

# Projet d'Aménagement Particulier

Commune de MERSCH

Localité de MERSCH

Mierscherbiérg

Zone ECO-c1

PAP « Allée John W. Léonard »

## PARTIE ECRITE

Référence: 19361/45C

Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 06/10/2022

La Ministre de l'Intérieur

*Taina Bofferding*  
Taina Bofferding

La présente partie écrite est indissociable de la partie graphique du projet  
d'aménagement particulier



**JUIN 2022**

Appartient à la délibération du  
conseil communal du 27 juin 2022  
point 4

Le secrétaire, Le bourgmestre,

*[Signature]* *[Signature]*



Objet :

**PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « ALLEE JOHN W. LÉONARD » A MERSCH**

Terrain allée John W. Léonard à MERSCH

Commune :

**ADMINISTRATION COMMUNALE DE MERSCH**

B.P. 93

L-7501 MERSCH

Tél : +352 32 50 23

Parcelle :

N° 804 / 6876 et 804/6877 – section G de MERSCH

Contenance 101,90 ares

Maître de l'ouvrage :

**LIDL BELGIUM GMBH & CO KG**

Axxes Business Park

Guldensporenpark 90 Blok

B-9820 MERELBEKE

**BELGIQUE**

Maître d'œuvre :

**SIEGLE-CHRISTOPHORY ARCHITECTES SARL**

12, rue Théodore Eberhard

L-1452 LUXEMBOURG

UP-10763

Tél : +352 26 44 17 24

Bureau d'ingénieurs Conseils (stabilité, infrastructure et assainissement) :

**INCA INGENIEURS CONSEILS ASSOCIES**

47, rue Gabriel Lippmann

L-6947 NIEDERANVEN

IP/10085

Tél : +352 42 68 90 – 1

Date : **07/06/2022**

## Table des matières

<b>A. REGLES D'URBANISME EN VIGUEUR .....</b>	<b>5</b>
<b>B. DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>5</b>
<b>Art. 1 Champ d'application .....</b>	<b>5</b>
<b>C. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE .....</b>	<b>6</b>
<b>Art. 2 Mode d'utilisation du sol.....</b>	<b>6</b>
<b>Art. 3 Degré d'utilisation du sol.....</b>	<b>6</b>
3.1 La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts	6
3.2 Les emplacements de stationnement .....	6
3.3 Les limites des surfaces constructibles, reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles .....	6
3.4 Le nombre de niveaux hors sol et sous sol .....	7
3.5 Les hauteurs des constructions .....	7
3.6 Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol.....	7
<b>Art. 4 Prescriptions supplémentaires définies par le PAP .....</b>	<b>7</b>
4.1 La forme, pentes et orientation des toitures.....	7
4.2 Les accès carrossables.....	8
4.3 Les surfaces destinées à recevoir des plantations - les espaces verts privés (EVp) .....	8
4.4 Les aménagements extérieurs, remblais, déblais, clôtures, murs, surfaces consolidées.....	8
4.5 La couleur et les matériaux.....	9
4.6 Les enseignes et panneaux publicitaires.....	10
<b>D. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC.....</b>	<b>10</b>
<b>Art. 5 Cessions.....</b>	<b>10</b>
<b>Art. 6 Les déblais et remblais.....</b>	<b>10</b>
<b>Art. 7 L'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées.....</b>	<b>10</b>
<b>Art. 8. L'aménagement des espaces verts publics (EVP) .....</b>	<b>10</b>
<b>Art. 9 Les plantations .....</b>	<b>10</b>
<b>TERMINOLOGIE.....</b>	<b>12</b>

## INTRODUCTION

La présente *partie écrite* fait partie intégrante du PAP « Allée John W. Léonard » et elle fait référence au plan N° PAP 001 appelé par la suite *partie graphique*.

Les questions relevant de la sécurité, salubrité et solidité sont régies par les règlements sur les bâtisses, les voies publiques et les sites ainsi que par la partie écrite des PAG actuellement en vigueur de la Commune de MERSCH. Le PAG en vigueur est un PAG de "régime 2011" avec obligation d'un PAP sur les terrains concernés. Le PAP est du type " nouveau quartier".

