour chaque lot sont fixées dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, dans la partie graphique.

La surface d'emprise au sol maximale pour les futures constructions est indiquée dans la partie graphique dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot.

3.2. Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

Se référer au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de l'Administration Communale de Bettendorf.

3.3. Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions

Les reculs sur les limites de propriétés antérieures, latérales et postérieures, ainsi que les distances à observer entre constructions sont représentés sur la partie graphique.

Dans tous les cas de figure les cotes de marge de recul prédominent sur les emprises au sol constructibles.

Les constructions sont implantées dans une bande de 16 mètres de profondeur parallèle et distante de 5,00m pour les Lots 1 et 2, et respectivement de 6,26m et 5,61m pour les Lots 3 et 4, mesurée au milieu de la façade, perpendiculairement à la rue, conformément à la Partie Graphique du PAP.

La profondeur des constructions principales doit se tenir au plan d'implantation approuvé. Du côté arrière, au niveau du RDC et du Sous-sol, pour les Lots 1 et 2, une construction accolée, d'une profondeur maximale de 4,00m, est autorisée.
Le recul des constructions principales, ou secondaires, sur les limites latérales, sera, au minimum, de 3,00 mètres.
Le recul des constructions sur les limites postérieures sera au moins de 8,00 mètres.
Les accès aux garages auront un recul d'au moins 5,00 mètres.
Tout autre point est déterminé par le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de l'Administration Communale de Bettendorf.

3.4. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Le nombre de niveaux hors sol et en sous-sol est fixé dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot situé dans la partie graphique.
Les pièces d'eau sont interdites au niveau sous-sol pour tous les Lots.
Les combles dans la toiture ne pourront être utilisés comme surface habitable que sur un niveau et au maximum sur 60% de la surface habitable de l'étage inférieur. Ce niveau pourra être construit soit avec toiture en pente soit avec toiture plate, conformément à la partie graphique du PAP.

3.5. Les hauteurs des constructions à la corniche, à la faîtière et à l'acrotère

La hauteur des constructions est fixée dans la partie graphique.
Cependant, pour les lots 1 et 2, les terrains présentant une déclivité supérieure à 15%, la mesure de la hauteur à la faîtière ainsi que de la hauteur à la corniche s'effectue dans l'axe de la façade, depuis l'intersection de la partie visible de la façade avec le terrain naturel, en respectant toujours les hauteurs maximales prévues dans l'article précédent. Une dérogation a été délibérée à ce sujet par le collège des bourgmestre et échevins le 13 janvier 2017 pour des raisons de raccordement des eaux vers le réseau public existant.
Tout autre point est déterminé par le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de l'Administration Communale de Bettendorf.

3.6. Le nombre d'unités de logement par construction

Le nombre d'unités de logement par construction est fixé dans la partie graphique du PAP.

3.7. Le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol

Le type de construction admis est défini dans la partie graphique du PAP.

Art.4. Type et disposition des constructions privées

4.1. Les formes, pentes et orientations des toitures

Les formes, pentes et orientations des toitures admises sont définies dans la partie graphique du PAP.

4.2. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

Se référer au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de l'Administration Communale de Bettendorf et à la partie graphique du PAP, ainsi qu'au guide d'application pour l'établissement des Permissions de Voirie Ministérielles du 15 Septembre 2012.

4.3. Clôtures, murs, surfaces consolidées

Se référer au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de l'administration communale de Bettendorf, à l'exception de:

- les espaces libres, entre les alignements de façades et les alignements de la Rue de la Gare (CR357-C), pour les Lots 3 et 4, pourront être clôturés par des socles ou de murets d'une hauteur égale ou inférieure à 0,20 m, par des haies vives ou par des grillages. La hauteur totale ne pourra dépasser 0,80m.

4.4. Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir

Le site ne présente aucun élément naturel à conserver, par contre les constructions existantes à démolir ainsi que les murs à conserver, sont définies dans la partie graphique du PAP.

4.5. L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin

Se référer au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de l'administration communale de Bettendorf, à l'exception de:

- la surface totale pour les garages, maximum 39,60 m^2
- les reculs, qui doivent respecter la partie graphique du PAP.

4.6. Zones où les constructions et aménagements doivent répondre, par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux, à des conditions déterminées afin de garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier

Se référer au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de l'Administration Communale de Bettendorf.

4.7. Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé

La surface scellée par lot est fixée dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot situé dans la partie graphique.

Art. 5. Fonds destinés à être cédés au domaine public communal

Les éléments destinés à être cédés sont indiqués par une hachure en points noir repris dans la légende type de la partie graphique.

Le PAP présente une surface de **3.77 ares** destinées à être cédée au domaine public communal, soit environ **15,25 %** de la surface totale du domaine privé actuel.

Art. 6. Aménagement des espaces publics extérieurs

6.1. L'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées y compris les bassins de rétention, les réseaux d'approvisionnement

A rendre conforme à la Partie Graphique du PAP.

Dans tous les lots, les eaux usées seront raccordées à la canalisation pour eaux mixtes.

Les eaux pluviales de toutes les toitures seront amenées vers la partie rue, en réseau privé, séparées des eaux usées, jusqu'à la limite de propriété, et elles seront ensuite évacuées vers la Sûre à travers une canalisation pour eaux pluviales DN250, dans la rue IM WOHWEG, se déversant dans le fossé existant au Nord du PAP.

