Schroeder & Associés

Schroeder & Associés SA
13, rue de l'Innovation
L-1896 Kockelscheuer

T +352 44 31 31-1
contact@schroeder.lu
www.schroeder.lu

Autorisation 00124488
RCS Luxembourg B69336
TVA LU17890818

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER

« SCHEIERFELD » à Kalborn

Référence: 20187/62C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 28/07/2026
Le Ministre des Affaires intérieures

Léon Gloden

PARTIE ÉCRITE RÉGLEMENTAIRE

Version coordonnée

Modifiée suite à l'avis de la Cellule d'évaluation ministérielle en date du 11.12.2025 réf. 20187/62C

22/810
YASBO
08/05/2026

[code processus]

Schroeder & Associés

Table des matières

1 Généralités 4

1.1 Définitions relatives aux documents graphiques 4

1.2 Délimitation et contenance du PAP 4

2 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public communal 5

2.1 Espaces verts publics 5

2.2 Voies de circulation et emplacements de stationnement 5

2.3 Modelage du terrain 5

3 Mode et degré d'utilisation du sol par lot 6

3.1 Fonctions admissibles 6

3.2 Nombres de niveaux hors sol et sous-sol 6

3.3 Hauteur des constructions 6

3.4 Forme des toitures 6

3.5 Superstructures et installations techniques 7

3.6 Panneaux solaires 7

3.7 Aménagement des dépendances, notamment des garages et abris de jardin 8

3.8 Modelage du terrain avec indication des tolérances 8

3.9 Accès aux lots 8

3.10 Mobilité et emplacements de stationnements 8

3.11 Aménagements des espaces extérieurs privés 9

3.12 Évacuation des eaux pluviales 10

3.13 Clôtures 10

3.14 Emploi des matériaux 11

Annexe II « Terminologie » issue 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 » 12

Annexe III « Terminologie du degré d'utilisation du sol » issue du règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune 16

1 Généralités

1.1 Définitions relatives aux documents graphiques

La présente partie écrite fait référence aux documents suivants constituant la partie graphique :

- Plan n°22810_2026-04-24_PAP NQ SCHEIERFELD_PG_Indice F, présentant le projet d'aménagement particulier, et les règles d'urbanisme concordantes.

1.2 Délimitation et contenance du PAP

Le périmètre du PAP couvre une contenance totale de 4 937 m^2, renseignée par le mesurage n°001 daté du 14/20/2022 constituant le plan de délimitation du présent PAP.

2 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public communal

Les surfaces à céder au domaine public communal correspondent à 595 m^2, soit 12,05 % de la surface totale du projet.

2.1 Espaces verts publics

Dans les espaces verts publics, seules les constructions en rapport direct avec la destination de la zone sont admises, tels que les aménagements d'agrément et les ouvrages d'écoulement et de rétentions pour les eaux pluviales.

La zone d'écoulement des eaux pluviales ne peut faire l'objet de plantations et d'arbres à haute tiges.

2.2 Voies de circulation et emplacements de stationnement

Les matériaux de revêtement pour les voies de circulation publics sont à définir conformément à leur fonction :

- voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre : matériau imperméable autorisée.

Les limites de la voie de circulation de type zone résidentielle, adjacentes aux limites des lots, sont réalisées sans bordure saillante.

2.3 Modelage du terrain

Suivant les conditions techniques d'exécution du projet, l'altimétrie des courbes de niveau du terrain remodelé, telles que définies en partie graphique du PAP, peut accuser une certaine tolérance. Le remodelage du terrain doit toujours éviter une trop forte dénaturation du terrain existant et limiter les dénivelés, afin de garantir une viabilisation optimale et non contraignante du site.

3 Mode et degré d'utilisation du sol par lot

3.1 Fonctions admissibles

Le présent PAP est principalement destiné à la réalisation de logements de type maison unifamiliale.

La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum. En complément, sont également admis, pour maximum 10% de la surface construite brute, des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de cultes, ainsi que des équipements de service publics.

La surface habitable maximale d'un logement intégré ne peut être supérieure à 55,00 m².

3.2 Nombres de niveaux hors sol et sous-sol

Le niveau du rez-de-chaussée correspond au niveau de l'axe de la voirie desservante, ou bien est inférieur ou supérieur à cette cote de maximum 0,60 m. La mesure du niveau de rez-de-chaussée est effectuée dans l'axe de la construction destinée au séjour prolongé.