Le plan d'aménagement particulier a pour objet de préciser et d'exécuter les dispositions réglementaires relatives aux zones urbanisées ou destinées à être urbanisées en fonction de leur mode et degré d'utilisation du sol par des prescriptions réglementaires d'ordre urbanistique.

L'application du présent règlement se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant d'organes officiels gouvernementaux ainsi que du règlement sur les secteurs urbanisés et du règlement sur les bâtisses de la Commune de MERSCH.

Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent règlement, le PAP reste soumis aux prescriptions du Plan d'Aménagement Général de la Commune de MERSCH, de la partie écrite et du Règlement sur les bâtisses.

Le présent dossier a été élaboré :

- Conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- Conformément au règlement grand-ducal (RGD) du 08 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.

### A. REGLES D'URBANISME EN VIGUEUR

Le terrain s'inscrit dans la continuité du PAP « om HOHGERICHT ».

La continuité urbanistique entre les deux projets d'aménagements particuliers couvrant la zone « om HOHGERICHT » est clairement recherchée. Ce plan directeur se justifie par la grande envergure du site mais aussi par sa situation enclavée au sein du tissu urbain avec lequel il faut garantir des jonctions fonctionnelles permettant l'intégration urbaine.

La zone en question est régie par la partie écrite du plan d'aménagement général de MERSCH qui complète la partie graphique.

D'après le PAG en vigueur (stade décembre 2021), le terrain, couvert par le projet d'aménagement envisagé, est classé en « zone d'activités économiques communale type 1 (ECO-c1) » avec une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » PAP\_NQ.

De plus, le site est superposé d'un couloir pour projets de mobilité douce. Ce couloir traverse également le PAP adjacent entre les parcelles 805/6962 et 805/7107.

### B. DISPOSITIONS GENERALES

#### Art. 1 Champ d'application

Le projet d'aménagement particulier « Allée John W. Léonard » concerne le fond délimité en partie graphique (parcelle cadastrale 804/6876 – section G dite de MERSCH). La contenance des parcelles est exprimée sur l'extrait cadastral officiel joint en annexe.

Un levé topographique de la situation existante, ainsi qu'un mesurage cadastral servent de fond de plan pour la partie graphique du présent PAP. Celle-ci contient aussi la délimitation et la contenance des lots projetés

La partie écrite spécifie et complète la partie graphique du projet d'aménagement particulier « Allée John W. Léonard ». En cas de contradiction ou d'incohérence entre documents du plan d'aménagement particulier, la partie écrite prime sur la partie graphique.

L'application de la partie réglementaire du plan d'aménagement particulier « Allée John W. Léonard » ne peut porter préjudice aux lois et règlements en vigueur. Dans tous les cas, les textes légaux applicables prévalent.

Le projet d'aménagement particulier reste soumis au plan d'aménagement général ainsi qu'au règlement sur les bâtisses de la commune de MERSCH notamment pour tout ce qui n'est pas régi par la présente partie réglementaire.

Le projet d'aménagement particulier « Allée John W. Léonard » s'étend sur les parcelles 804/6876 (RAAS Margaretha Maria Charlotte) et 804/6877 (RAAS Margaretha Maria Charlotte).

Suivant le plan de mesurage officiel N° 2428 du 12 décembre 2018 (voir annexe du rapport justificatif), la surface totale de la parcelle du PAP s'élève à 1 ha, 01 a et 90 ca.

## C. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

### Art. 2 Mode d'utilisation du sol

Le mode d'utilisation du sol est défini dans la partie écrite du PAG en vigueur de la Commune de Mersch.

Les 20% de la surface des commerces de détail ou services administratifs représente 1'834,20 m<sup>2</sup>. Une surface de 1'750 m<sup>2</sup> sera réalisée sur le lot 01.

Sont également admis une surface de maximum 200 m<sup>2</sup> de surface de bureaux par lot.

### Art. 3 Degré d'utilisation du sol

Le **degré d'utilisation des sols** qui est fixé pour les parcelles 804/6876 et 804/6877, affectée en zone d'activités économiques communale type 1 (ECO-c1), et soumise à PAP, est exprimé par les coefficients repris ci-dessous :

Coefficient d'occupation du sol (COS) : 0,60

Coefficient d'utilisation du sol (CUS) : 0,90

Coefficient de scellement du sol (CSS) : 0,85

#### 3.1 La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts

Le degré d'utilisation du sol est déterminé par des **surfaces d'emprise au sol**, des **surfaces constructibles brutes** et des surfaces **de scellement du sol** (ou surface scellée) admissibles.

