



The **Council** of European Geodetic Surveyors
Comité de Liaison des Géomètres Européens



CODE DE MESURAGE DES SURFACES BATIES

The European Real Estate Area Label
(Le Label européen des Surfaces bâties)

v1.0 Hanovre (Allemagne), 11 Octobre 2012

Un outil visionnaire de transparence transfrontalière

// TABLE DES MATIERES

24	1	//	INTRODUCTION
25	2	//	OBJECTIFS POURSUIVIS
25	2.1	//	TRANSPARENCE
25	2.2	//	SECURITE JURIDIQUE
25	2.3	//	REPRESENTATION PLANIMETRIQUE
25	2.4	//	NECESSITES ECONOMIQUES
26	3	//	PRINCIPES GENERAUX APPLICABLES AUX IMMEUBLES BATIS
26	3.1	//	SURFACES DE REFERENCE LA SURFACE EXTRA-MUROS LA SURFACE INTRA-MUROS LA SURFACE DE CONSTRUCTION
26	3.2	//	UTILISATION DES SURFACES DE REFERENCE
26	3.3	//	REGLES DE MESURAGE
26	3.3.1	//	PRINCIPES GENERAUX
26	3.3.2	//	MESURAGE DES SURFACES DE REFERENCE
30	3.3.3	//	DISTINCTION ENTRE LES ENTITES PRIVATIVES ET LES PARTIES COMMUNES
31	3.3.4	//	DISTINCTION ENTRE HORS SOL ET SOUS-SOL
33	3.4	//	DECOUPAGE DE LA SURFACE INTRA-MUROS SURFACES PRINCIPALES SURFACES RESIDUELLES SURFACES ACCESSOIRES SURFACES DE SERVICES
33	3.5	//	INDICATEURS
34	4	//	ANNEXES
34	4.1	//	PRESENTATION DES SURFACES
34	4.1.1	//	PREAMBULE
35	4.1.2	//	ORGANIGRAMME DES SURFACES
36	4.1.3	//	TABLEAU DES SURFACES
37	4.1.4	//	PLAN DES SURFACES
38	5	//	LEXIQUE

PREFACE //



Ce Code de Mesurage des Surfaces Bâties a été créé par le CLGE¹ de 2008 à 2012. Il a été développé en étroite collaboration avec des experts en la matière de la Commission européenne et du Cadastre belge.

Au mois d'avril 2012, un haut fonctionnaire de la Commission européenne comparait le code à un 'Outil visionnaire de transparence transfrontalière' et nous partageons évidemment son analyse.

A l'occasion de la III Conférence CLGE du Géomètre européen, du 11 octobre 2012, à Hanovre, le code sera solennellement présenté au grand public et à la presse.

Dès ce jour, il devrait être utilisé comme label de qualité transfrontalier, par les Géomètres européens et toute partie intéressée. À cette fin, il sera fortement mis en valeur via l'initiative appelée www.euREAL.eu, euREAL signifiant 'European Real Estate Area Label' ou 'Label Européen de Surface immobilière'.

Le code a été conçu comme plateforme de départ pour permettre des améliorations ultérieures et une collaboration avec d'autres organismes, en particulier la Commission européenne. Cette stratégie s'est déjà montrée payante, puisque le Groupe de Travail thématique relatif au Bâti d'INSPIRE a retenu le Code de Mesurage comme référence par défaut pour la description de surfaces bâties. Cette décision a été confirmée par la Commission européenne en date du 11 avril 2012 et notre approche est à présent partie intégrante de la version 3.0 des Spécifications de Données INSPIRE.

Par ailleurs, suivant l'intégration du travail CLGE dans cette directive européenne, JRC² a demandé à l'organe de normalisation européen, CEN, de démarrer une Proposition d'Etude Nouvelle pour le mesurage de la surface, l'espace et le volume de bâtiments, en coopération avec le CLGE. Dès lors, il va de soi que le CLGE coordonnera les améliorations prévues avec le CEN.