Lorsque la délimitation du niveau en sous-sol n'est pas visible sur la partie graphique, elle correspond au maximum à la délimitation des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

3.3 Hauteur des constructions

La hauteur de chaque volume bâti est mesurée au milieu de la façade, donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante et ne peut dépasser la hauteur maximale autorisée dans la partie graphique du PAP.

3.4 Forme des toitures

Constructions destinées au séjour prolongé

Les toitures de toutes les constructions destinées au séjour prolongé sont définies uniquement en toiture à deux versants d'une pente comprise entre min. 25° et max. 38°, disposée conformément à la direction du faîte précisée par la partie graphique du PAP.

Les fenêtres de toit sont autorisées. Elles sont à implanter à au moins 1,00 m des limites latérales du toit. La largeur de la totalité des ouvertures doit être inférieure aux deux tiers de la largeur totale de la façade afférente.

La hauteur des ouvrages comportant des ouvertures en toiture doit être inférieure à 2,00 m mesurés par rapport au pan de la toiture.

Dépendances

Les toitures de toutes les dépendances telles que les garages ou abris de jardin sont définies uniquement en toiture plate, et sont traitées en toitures végétalisées de type extensives. Les toitures plates au-dessus des garages ne peuvent être aménagées comme toiture-terrasse.

3.5 Superstructures et installations techniques

Les superstructures sont destinées exclusivement aux installations techniques des bâtiments. Toutes les installations techniques doivent être implantées doivent se trouver à l'intérieur de la construction principale ou dans les dépendances.

Si des raisons techniques l'exigent, des équipements techniques fixes tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur, sont exceptionnellement autorisés dans les reculs latéraux et arrières de la construction principale, sous condition :

- d'être implantés au sol ;
- de respecter un recul minimal de 3,00 m par rapport à la limite de lot.

Si l'implantation dans le recul arrière ou latéral n'est pas possible pour des raisons techniques ou topographiques, les équipements techniques peuvent être aménagés dans le recul avant, sous condition de prévoir un habillage en bois, en métal foncé ou un écran végétal.

Toutes les installations techniques installées en toiture, à l'exception des cheminées, doivent respecter le gabarit maximal de construction constitué d'une inclinaison fictive du pan de toiture de max. 45°.

Elles doivent obligatoirement être habillées à l'aide de matériaux s'accordant à ceux utilisés pour les façades ou les toitures.

3.6 Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés sur les toitures, pour autant que ces installations épousent le plan de la toiture, sans jamais dépasser les rives de la toiture.

Par dérogation aux dispositions de l'article 3.15 relatives au traitement des toitures, les panneaux solaires peuvent remplacer les matériaux de couverture de toit, sous condition qu'un versant entier soit réalisé de manière uniforme.

Les panneaux solaires sur les toitures plates doivent avoir un recul minimal de 1,00 m par rapport aux plans de façades et ne peuvent dépasser une hauteur totale de 1,00 m et une pente maximale de 35°.

Les panneaux solaires sont interdits sur les façades et sur les espaces libres des lots.

3.7 Aménagement des dépendances, notamment des garages et abris de jardin

Abris de jardin

Un abri de jardin peut être implanté sur chaque lot privé, dans l'espace vert privé, sous respect des conditions suivantes :

- la surface d'emprise au sol de l'abri de jardin ne peut excéder 12,00 m² ;
- l'abri de jardin est à implanter dans le recul arrière de la construction principale et à minimum 1,90 m de recul latéral ;
- la hauteur maximale ne peut excéder 3,50 m par rapport au niveau du terrain remodelé ;
- un recul de min. 3,00 m à respecter par rapport à la construction principale respectivement aux dépendances autres que les garages ou les car-ports ;
- la toiture doit être plate et traitée de manière végétalisée.

3.8 Modelage du terrain avec indication des tolérances

Suivant les conditions techniques d'exécution du projet, l'altimétrie des courbes de niveau du terrain remodelé, telles que définies en partie graphique du PAP, peut accuser une tolérance respectivement un ajustement d'une hauteur maximale de 1,00 m vers le haut ou vers le bas par rapport aux côtes d'altitude renseignées dans la partie graphique du PAP.

3.9 Accès aux lots

Les dimensions maximales de chaque accès sont de 4,00 m.

3.10 Mobilité et emplacements de stationnements

Emplacements de stationnements

Les emplacements de stationnement privés sont à aménager sur le même lot privé que les constructions auxquelles elles se rapportent, en dehors des espaces de circulation.

Le nombre d'emplacements de stationnement obligatoires est défini par l'article concernant les emplacements de stationnement de la partie écrite du PAG en vigueur au moment de la délivrance de l'autorisation de construire.