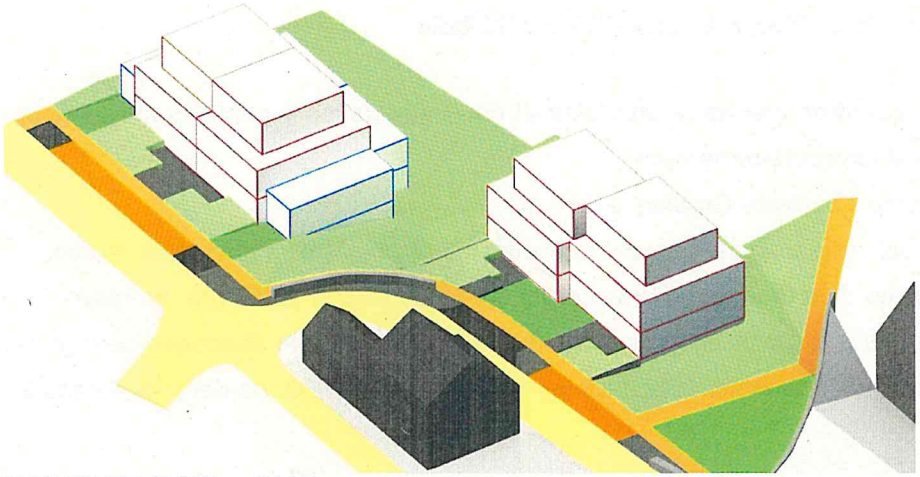
6.2. Aménagement des espaces verts et plantations

Certaines surfaces du PAP sont à céder par le Lotisseur à la Commune afin d'agrandir ou de créer un trottoir ainsi que pour permettre la création d'espaces verts et des zones publiques de loisir, dument définies par la partie graphique du PAP.

6.3. Stationnement

Dans la logique de modernisation et d'amélioration du réseau routier, et aux frais du Lotisseur, le PAP prévoit un réaménagement des rues existantes bordant les terrains, par la réalisation d'une bande latérale de stationnement et d'espaces de verdure et d'attente.

Art. 7. Tableau récapitulatif indiquant les caractéristiques essentielles du PAP



SURFACE TOTALE DU TERRAIN – 24.72a

Lot	1	2	3	4
Surface du lot	05.52a	05.92a	05.04a	04.47a
Surface cédée à la Commune	3.77a (15,25%)			
Type et nombre de logements	maison jumelée 1	maison jumelée 1	maison jumelée 1	maison jumelée 1
Nombre de niveaux	II + 1C+1S	II + 1C+1S	II + 1C+1S	II + 1C+1S
Surface d'emprise au sol (construction principale) maximum (garage) maximum	152.00m^2 39.60m^2	152.00m^2 39.60m^2	121.00m^2 (intégré dans le volume principal)	121.00m^2 (intégré dans le volume principal)
Surface constructible brute maximum	396.40 m^2	396.40 m^2	314.60 m^2	314.60 m^2
Surface de scellement maximum	212.00m^2	212.00m^2	145.00m^2	145.00m^2
Marges de reculement	Selon partie graphique du PAP	Selon partie graphique du PAP	Selon partie graphique du PAP	Selon partie graphique du PAP
Profondeur de la construction principale maximum	12.00m	12.00m	11.00m	11.00m
Type de toiture	T2 ou plate	T2 ou plate	T2 ou plate	T2 ou plate
Hauteur maximale entre corniche / faitage	*hc= 6.50m *hf= 11.00m	*hc= 6.50m *hf= 11.00m	**hc= 6.50m **hf= 11.00m	**hc= 6.50m **hf= 11.00m
Lucarnes Largeur maximale par lucarne Recul par rapport à la façade Recul par rapport aux limites latérales, arêtes / noues Somme max. largeur lucarnes	1.50m 0.50m 1.50m <= 1/2 longueur de la façade	1.50m 0.50m 1.50m <= 1/2 longueur de la façade	1.50m 0.50m 1.50m <= 1/2 longueur de la façade	1.50m 0.50m 1.50m <= '1/2 longueur de la façade
Loggia Largeur maximale par loggia	2.00m	2.00m	2.00m	2.00m
Emplacement de stationnement intérieur extérieur	1 à 2 1- dans l'accès carrossable	1 à 2 1- dans l'accès carrossable	1 à 2 1- dans l'accès carrossable	1 à 2 1- dans l'accès carrossable

*niveaux absolus hc=207.85 ; hf=212.35 **niveaux absolus hc=207.28 ; hf=211.78

Terminologie

Annexe du règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 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

Acrotère

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

Alignement de voirie

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

Alignement obligatoire

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

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

Auvent

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

Avant-corps

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

Balcon

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

Car-port

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

Clôture

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

On distingue trois types de clôtures:

– les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),

– les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),

– les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble

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

Construction

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

Cote de niveau

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

Dépendance

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

Etage en retrait

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

Faîte/Faîtage

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

Hauteur à la corniche

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

Hauteur à l'acrotère

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

Hauteur du socle

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

Ilot

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

Limite de surface constructible

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

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

Logement

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

Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia

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

Lot

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

Maison bi-familiale

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

Maison en bande

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

Maison jumelée

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

Maison plurifamiliale

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

Maison unifamiliale

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

Niveau naturel du terrain

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

Niveau plein

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

Nombre d'étages

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

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

Parcelle

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

Profondeur de construction

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

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Terrasse

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

On distingue:

– la terrasse accolée à un bâtiment;

– la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;

– le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservant

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

Voie publique

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

Terminologie

Annexe du règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant la 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.

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

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

G. Surface construite brute
On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte. Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

H. Surface non aménageable
Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants:
a. *hauteur des locaux:*
Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.
b. *affectation des locaux*
Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables. Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur. Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.
c. *solidité et géométrie des locaux*
Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m2 ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations. Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors œuvre
Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures telles que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

J. Surface d'emprise au sol
On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

K. Surface scellée
Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès. Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

L. Surface de vente
La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur.

Massimo Del Medico
Architecte – Gérant

Luxembourg, 02 Mai 2017