



PARTIE ÉCRITE

Les points non réglés par le présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP) sont soumis à la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) et au règlement sur les bâtisses en vigueur.

ART. 1. DÉFINITION DES DIFFÉRENTS ESPACES

1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 59,84 ares.

Servent de fond de plan à la partie graphique du présent PAP :

- le mesurage cadastral n°806 (commune de Goesdorf) de l'Administration du Cadastre et de la Topographie du 20 septembre 2016,
- le plan topographique n°20130165-LP-T001 du 10 juillet 2014, élaboré par le bureau d'ingénieurs-conseils Luxplan S.A.

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

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet correspondent aux fonds cédés (issus du domaine privé) et destinés (issus du domaine privé communal) au domaine public communal et principalement destinés à :

- la voirie aménagée sous forme de voie de type résidentielle (placette et trottoir)
- à l'espace vert public

Le présent PAP comprend une surface d'environ 290.23 m² destinée au domaine public communal, soit environ 4.85 % de la surface totale du PAP.

ART. 2. DÉFINITION DE L'UTILISATION DU SOL

2.1 Mode d'utilisation du sol admissible

Le présent PAP est destiné à la réalisation de logements individuels.





ART. 3. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

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

En cas de discordance entre les reculs et les dimensions des zones constructibles, ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les cotes de recul priment sur les cotes de dimensionnement des emprises constructibles.

Le recul des constructions sur les limites séparatrices est mesuré dès le nu de la façade, compte non tenu des terrasses, des seuils et autres installations semblables.

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

Hauteur libre sous plafond

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes devront avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m). Les locaux utilitaires auront une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et vingt centimètres (2,20 m)

Les locaux aménagés dans les combles devront avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et vingt centimètres (2,20 m) sur au moins 50 % de sa surface d'étage nette.

Eléments en saillie

Les éléments en saillie (corniches, avant-toits, auvents et autres éléments architecturaux semblables) sont autorisés sur la façade, sur une profondeur maximale de soixante-dix centimètres (70 cm).

Les balcons sont interdits sur la façade donnant sur la voie de desserte. Sur les autres façades, ils ne doivent pas dépasser la façade de plus de 1,50 m et leur longueur ne dépasse pas de plus d'un tiers de la longueur de la façade où ils se trouvent.

Les auvents et loggias sont autorisés.

Les avant-corps fermés ne doivent pas dépasser la façade de plus de 1,00 m et leur longueur ne dépasse pas de plus d'un tiers de la longueur de la façade où ils se trouvent.

3.3 Les hauteurs de la construction soit à la corniche et au faite, soit à l'acrotère

Niveau de référence

Le niveau de référence est défini, pour le lot 6, au niveau du centre de la façade avant d'une construction et par rapport au point de référence situé sur la partie graphique et qui correspond au terrain projeté au niveau du seuil de l'entrée des dépendances.



L'implantation des bâtiments doit suivre la pente du terrain. Les décrochements entre des bâtiments contigus sont autorisés.

3.4 Les formes, pentes et orientations des toitures

Les toitures des constructions principales sont en bâtière (toiture à deux pans de pente et longueur égales). La pente maximale de la pente est fixée à 45° et ne peut pas dépasser la hauteur maximale au faîte (hf) de 11 m.

Les éléments construits en toiture, notamment les lucarnes et autres éléments semblables servant à éclairer les combles doivent se situer à 0,50 m au moins en retrait de celle-ci et être implantés à 1,00 m au moins des arêtes latérales de la toiture ou dans le prolongement des ouvertures de la façade qu'ils surmontent.

La surface totale de la projection sur un plan horizontal des éléments construits en toiture, notamment des lucarnes et autres éléments semblables servant à éclairer les combles ne doit pas dépasser un tiers de la surface de la projection sur un plan horizontal de la toiture.

La toiture plate (tp) est imposée pour les dépendances. La toiture des dépendances doit être aménagée en toiture végétale et n'est pas accessible.

Toutes les toitures doivent être équipées des dispositifs nécessaires pour les travaux de réparation et d'entretien. Dans le cas des maisons bordant directement l'alignement des voies publiques, les toitures d'une inclinaison de plus de quarante degrés (40°), doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité en vue d'empêcher les chutes de neige, de glace et de certains éléments de la couverture.

3.5 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

Les maisons à construire dans le présent PAP devront utiliser la même gamme de couleurs que les constructions avoisinantes. Il est permis d'utiliser au maximum deux teintes de couleurs différentes pour les façades des constructions. Les couleurs criardes ou d'une teinte très vive sont interdites.

Les panneaux solaires sont uniquement autorisés sur la toiture des constructions. Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions et se situer à l'intérieur du gabarit de construction maximal.



L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur le versant de la toiture et sur la/les façade(s) donnant sur la voie publique.

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

L'aménagement d'un abri de jardin, abri à bois ou équivalent par lot est autorisé dans l'espace vert privé, reprenant les prescriptions suivantes :

- emprise au sol maximale : douze mètres carrés (12 m²),
- et à aménager dans le recul postérieur de la fenêtre de construction de chaque lot.