Pour croître et augmenter sa compétitivité, l'Europe a besoin de telles initiatives d'harmonisation et de simplification. Je suis convaincu que d'autres rejoindront notre quête. Donnons une réelle chance à euREAL.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'J' and 'P' followed by a horizontal line and a vertical stroke.

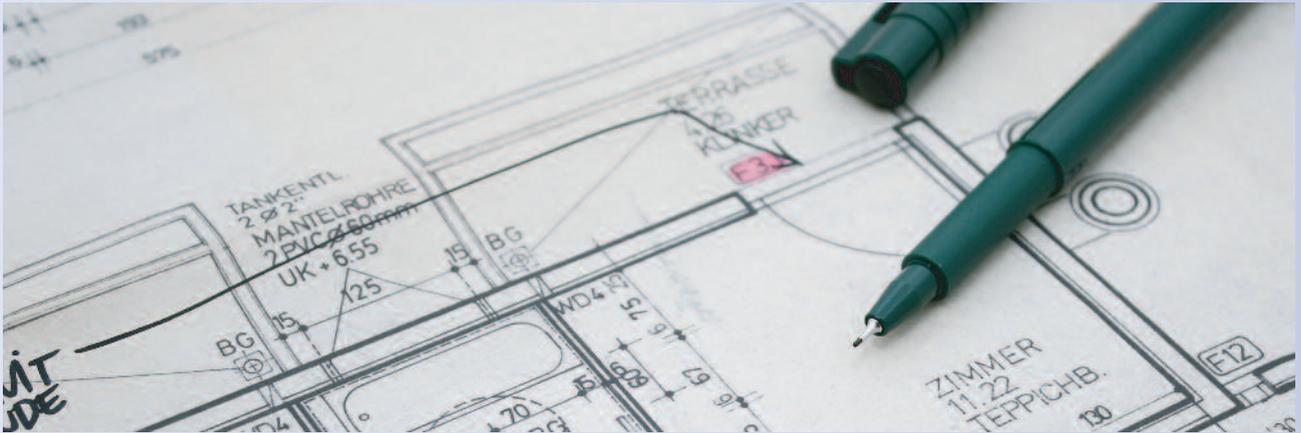
Jean-Yves Pirlot,
Président CLGE

Bruxelles, le 21 août 2012

¹ Initié par une groupe de travail franco-belge du Comité de Liaison des Géomètres Européens.

² EUROPEAN COMMISSION, DIRECTORATE-GENERAL JRC, JOINT RESEARCH CENTRE, Institute for Environment and Sustainability, Digital Earth and Reference Data Unit

1 // INTRODUCTION



Un Code de Mesurage idéal doit permettre aux citoyens de mieux comprendre la manière de calculer la surface des immeubles, mais aussi de répondre aux besoins économiques de notre société, d'offrir un langage commun entre les professionnels, de garantir la sécurité juridique des actes, de faciliter une comparaison objective entre plusieurs biens et de permettre une représentation graphique standardisée des biens immobiliers.

Notre Groupe de travail franco-belge composé de géomètres-experts, avec la Commission européenne, s'est engagé dans une large réflexion en vue de créer un code de mesurage le plus universel possible. Notre objectif est d'établir des définitions et des règles de base communes pour tous les immeubles quelle que soit leur destination (habitation, commerce, bureau, industrie, agriculture, équipement et infrastructure).

Nous nous inscrivons dans une approche de clarté, d'accessibilité et de convivialité, correspondant au souci de transparence et de compréhension par tous que nous poursuivons. Le groupe de travail souhaite proposer un code simple, équitable et rigoureux.

Les règles du présent code sont applicables à tous les immeubles existants comme à toutes les étapes du processus de construction, de la conception à l'achèvement des travaux. Lorsqu'un mesurage sera établi en conformité avec les dispositions du présent Code, il sera suivi de la référence: «euREAL³».

Nous sommes favorables, dans l'intérêt de tous et pendant une période de transition, à la coexistence de la surface «euREAL» avec les différentes surfaces du marché actuellement utilisées.