Les valeurs maximales attribuées, applicables par lot, sont définies dans la partie graphique du PAP.

#### 3.2 Les emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement est défini dans la partie écrite du PAG en vigueur de la Commune de Mersch.

Les revêtements perméables sont imposés s'il n'existe aucun risque de pollution des sols ou de contamination des eaux souterraines, le cas échéant relevé dans le cadre des demandes d'autorisation ultérieures en application des lois et règlements en vigueur.

#### 3.3 Les limites des surfaces constructibles, reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles

Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles, sont définies dans la partie graphique du PAP.

Les reculs sur les limites de propriété définis dans la partie graphique sont des valeurs minimales à respecter.

### 3.4 Le nombre de niveaux hors sol et sous sol

Le nombre de niveaux pleins sera compris entre 1 et 3.

Le nombre de niveaux souterrains est limité à 1.

Les constructions hors sol et sous-sol projetées sont à implanter dans les limites maxima des surfaces constructibles définies en partie graphique, sans préjudice des dispositions du présent règlement ni de la réglementation en vigueur dans la commune de MERSCH.

En cas de contradiction entre indications de la partie graphique, les reculs prescrits sont à considérer comme des valeurs minimales et priment sur le dimensionnement maximal des surfaces constructibles.

Les avant-corps sont autorisés dans les limites des surfaces constructibles définies à cet effet en partie graphique. Partout ailleurs, les avant-corps et les balcons sont interdits.

Pour les parties en sous sol, la réalisation d'un caisson étanche ou cuvelage est obligatoire dès lors que le raccordement par gravité des eaux de drainage n'est pas faisable. Tout pompage des eaux de drainage est interdit.

### 3.5 Les hauteurs des constructions

Les hauteurs maximales des constructions à l'acrotère sont définies en partie graphique du PAP.

La hauteur maximale à l'acrotère est de 8,00 mètres et de 12,50 mètres tel que définis dans la partie graphique du PAP.

Des éléments de construction techniques (par exemple : ascenseur, ventilation ou similaire) hors gabarit peuvent être autorisés. Pour tous les lots, les hauteurs à la corniche et à l'acrotère et au faitage sont mesurés par rapport au terrain naturel.

### 3.6 Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol

La construction projetée sur le lot 1 est disposée en ordre contigu.

La construction projetée sur le lot 2 est disposée en ordre contigu.

## Art. 4 Prescriptions supplémentaires définies par le PAP

### 4.1 La forme, pentes et orientation des toitures

Les constructions sont à couvrir de toitures plates ou légèrement en pente (max 5 %). L'orientation des pentes n'est pas imposée.

Toute autre forme de toiture est proscrite (notamment les toitures à redents – toitures en sheds -, les toitures mansardées ou les toitures brisées).

Les ouvertures intégrées dans la toiture et les lanterneaux sont autorisés. Les lanterneaux ne peuvent cependant dépasser la hauteur à l'acrotère de plus de 50 cm.

A l'exception des lanterneaux, des capteurs solaires et des conduits d'aération ou d'évacuation des gaz, les superstructures ne peuvent pas dépasser les gabarits maxima définis en partie graphique.

Elles doivent être intégrées au volume principal des constructions ou dissimulées par des éléments architecturaux harmonieux et discrets (sont particulièrement visées les installations de ventilation mécanique et de conditionnement d'air).



Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture. Ils doivent être disposés par surfaces ininterrompues et formes régulières, sauf si ces dispositions se révèlent techniquement impossibles.

## 4.2 Les accès carrossables

L'accès carrossable aux lots privés, et par conséquent aux emplacements de stationnement privés se fera à partir de la voie de desserte existante, conformément à la partie graphique.

La pente maximale des accès ne dépassera pas les 15%.

## 4.3 Les surfaces destinées à recevoir des plantations - les espaces verts privés (EVp)

Les espaces verts privés identifiés en partie graphique par le signe « EVp » sont majoritairement réservés à l'engazonnement ou à la plantation de haies et d'arbres à haute tige.

