

# PAP « KIEM / VAL SAINTE CROIX » À STRASSEN

SCHROEDER & ASSOCIÉS

PARTIE ÉCRITE RÉGLEMENTAIRE

Modifications suite à l'avis de la Cellule d'évaluation  
ministérielle en date du 22/04/2022 réf. 19363/6C

Approuvé par délibération  
du conseil communal de  
Strassen



21 JUL. 2022

le conseil communal,

Référence: 19363/6C

Le présent document appartient à ma décision

d'approbation du: 22/04/2022

La Ministre de l'Intérieur

Taina Boffending



DEMYCHANDELER

reesen a wuelfillen

> 20/1316

YASBO/MIHA

21/06/2022



SCHROEDER  
& ASSOCIÉS

ENGINEERING THE FUTURE TOGETHER

Ingénieurs-Conseils  
13, rue de l'Innovation  
L-1896 Kockelscheuer

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





### Maitre d'ouvrage du PAP

Demy Schandeler S.à.r.l.  
22, Rue de Kehlen,  
L - 8295 Keispelt  
Tél : + 352 30 01 46 - 1



### Coordination du projet

KNEIP Ingénieurs-Conseils S.à.r.l.  
98, Rue du Grünewald  
L-1912 Luxembourg  
Tél. : + 352 48 44 08



### Élaboration du dossier PAP

Schroeder & Associés  
Ingénieurs-Conseils  
13, Rue de l'Innovation  
L – 1896 Kockelscheuer  
Tél : + 352 44 31 31 - 1



### Bureau d'études - Infrastructures

KNEIP Ingénieurs-Conseils S.à.r.l.  
98, Rue du Grünewald  
L-1912 Luxembourg  
Tél. : + 352 48 44 08



## **PAP « KIEM / VAL SAINTE CROIX » À STRASSEN**

### **PARTIE ÉCRITE RÈGLEMENTAIRE**

#### **Table des matières**

<b>1. GENERALITES.....</b>	<b>4</b>
1.1. OBJET DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER ET REPORTÉE JURIDIQUE .....	4
1.2. DÉFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES .....	4
1.3. DELIMITATION ET CONTENANCE DU PAP .....	4
<b>2. FONDS NÉCESSAIRES A LA VIABILISATION DU PROJET ET DESTINÉS A ETRE CÉDÉS AU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL.....</b>	<b>5</b>
2.1. ESPACES VERTS PUBLICS .....	5
2.2. EVACUATION DES EAUX PLUVIALES .....	5
<b>3. MODE ET DEGRE D'UTILISATION DU SOL PAR LOT .....</b>	<b>6</b>
3.1. FONCTIONS ADMISSIBLES .....	6
3.2. LIMITES DES SURFACES CONSTRUCTIBLES ET LEURS RECLS PAR RAPPORT AUX LIMITES DU LOT .....	6
3.3. MODELAGE DU TERRAIN AVEC INDICATION DES TOLÉRANCES .....	6
3.4. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT .....	6
3.5. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS .....	7
3.6. EVACUATION DES EAUX PLUVIALES .....	7
3.7. CLÔTURES .....	7
<b>ANNEXES .....</b>	<b>8</b>

---

## 1. GENERALITES

---

### 1.1. OBJET DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER ET REPORTÉE JURIDIQUE

Le Projet d'Aménagement Particulier [PAP] « Kiem / Val Sainte Croix » a pour objet l'exécution du Plan d'Aménagement Général [PAG] en vigueur de la commune de Strassen. Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives à la « Zone d'activités économiques communale type 1 / ECO-c1 » et à la « Zone spéciale « Administration » / SPEC-AD » concernées en fonction du mode et du degré d'utilisation

Le présent PAP est établi en référence à la *Loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain* et au *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 »*. Pour tous les éléments qui ne sont pas couverts par le présent PAP, les dispositions du PAG et le Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites [RBVS] de la commune de Strassen restent d'application.

Le traitement exact de la mise en œuvre du présent PAP sera à établir sur base du projet d'exécution et de la convention du PAP, conformément aux articles 35 et 36 de la *Loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain*.

---

### 1.2. DÉFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

La présente partie écrite fait référence au plan réglementaire suivant constituant la partie graphique:

- Plan n°20/1316\_PG\_201316\_01, présentant le projet d'aménagement particulier, les règles d'urbanisme concordantes, les coupes significatives et l'aménagement en profil du lot privé et du domaine public.

La partie écrite et la partie graphique sont complémentaires et indissociables.

---

### 1.3. DÉLIMITATION ET CONTENANCE DU PAP

Le périmètre du PAP couvre une contenance totale de 3 184 m<sup>2</sup>, renseignée par le plan de surface PAP daté du 23/11/2021 élaboré par le bureau de géomètre officiel GEOCAD sàrl et constituant le plan de délimitation du présent PAP.

La partie graphique du PAP définit ainsi la délimitation et la contenance du lot privé projeté ainsi que l'aménagement du domaine public en projet.



---

## **2. FONDS NÉCESSAIRES A LA VIABILISATION DU PROJET ET DESTINÉS A ETRE CÉDÉS AU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL**

Ces surfaces à céder au domaine public communal correspondent à 0,0676 hectares, soit environ 21,23 % de la surface totale du projet.