³ European Real Estate Area Label (www.euREAL.eu – en cours de construction –)

Il s'agit de répondre aux besoins de la société civile en matière de:

2.1 // TRANSPARENCE

Pour assurer la protection du consommateur européen, mais également des professionnels, il est indispensable de se doter d'un code unique de mesurage. Ce dernier permet de mieux appréhender les surfaces et les valeurs immobilières. Les règles et définitions énoncées s'inscrivent dans un esprit de simplification et d'harmonisation du vocabulaire. Elles ont pour objectif de mesurer les immeubles bâtis de manière homogène et cohérente. Un marché de l'immobilier plus transparent renforcera la confiance du citoyen.

2.2 // SECURITE JURIDIQUE

La sécurité des transactions nécessite une information complète sur la définition des limites juridiques du bien immobilier. L'utilisation d'un code unique de mesurage par l'ensemble des professionnels assure une meilleure protection du consommateur en garantissant une superficie à l'intérieur de ces limites.

2.3 // REPRESENTATION PLANIMETRIQUE

Les règles de mesurage du code permettent la représentation planimétrique des contours extérieurs des bâtiments sur tout type de plan, notamment sur le plan cadastral.

2.4 // NECESSITES ECONOMIQUES

Dans un contexte européen de libre échange, il est indispensable de pouvoir comparer les biens immobiliers et les marchés économiques. Pour le consommateur, l'entreprise ou l'investisseur, l'utilisation du code unique permet d'établir un produit normé tant pour l'évaluation des immeubles (valeurs vénales, locatives, ...) que pour leur gestion et l'établissement de statistiques fiables. La transparence des marchés et la garantie économique en seront renforcées.

// PRINCIPES GENERAUX

APPLICABLES AUX IMMEUBLES BATIS

3.1 // SURFACES DE REFERENCE

Définitions des trois surfaces de référence soumises au présent code de mesurage:

LA SURFACE EXTRA-MUROS (appelée **SEM**): se rapporte au contour extérieur délimitant le bâtiment y compris les revêtements de façade, mesuré au niveau du plancher.

LA SURFACE INTRA-MUROS (appelée **SIM**) se rapporte au contour intérieur de tous les éléments de construction ou cloisons fixes*, mesuré au-dessus de la plinthe du plancher.

Les éléments de construction comprennent tous les éléments qui composent le gros œuvre, notamment: murs, piliers, refends, allèges, découpes et renforcements, embrasures* de portes et fenêtres et les conduits et cheminées.

Le «contour intérieur» des éléments de construction est le contour directement visible, accessible et mesurable.

LA SURFACE DE CONSTRUCTION (appelée **SDC**) est la différence entre la surface Extra-Muros et la surface Intra-Muros.

3.2 // UTILISATION DES SURFACES DE REFERENCE

LA SURFACE EXTRA-MUROS

Elle est principalement utilisée en matière d'urbanisme et de représentation planimétrique de l'immeuble.

C'est aussi une unité de mesure des droits de construire attachés au terrain.

LA SURFACE INTRA-MUROS

Elle est principalement utilisée comme unité de mesure de référence en matière d'évaluation (prix/m²), de transaction immobilière (compromis, acte notarié, ...), de location (prix/m²/an) et de gestion d'immeuble.

LA SURFACE DE CONSTRUCTION

Elle est principalement utilisée comme donnée technique.

3.3 // REGLES DE MESURAGE

3.3.1 // PRINCIPES GÉNÉRAUX

SUBDIVISION DU BATIMENT

Les bâtiments sont divisés en différents niveaux appelés «planchers».

UNITE DE MESURE

L'unité de surface d'un plancher est le «mètre carré» exprimé avec une seule décimale selon les règles mathématiques de l'arrondi.

PRECISION DU MESURAGE

Toute cote doit être mesurée au cm près.

MESURAGE

La surface d'un plancher est toujours mesurée à l'horizontale, même dans le cas d'une façade non verticale ou sous une toiture à versant.

