

COMMUNE DE FLAXWEILER

Modification ponctuelle du PAP « Op der Dar » à Niederdonven

Partie écrite

Approuvé en séance du conseil communal

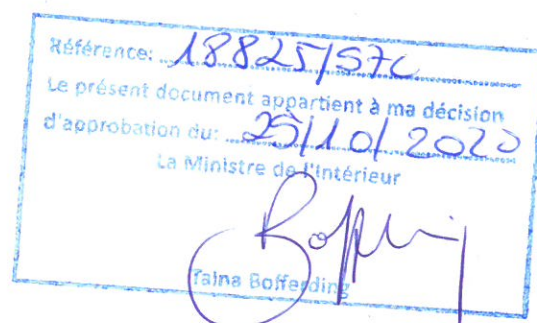
07 Juillet 2020

Flaxweiler, le

14 JUIL. 2020

Le Bourgmestre,

Le Secrétaire,





COMMUNE DE FLAXWEILER

MOPO PAP « Op der Dar » à Niederdonven

Partie écrite

MAITRE D'OUVRAGE 01



PREFALUX
HOME

Préalux Home
18, rue de la Gare
L-6117 Junglinster

MAITRE D'OUVRAGE 02

Mme Kremer Anne
M Wolff Joël Jean-Paul
Maison 57
L-6835 Boudler

ELABORATION DOSSIER MOPO PAP

BELVEDERE
ARCHITECTURE
Patrick MEYER

Belvedere Architecture S.A.
1, Square Peter Dussmann
L-5324 CONTERN



Sommaire

I	INTRODUCTION	3
II	DELIMITATION DU PERIMETRE	4
III	FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION DU PROJET ET FONDS DESTINES A ETRE CEDES AU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL	5
IV	LOTS DU DOMAINE PRIVE	6
1	DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS	6
2	MODE D'UTILISATION DU SOL	6
3	DEGRE D'UTILISATION DU SOL	6
A.	Surface construite brute	6
B.	Emprise au sol	6
C.	Surface pouvant être scellée par lot	6
D.	Espaces verts privés	7
E.	Limites des surfaces constructibles et leurs reculs par rapport aux limites des lots	7
F.	Nombre de niveaux hors sol et sous-sol	7
G.	Hauteur des constructions à la corniche et au faîte	7
H.	Nombre d'unités de logement	7
I.	Type des constructions	7
J.	Forme des toitures	7
K.	Modelage du terrain	8
L.	Emplacements de stationnement	8
M.	Dépendances	8
V	TERMINOLOGIE	9
1.	ANNEXE II DU REGLEMENT GRAND-DUCAL DU 8 MARS 2017 CONCERNANT LE CONTENU DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « QUARTIER EXISTANT » ET DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »	9
2.	ANNEXE DU REGLEMENT GRAND-DUCAL DU 28 JUILLET 2011 CONCERNANT LE CONTENU DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL D'UNE COMMUNE	13

Handwritten signatures and initials in blue ink.



I Introduction

Le projet d'aménagement particulier (PAP) a pour objet l'exécution du Plan d'Aménagement Général (PAG). Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives à la zone concernée en fonction de son mode et degré d'utilisation.

Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent règlement, la partie écrite du PAG de la Commune de Flaxweiler reste d'application.

On entend par PAG en vigueur le « Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites » comprenant la partie graphique du PAG, la partie écrite du PAG et le règlement sur les bâtisses y compris les modifications approuvées avec les numéros de référence 97C (approbation par le Ministre de l'Intérieur du 23.04.1999), 13214/97C (approbation par le Ministre de l'Intérieur du 06.12.2002), 14656/97C (approbation par le Ministre de l'Intérieur du 13.04.2005) et 97C/005/2014 (approbation par le Ministre de l'Intérieur du 01.08.2014).

Le PAP « Op der Dar » (n° de référence 15514/97C) a été approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 18.06.2008.

Une modification ponctuelle du PAP « Op der Dar » (n° de référence 15514/PA1 97C) concernant le lot 7 du PAP a été avisée par le Ministre de l'Intérieur le 06.11.2017.

Conformément à l'article 26 (2) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, cette nouvelle modification ponctuelle du PAP « Op der Dar » modifie le lot 8 du PAP « Op der Dar » (n° de référence 15514/97C) ainsi que les lots 1 et 2 de la précédente modification ponctuelle du PAP « Op der Dar » (n° de référence 15514/PA1 97C).