---

### **2.1. ESPACES VERTS PUBLICS**

#### Constructions autorisées

Dans les espaces verts publics, seules les constructions en rapport direct avec la destination de la zone sont admises, tels que les aménagements techniques et les ouvrages de rétentions pour les eaux pluviales sont admis. Des réseaux et ouvrages techniques enterrés, ainsi que des locaux et équipements techniques (pour les gestionnaires des réseaux) y sont également autorisés.

Ces constructions, aménagements techniques et ouvrages de rétention ne doivent pas entraver à terme, la réalisation du projet d'infrastructures de transport relatif au Boulevard de Merl (N6-N5-A4) conformément au Plan Directeur Sectoriel « Transport » en vigueur.

#### Espaces verts

Dans les espaces verts publics, les matériaux perméables sont à privilégier.

---

### **2.2. EVACUATION DES EAUX PLUVIALES**

Conformément aux prescriptions de l'Administration de la Gestion de l'Eau, l'ensemble des surfaces du PAP est à assainir en réseau séparatif, c'est-à-dire avec un système de rétention des eaux pluviales distinct du système d'évacuation des eaux usées du PAP. À cet effet, le projet d'exécution du présent PAP définira précisément les dimensions des ouvrages de rétention, les détails techniques pour le raccordement des canalisations, et les modalités pour l'assainissement et la gestion des eaux du PAP, sur base des prescriptions de l'Administration de la Gestion de l'Eau.

Les surfaces définies dans la partie graphique du PAP en tant que « rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales » sont des emprises maximales où les ouvrages de rétention peuvent être implantés. Ces rétentions à ciel ouvert peuvent être complétées par un ou des ouvrages de rétention enterrés, conformément aux prescriptions de l'Administration de la Gestion de l'Eau.

### 3. **MODE ET DEGRE D'UTILISATION DU SOL PAR LOT**

#### 3.1. **FONCTIONS ADMISSIBLES**

Le présent PAP est destiné à l'aménagement :

- d'une zone d'attente / de stationnement pour bus,
- de bornes / d'infrastructures de recharge pour bus électriques,
- d'un bâtiment multifonctionnel regroupant une salle de détente pour le personnel, des locaux sanitaires, des locaux techniques (ex. : transformateurs de type TRAFO).

#### 3.2. **LIMITES DES SURFACES CONSTRUCTIBLES ET LEURS RECLS PAR RAPPORT AUX LIMITES DU LOT**

La construction est à implanter à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances délimitées dans la partie graphique du PAP.

En cas de discordance entre les reculs et les dimensions de la zone constructible, ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions de l'emprise constructible est à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les côtes de recul priment sur les côtes de dimensionnement de l'emprise constructible.

#### 3.3. **MODELAGE DU TERRAIN AVEC INDICATION DES TOLÉRANCES**

Suivant les conditions techniques d'exécution du projet, une tolérance de maximum 1,00 mètre au-dessus et en dessous est admise vis-à-vis des courbes de niveau du terrain remodelé telles qu'indiquées dans la partie graphique du PAP.

#### 3.4. **EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT**

Les emplacements de stationnement privés sont à aménager sur le lot privé auquel ils se rapportent, en dehors des espaces de circulation.

Tous les emplacements de stationnement pour lot privé sont à figurer dans le dossier d'autorisation de bâtir.

##### Revêtements

Les emplacements de stationnement privés sont à réaliser préférentiellement en surfaces perméables.

---

### 3.5. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

#### Espaces extérieurs pouvant être scellés

Ces espaces scellés sont à réduire au minimum et l'usage de revêtement en matériaux perméables est à privilégier.

Des bornes et infrastructures de recharge pour véhicules électriques et/ou des pompes à carburant / à gaz peuvent être autorisées au sein de ces espaces extérieurs privés, pour les besoins propres des activités des entreprises.

Les affectations des espaces extérieurs privés et leurs revêtements sont à indiquer dans le dossier de demande d'autorisation de bâtir.

Les surfaces non scellées sont à végétaliser et à entretenir avec soin.

---

### 3.6. EVACUATION DES EAUX PLUVIALES

Conformément aux prescriptions de l'Administration de la Gestion de l'Eau, l'ensemble des surfaces du PAP est à assainir en réseau séparatif, c'est-à-dire avec un système de rétention des eaux pluviales distinct du système d'évacuation des eaux usées du PAP.

Un système ouvert de collecte des eaux pluviales (ex. : caniveau à grille, cunette, rigole ou équivalent) est à aménager. Une réutilisation sur site des eaux pluviales collectées est à privilégier pour un usage local (ex. : arrosage, nettoyage, bassin d'agrément, installations sanitaires, etc.).

---

### 3.7. CLÔTURES

Les clôtures doivent être adaptées aux usages et impératifs de sécurisation des espaces extérieurs privés.

Les clôtures, plantations et murs de soutènement établis aux intersections de voirie ne doivent pas entraver la bonne visibilité de la voie publique et la sécurité de circulation.

#### Murs de soutènement

Les murs de soutènement sont autorisés compte-tenu des conditions techniques d'exécution du projet et de l'altimétrie des courbes de niveau du terrain remodelé.



## ANNEXES

### **Annexe I « 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 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 / 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, 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 II « 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/m<sup>2</sup> 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 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**