La hauteur à l'acrotère (ha) d'une dépendance ne peut pas excéder trois mètres (3,00 m).



ART. 4. ESPACES DE STATIONNEMENT ET ACCÈS

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

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement privé est fixé à deux (2) emplacements par unité de logement. Ceux-ci doivent être réalisés à l'intérieur de la "limite de surface constructible pour dépendances" pour les lots 1 à 5. Pour les lots 6 à 7 ces emplacements peuvent être réalisés à l'intérieur de la "limite de surface constructible pour constructions destinées au séjour prolongé."

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

L'accès au garage doit tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. L'accès au garage ne peut pas dépasser une pente de dix pourcent (10%). L'accès doit être aménagé de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les cheminements piétonniers.

L'accès au garage à aménager dans la bande d'espace extérieur pouvant être scellé.



ART. 5. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

5.1 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé

L'espace extérieur pouvant être scellé pourra être scellé pour la réalisation de chemins d'accès nécessaires et comme terrasses et zones de loisirs. Cette surface est aménagée en surface minérale, en pelouse ou en jardinet. Y sont autorisés :

- des allées, emplacements de stationnement et entrées de garage en matériaux de teinte neutre en rapport avec les teintes du bâtiment, et/ou du trottoir les jouxtant,
- des pelouses, plantes ponctuelles et murets de maximum 0,80 m au-dessus de la cote de la voie desservante.

Les surfaces qui se trouvent dans l'espace extérieur pouvant être scellé et qui ne sont pas scellées sont à traiter comme des espaces verts privés.

5.2 Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé » (EVp)

Afin de garantir une bonne intégration du PAP au paysage et au tissu bâti, les dispositions suivantes concernant l'espace vert privé sont à respecter :

- conserver au maximum les structures écologiques et la topographie existante,
- avoir un maximum de surfaces perméables susceptibles d'accueillir une végétation spontanée à haute valeur écologique,
- utiliser des plantations indigènes adaptées au site.

Les marges de reculement imposées antérieures et latérales doivent être aménagées en jardin d'agrément, à l'exception des chemins d'accès nécessaires qui devront être exécutés en matériaux semi-perméables.

25m² de scellement du sol supplémentaires sont autorisés dans l'espace vert privé pour l'aménagement de chemins et de terrasses.

5.3 Les surfaces destinées à recevoir des plantations

L'ensemble des prescriptions de cet article s'applique aux espaces verts privés (EVp).

En cas de plantations, celles-ci devront être composées par des espèces indigènes.

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

Remblais et déblais de terrain

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais et déblais de terrains tels que décombres, sable, graviers ou terreau, ne peuvent contenir ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles.



Les talus éventuels présenteront une pente de maximum trente degrés (30°).

Tous travaux de déblai ou remblai doit épouser la coupe-type du terrain projeté et ne doit pas excéder un mètre (1 m) à la limite de propriété.

Murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent faire l'objet d'une étude statique et une mise en œuvre selon les règles de l'art, afin de garantir leur stabilité et ne pas présenter des risques aux habitants.

Socles, murets, haies vives et grillages

Les espaces libres entre les alignements de façades et l'espace public pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à centimètres (0,50 m) ou par des haies vives, dont la hauteur totale ne pourra pas dépasser un mètre et vingt centimètres (1,20 m).

Les surfaces plantées dans la marge de reculement ne peuvent pas se trouver en contrebas du niveau du trottoir.



ART. 6. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PUBLICS

6.1 Voie et surface de circulation

La voirie est de type « zone résidentielle » et est réalisée sans bordure saillante par rapport aux parcelles privées.



ART. 7. PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

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

Il n'y a pas de constructions ou d'éléments naturels à conserver ou à démolir sur le présent site.

7.2 Gestion de l'eau de pluie et des eaux usées.

La gestion de l'eau du présent site sera réalisée à l'aide d'un système séparatif des eaux pluviales et des eaux usées. Les eaux pluviales sont dirigées par des rigoles vers la nouvelle canalisation d'eau pluviale dans le domaine public. Le système séparatif sera prolongé jusqu'à hauteur du carrefour de la Duerfstrooss et la rue Welscheedgen, où il sera relié provisoirement à la canalisation existante d'eaux mixtes.

7.3 Abrogation du PAP en vigueur

Le PAP « Um Pad » portant la référence : 10056 et approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 22 octobre 1993 sera abrogé sur la partie couverte par le présent PAP, lorsque ce dernier sera définitivement approuvé par le Ministre de l'Intérieur.



TERMINOLOGIE

Annexe du règlement Grand-Ducal du 23 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

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 parachevement 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.

Étage 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 / Fâitage

On entend par faite ou fâitage 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 ilot 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 parachevement 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 du règlement Grand-Ducal du 23 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

Annexe II : 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 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.

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 oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de poutour, 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.