La présente modification ponctuelle du PAP « Op der Dar » déroge aux points suivants du PAG en vigueur :

- **Art. 2.13 : Recul avant :**
La marge de reculement minimum à partir de la limite de propriété avant est réduite de 6.00 m à 4.03 m pour le lot 01, 4.08 m pour le lot 02 et 4.98 m pour le lot 03 ;
- **Art. 2.13 : Recul arrière :**
La marge de reculement minimum à partir de l'une des limites de propriété arrière est réduite de 10.00 m à 9.07 m pour le lot 03 (recul moyen);
- **Art. 2.13 : Nombre de niveaux :**
Le nombre maximum de niveaux admissible est porté de 1+1 à deux niveaux hors-sols au maximum. Un niveau supplémentaire peut être aménagé dans les combles avec un maximum de 60% de la surface construite brute du niveau en dessous ;
- **Art. 2.13 : Hauteur à la corniche et au faîtage :**
La hauteur maximum admissible à la corniche est portée de 4.5 m à 6.50 m pour les lots 01 et 02. Pour des questions topographiques, la hauteur maximum admissible à la corniche du lot 03 est portée à 8.30 m.

La hauteur maximum admissible au faîtage est portée de 9.50 m à 11.50 m pour les lots 01 et 02. Pour des questions topographiques, la hauteur maximum admissible au faîtage du lot 03 est portée à 12.57 m. ;
- **Art. 2.22 : Toitures :**
La pente maximale de la toiture de la construction principale est réduite de 45 à 42 degrés.



II Délimitation du périmètre

Le périmètre de la présente modification ponctuelle du PAP « Op der Dar » est délimité sur le plan de la partie graphique par un trait noir, épais et continu.

Il concerne les parcelles cadastrales n°1228/6626, n°1228/6627, n°1229/6438 et n°1231/6444 de la section D de Niederdonven et couvre une superficie totale de 16,39 a (selon le plan de surface PAP 07511-PREF-01 en date du 18.06.2020 réalisé par le bureau de géomètre officiel GEOCAD S.à.r.l.).

AK
JW



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

Le terrain est déjà viabilisé par le PAP initial « Op der Dar » (n° de référence 15514/97C, approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 18.06.2008) et son projet d'exécution. Aucun fond n'est à céder à la Commune dans le cadre de la présente modification ponctuelle du PAP initial.



IV Lots du domaine privé

1 Délimitation et contenance des lots

Le périmètre de cette modification ponctuelle du PAP comprend 3 lots privés projetés, classés comme terrain à bâtir et délimités dans la partie graphique.

La surface des lots est la suivante :

- Lot 1 : 518 m² ;
- Lot 2 : 605 m² ;
- Lot 3 : 516 m².

2 Mode d'utilisation du sol

Le mode d'utilisation du sol réglementé dans le PAG en vigueur est à appliquer dans le présent PAP.

Le PAG en vigueur prévoit sur le site de la modification ponctuelle du PAP « Op der Dar » une « Zone de faible densité ».

Les lots projetés sont réservés au logement.

3 Degré d'utilisation du sol

Les différentes valeurs exprimant le degré d'utilisation du sol sont inscrites dans la partie graphique de la présente modification ponctuelle du PAP dans le tableau « Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot ». Ces valeurs sont à appliquer pour les lots 1 à 3.

A. Surface construite brute

La surface construite brute maximale est définie dans le tableau de « Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot » de chaque lot, dans la partie graphique de la présente modification ponctuelle du PAP.

B. Emprise au sol

L'emprise au sol maximale est définie dans le tableau de « Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot » de chaque lot, dans la partie graphique de la présente modification ponctuelle du PAP.

C. Surface pouvant être scellée par lot

La surface pouvant être scellée est définie dans le tableau de « Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot » de chaque lot, dans la partie graphique de la présente modification ponctuelle du PAP.

Handwritten signature and initials



D. Espaces verts privés

Les espaces verts privés sont représentés dans la partie graphique de la présente modification ponctuelle du PAP sous la dénomination « EVp ». Ils ont pour vocation d'être aménagés comme jardin privatif pour les maisons des lots 1 à 3. La préférence pour les nouvelles plantations des espaces verts privés est donnée aux plantes indigènes.