Les emprises représentées graphiquement sont considérées comme minimales.

Ainsi, au moins 10 % de la surface nette du PAP est à aménager en zone de verdure.

N'y sont tolérées aucune construction ni installation, à l'exception des infrastructures de viabilisation, d'équipement ou d'assainissement du site (armoires réseaux, conduites et réseaux d'approvisionnement, canalisation, fossés et bassins de rétention).

Les plans de constructions des bâtiments sont à compléter par des plans des aménagements extérieurs comprenant les plantations, les aires de stationnement et de circulation et les surfaces nécessaires pour l'évacuation des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux de pluies dans le sol par des puits ou par des étangs, en fonction des couches géologiques, doit être indiquée tout en évitant que les eaux pluviales concentrées ne s'écoulent sur les terrains limitrophes.

Pour les chemins d'accès et autres surfaces de circulation, les surfaces imperméabilisées sont à réduire au minimum. Les aires de stationnement sont à aménager comme surfaces perméables.

Les arbres, arbustes et haies sont de préférence à choisir entre les espèces indigènes.

## 4.4 Les aménagements extérieurs, remblais, déblais, clôtures, murs, surfaces consolidées

### 4.4.1 Les espaces pouvant être scellés

Les espaces pouvant être scellés correspondent aux espaces d'exploitation, destinés à l'accès aux lots et aux bâtiments, à la manœuvre et au stationnement de véhicules ainsi qu'au stockage de matériaux, containers et installations diverses. Leur emprise maximale est définie en partie graphique.

La représentation schématique du degré d'utilisation du sol (représenté en partie graphique réglementaire sous forme de tableau) indique la surface de scellement du sol maximale à ne pas dépasser par lot.

Les espaces scellés doivent présenter des revêtements de sol imperméables si les études nécessaires dans le cadre de demandes d'autorisation ultérieures, relèvent un risque d'infiltration de manière polluante ou de contamination des eaux souterraines.

### 4.4.2 Les déblais et remblais



Les déblais et remblais sont autorisés dans les limites fixées en partie graphique (courbes de niveaux du terrain remodelé).

Est admise une tolérance de 1,00 mètre par rapport aux niveaux du terrain remodelé, soit positive, soit négative.

Le présent article n'est pas applicable pour la réalisation des déblais nécessaires pour la construction des rampes donnant accès aux souterrains des différents lots. Dans ce cas, ceux-ci ne pourront excéder 2,00 mètres par rapport au niveau du terrain remodelé.

#### *4.4.3 Les murs et clôtures*

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 0,80 mètres. L'usage en parement de matériaux naturels (maçonnerie de pierre sèche, gabions) est recommandé. Les murs de clôture sont interdits.

Les limites des lots côté rue pourront être clôturées par des grillages d'une hauteur maximale de 1,50 mètres par rapport au terrain aménagé.

Les limites latérales et postérieures pourront être ceintées de clôtures d'une hauteur maximale de 1,80 mètres par rapport au niveau du terrain remodelé.

Les haies (éventuellement dédoublées de clôtures) sont préférées aux clôtures. Elles sont à constituer d'une ou plusieurs essences indigènes, à planter sur le domaine privé et ne peuvent déborder sur le domaine public.

#### *4.4.4 La gestion des eaux pluviales et usées*

Les eaux pluviales seront majoritairement reprises au moyen d'un système d'écoulement en surface, composé de cunettes (écoulement des eaux de toiture) et de fossés à ciel ouvert.

Chaque parcelle sera dotée de fossés à ciel ouvert qui achemineront l'eau via un point de contrôle visuel pour finalement se déverser dans un bassin de rétention enterré propre à chaque lot.

La localisation des installations de collecte et de raccordement des eaux pluviales et usées peut différer légèrement des indications figurant en partie graphique. Ces installations sont cependant à réaliser conformément au principe d'assainissement autorisé par l'Administration de la Gestion de l'Eau.

Sans préjudice d'autres dispositions légales, d'avis contraires et d'autorisations spéciales le cas échéant nécessaires, les eaux de toiture peuvent être récupérées pour les installations sanitaires ou pour les besoins des activités menées sur le site. Dans ce cas, un système adapté de trop-plein doit être installé afin de diriger les eaux éventuellement excédentaires vers les bassins de rétention d'eaux pluviales concernés.