Le nombre résultant est à arrondir vers le haut.

Pour tout logement intégré, aucun emplacement de stationnement n'est exigé.

Pour chaque maison, au moins un emplacement de stationnement doit être aménagé en garage ou en carport. Le second emplacement doit être situé dans le recul avant respectivement dans l'espace extérieur pouvant être scellé.

Revêtements

Les emplacements de stationnement privés aménagés à l'extérieur des constructions sont à réaliser en surfaces perméables.

3.11 Aménagements des espaces extérieurs privés

Espaces extérieurs pouvant être scellés

Les espaces extérieurs peuvent être scellés dans le respect de la surface maximale du scellement du sol autorisée, telle qu'indiquée dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot dans la partie graphique du PAP. L'usage de revêtement en matériaux perméables est à privilégier dans la mesure du possible.

Ces espaces extérieurs sont principalement destinés :

- aux accès carrossables, piétonniers et cyclables des lots ;
- aux emplacements de stationnement extérieur ;
- aux aires de dépôt et/ou de stockage (sous respect des conditions citées ci-après) ;
- aux terrasses des bâtiments.

3.12 Évacuation des eaux pluviales

Un système ouvert de collecte des eaux pluviales (ex. : bassin de rétention, caniveau à grille, cunette, rigole ou équivalent) est à aménager sur chaque lot privé. Une réutilisation sur site des eaux pluviales collectées pour un usage local (ex. : arrosage, nettoyage, bassin d'agrément, installations sanitaires, etc.) est à prévoir obligatoirement sur le lot même. Le volume de l'installation de récupération des eaux pluviales doit être de min. 2,00 m³.

3.13 Clôtures

La hauteur maximale d'une clôture ne peut pas dépasser 2,00 m, mesurée par rapport au niveau du terrain naturel.

Aux abords d'un accès, la hauteur de toute clôture est limitée à max. 0,80 m sur 3,00 m de longueur de chaque côté de l'accès.

Clôtures sur les limites séparatives

Les clôtures peuvent être implantées sur les limites arrière, latérale et avant des lots.

Des portails coulissants et/ou battants peuvent être aménagés entre la limite de propriété et le domaine public.

Matériaux

De manière générale, les lots peuvent être délimités par des clôtures, ainsi que des socles, murets, haies vivaces, plantations et/ou grillages.

Les haies vivaces et les plantations doivent être d'espèces non invasives et adaptées aux lieux.

Murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent respecter une hauteur de max. 0,80 m par rapport au niveau du terrain voisin pour les murs situés le long des limites parcellaires séparatives et de max. 1,50 m par rapport au niveau du terrain concerné environnant pour les murs non situés le long d'une limite parcellaire.

3.14 Emploi des matériaux

Matériaux et teintes

Pour l'ensemble des constructions du PAP, les matériaux aux teintes criardes ou au rendu brillant et/ou réfléchissant sont interdits. Les façades sont à réaliser en crépis de couleur non brillante et non fluorescente.

Les façades latérales et postérieures et sont à réaliser avec les mêmes matériaux et couleurs que la façade principale.

Traitement des façades

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

Traitement des toitures

Sont interdits :

- Le verre miroir, le PVC ;
- Les matériaux brillants réfléchissants tels que, notamment, la tôle brillante et les tuiles vernissées ;
- Les couleurs autres que le gris, le marron foncée, le noir et la couloir ardoise.

Déblais et remblais

Les éléments tels que décombres, sable, gravier ou terres pour les travaux de déblais et remblais ne peuvent contenir des matières nuisibles à la santé et l'environnement.

Annexe II « Terminologie » issue 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 »

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 desservante 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.

Bande de construction
On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

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 en pente 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 desservante 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 desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. 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 desservante 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 desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. 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 desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. 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 desservantes 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 de type collectif
On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

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

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.

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. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

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.

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 soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit 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 desservante

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

Voie publique

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

Annexe III « Terminologie du degré d'utilisation du sol » issue du règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

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 exprimé 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.

« Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble, telles que commerces, bureaux, logements et logements abordables, sont déterminées en additionnant pour chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective.

Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribuées à part égale aux affectations concernées.

Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations. ».

H. Surface non aménageable

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

a. *hauteur des locaux* :
Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 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 oeuvre

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 oeuvre 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.

Schroeder & Associés

Engineering the future together

Schroeder & Associés
13, rue de l'Innovation
L–1896 Kockelscheuer

T +352 44 31 31–1
contact@schroeder.lu
www.schroeder.lu

Société Anonyme
RC Luxembourg B 69336
TVA LU 17890818