E. Limites des surfaces constructibles et leurs reculs par rapport aux limites des lots

Les limites des surfaces constructibles et leurs reculs par rapport aux limites des lots sont définis dans la partie graphique de la présente modification ponctuelle du PAP conformément au PAG en vigueur de la Commune de Flaxweiler par les « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé » et par les « limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines ».

A l'exception des dépendances, définies dans l'art. 2.30. du PAG en vigueur et des aménagements extérieurs en dur (notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les terrasses et les murs de soutènement) et sans préjudice d'autres dispositions dérogatoires du PAG en vigueur, toutes les constructions doivent être implantées à l'intérieur de ces limites, sans les dépasser.

F. Nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Un maximum de deux niveaux hors-sols est autorisé pour les constructions principales. Un niveau supplémentaire peut être aménagé dans les combles avec un maximum de 60% de la surface construite brute du niveau en-dessous. Un niveau en sous-sol est admis au maximum.

G. Hauteur des constructions à la corniche et au faîte

La hauteur des constructions à la corniche et au faîte est définie dans le tableau de « Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot » de chaque lot, dans la partie graphique de la présente modification ponctuelle du PAP.

Toutes les hauteurs sont calculées à partir des niveaux de référence indiqués dans la partie graphique.

Les maisons jumelées sont à traiter comme un ensemble en termes de dimensions (hauteur à la corniche, hauteur au faîte, inclinaison des toitures).

H. Nombre d'unités de logement

Les lots 1 à 3 sont destinés à accueillir au maximum une unité de logement par lot.

I. Type des constructions

Les lots 1 et 2 sont destinés à accueillir chacun une maison jumelée.

Le lot 3 est destiné à accueillir une maison isolée.

J. Forme des toitures

Seules les toitures à deux versants dont la pente est comprise entre 30 et 42 degrés sont autorisées pour les constructions principales.

L'orientation du faîte principal est définie dans la partie graphique de la présente modification ponctuelle du PAP.

Pour les constructions jumelées, la pente des toitures est à harmoniser entre les différentes constructions.

Les toitures terrasses sont admises sur les dépendances souterraines et sur une annexe accolée à la construction principale au rez-de-chaussée, ne dépassant pas un niveau.



K. Modelage du terrain

Les indications concernant les niveaux du terrain se basent sur le relevé topographique « 07511-DAAR-01 » réalisé en date du 28.06.2017 par le bureau de géomètre officiel Geocad S.à.r.l.

Le modelage du terrain est indiqué dans la partie graphique de la présente modification ponctuelle du PAP. Les courbes de niveau pour le terrain remodelé représentées dans la partie graphique du présent PAP sont à respecter avec une tolérance de 1,00 m.

L. Emplacements de stationnement

Sont à considérer comme minimum 2 emplacements par unité de logement.

Les emplacements peuvent être aménagés soit sous forme de garage ou de car-port, soit sous forme d'emplacements de stationnement dans un sous-sol ou à ciel ouvert.

Des emplacements de stationnement à ciel ouvert sont autorisés dans le recul avant des constructions principales.

La construction de garages est autorisée à l'intérieur du gabarit autorisé pour la construction principale. La largeur maximale d'une porte de garage est de 5,00 mètres.

Un seul accès à un stationnement, à un garage ou à un car-port est autorisé ; d'une largeur maximale de 5,00 mètres.

La largeur de chaque accès est mesurée en limite de la parcelle bordant le domaine public.

M. Dépendances

La surface constructible maximale des dépendances est limitée à 15m² maximum par lot.

La hauteur maximale à la corniche des dépendances est de 2,10 mètres et la hauteur totale est de 2,75 mètres. Cette hauteur est à mesurer par rapport au terrain naturel.

La forme de la toiture est libre.



V Terminologie

1. 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 »

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 des 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 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 faite 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. 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-dechaussée 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 flot 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.

Handwritten initials: "K", "AK", and "JW".



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, 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

2. Annexe du règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

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.

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.

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.



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.

Terrain à bâtir brut

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

Terrain à bâtir net

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

Surface construite brute

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

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

Surface non aménageable

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

- Hauteur des locaux :

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

- 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.

- Solidité et géométrie des locaux :

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

Surface hors 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 telles que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

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

Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux 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.

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.

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.