Les vides mesurables, et notamment les passages verticaux accessibles, seront quantifiés et considérés spécifiquement selon leur nature.

3.3.2 // MESURAGE DES SURFACES DE RÉFÉRENCE

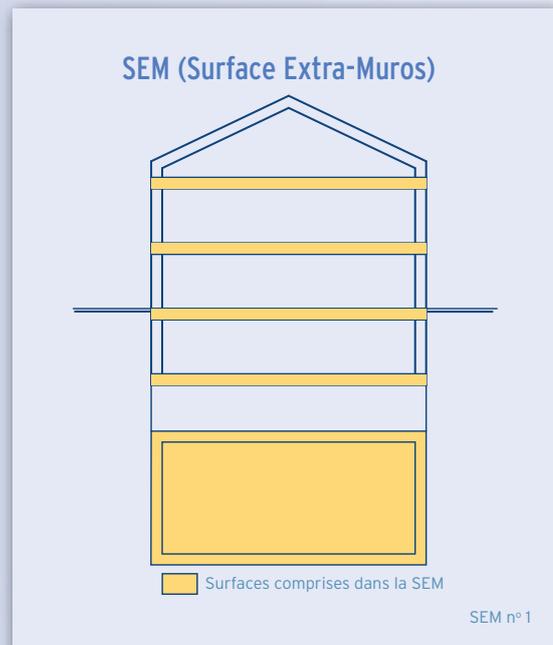
SURFACE EXTRA-MUROS (SEM)

La SEM totale d'un immeuble est constituée par la somme de la SEM de chaque plancher.

La SEM d'un plancher est la surface du polygone fermé enveloppant le plancher et dont les côtés sont constitués par:

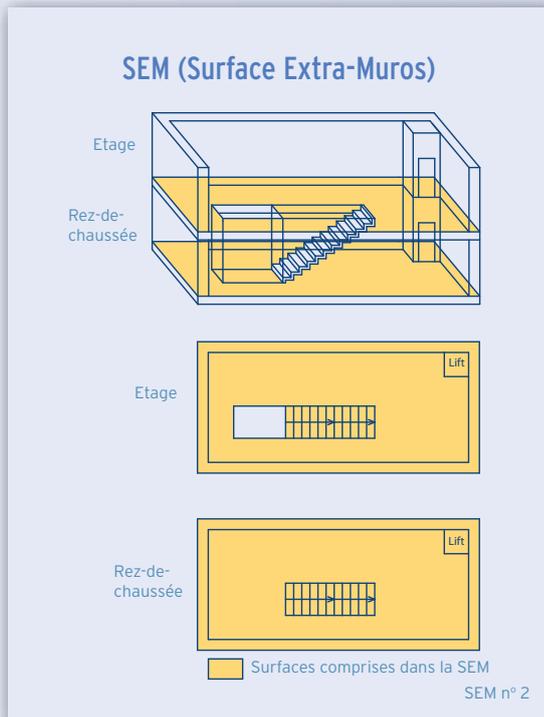
- // les faces extérieures des éléments de façade délimitant le contour fermé des espaces situés au niveau considéré
- // l'axe des murs mitoyens entre bâtiments différents
- // l'axe des éléments de construction séparant différents utilisateurs ou différentes destinations

Dans les sous-sols, lorsqu'il est impossible de mesurer l'épaisseur réelle des murs contre les terres, on considère par convention que la SEM se calcule en prolongeant vers le bas le nu extérieur de la façade du rez-de-chaussée.



La SEM comprend notamment la surface :

- // des locaux techniques du bâtiment, implantés en saillie ou en toiture
- // des combles* utilisables (accès aisé, présence de plancher et d'une charpente non encombrante)
- // des trémies de circulations verticales dans la limite de la projection de l'escalier du niveau accessible
- // des vides causés par les cheminées et les gaines techniques
- // des balcons*, terrasses à l'étage et loggias*
- // des passerelles accessibles ou des passages entre deux parties du bâtiment



Au rez-de-chaussée, toute zone ouverte latéralement et couverte autrement que par une avancée de toiture ou une saillie décorative, sera également incluse dans la SEM et mesurée selon la projection verticale de la partie couvrante.