### *4.5 La couleur et les matériaux*

L'architecture des futures constructions et les matériaux mis en œuvre, de même que toute enseigne ou éclairage extérieur, doivent garantir une intégration paysagère.

Tous les revêtements brillants en façade sont interdits, à l'exception de ceux des installations destinées à la production d'énergie renouvelable.

Un maximum de trois matériaux différents en texture peut être utilisé pour la construction de tous les parements extérieurs des bâtiments (baies non comprises dans le décompte).

Les demandes d'autorisation de construire doivent comporter l'indication des matériaux et des teintes mis en œuvre ainsi qu'un échantillon de ceux-ci.

## 4.6 Les enseignes et panneaux publicitaires

Les enseignes lumineuses sont à planter sur le domaine privé.

# D. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

## Art. 5 Cessions

La partie graphique définit l'emprise au sol et l'aménagement des terrains destinés à être cédés au domaine public.

Le chemin de mobilité douce avec la bande verte traversant le site ainsi que l'aménagement d'une bande verte le long du trottoir le long de l'allée John W Léonard font partie des surfaces cédées.

La surface cédée s'élève à 705,17 m<sup>2</sup>, soit environ 6,92 % de la surface urbanisable brute (valeurs à approuver par l'Administration de la Topographie et du Cadastre) du présent PAP.

## Art. 6 Les déblais et remblais

Les déblais et remblais sont autorisés dans les limites fixées en partie graphique (courbes de niveaux du terrain remodelé).

Est admise une tolérance de 0,50 mètre par rapport aux niveaux du terrain remodelé, soit positive, soit négative.

## Art. 7 L'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées

Les réseaux d'évacuation des eaux de pluie et des eaux usées sont indiqués dans la partie graphique du présent PAP.

Les réseaux des eaux usées, situés dans la rue Ed. Kraus, ont été réalisés en phase d'exécution du PAP « om HOHGERICHT ».

## Art 8. L'aménagement des espaces verts publics (EVP)

Les espaces verts publics identifiés en partie graphique par le signe « EVP » correspondent aux bandes vertes situées le long des voiries et sont réservés à la plantation ou à l'engazonnement.

N'y sont admises aucune construction ni installation, à l'exception des infrastructures de viabilisation ou d'assainissement du site (armoires réseaux, conduites et réseaux d'approvisionnement, canalisations, fossés et bassins de rétention).

## Art. 9 Les plantations

La plantation d'arbres à haute tige est obligatoire là où le prévoit la partie graphique.

Le positionnement des plantations projetées est mentionné à titre indicatif ; leur nombre est cependant considéré comme minimal. Pour toutes les plantations, les essences indigènes sont à privilégier.

Sont recommandés :

Arbres à haute tige

-	Chêne pédonculé / chêne sessile	<i>Quercus robur</i> / <i>Quercus petraea</i>
-	Hêtre commun	<i>Fagus sylvatica</i>
-	Noyer commun	<i>Juglans regia</i>
-	Érable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>
-	Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
-	Tilleul	<i>Tilia cordata</i> / <i>Tilia platyphyllos</i>
-	Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>
-	Merisier	<i>Prunus avium</i>
-	Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>
-	Bouleau	<i>Betula pendula</i>
-	Sorbier des oiseaux	<i>Sorbus aucuparia</i>
-	Alisier blanc	<i>Sorbus aria</i>
-	Érable champêtre	<i>Acer campestre</i>
-	Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>

Arbustes

-	Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>
-	Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
-	Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
-	Aubépine monogyne	<i>Craetegus monogyna</i>
-	Eglantier commun	<i>Rosa canina</i>
-	Sureau à grappes / sureau noir	<i>Sambucus racemosa</i> / <i>Sambucus nigra</i>
-	Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>
-	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>

## TERMINOLOGIE

On entend par **coefficient d'occupation du sol (COS)** le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface totale du terrain à bâtir net.

On entend par le **coefficient d'utilisation du sol (CUS)** le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface 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 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.

On entend par **coefficient de scellement du sol (CSS)** le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

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%.

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.

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.

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 carports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

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 1,80m, 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. Cependant, 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.

- 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/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

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. 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.

On entend par **niveaux pleins**, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et 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.

Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de son volume en dessous du terrain naturel.