Au rez-de-chaussée, certaines zones situées hors de l'emprise du bâtiment peuvent faire l'objet d'un mesurage spécifique non soumis au présent code si ces zones ont une utilisation privative.

La SEM ne comprend pas la surface :

- // des combles* inutilisables
- // des vides décoratifs, puits de lumière et atriums
- // des éléments décoratifs des façades, en creux ou en relief
- // des escaliers de secours extérieurs à claire-voie
- // des passerelles destinées uniquement à l'entretien et à la maintenance
- // des toitures non accessibles (sauf pour l'entretien)
- // des voiries et accès
- // des jardins.

SURFACE INTRA-MUROS (SIM)

La SIM totale d'un immeuble est constituée par l'ensemble des surfaces intérieures dont les utilisateurs ont la jouissance directe ou indirecte, en excluant tous les éléments de construction et cloisons fixes*.

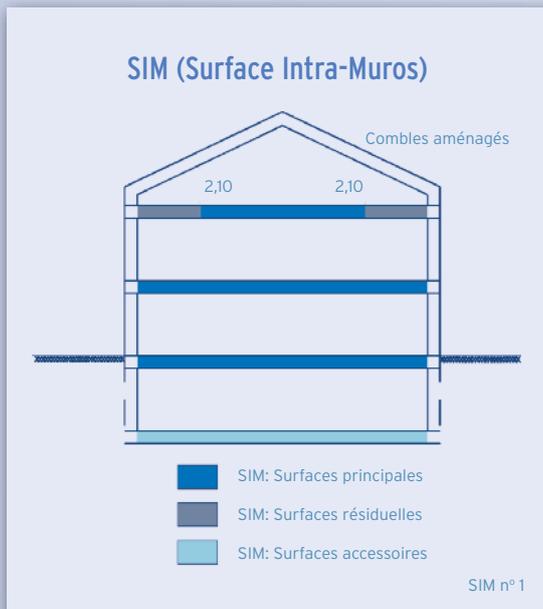
La SIM est subdivisée en quatre catégories de surfaces: les surfaces principales, les surfaces accessoires, les surfaces résiduelles et les surfaces de services (voir § 3.4).

Tout changement à la construction ou au mode d'occupation peut entraîner une modification des quatre surfaces ci-dessus. Pour cette raison, il est nécessaire de toujours dater l'état des surfaces.

La SIM d'un plancher de l'immeuble, ou d'une partie de plancher, est la somme des surfaces de tous les polygones fermés possibles dont les côtés sont constitués par les faces intérieures visibles des éléments de construction tels que murs de façade, murs mitoyens, murs et voiles intérieurs, colonnes et cloisons fixes*.

En ce qui concerne les surfaces principales, leur mesurage se limitera aux parties de plancher disposant d'une hauteur libre* supérieure ou égale à 2,10 m.

SIM (Surface Intra-Muros)

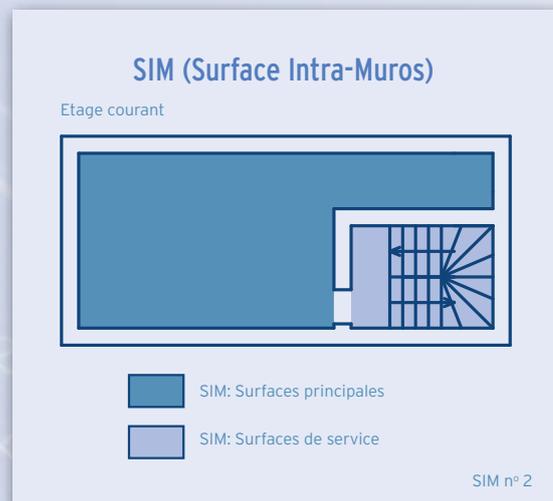


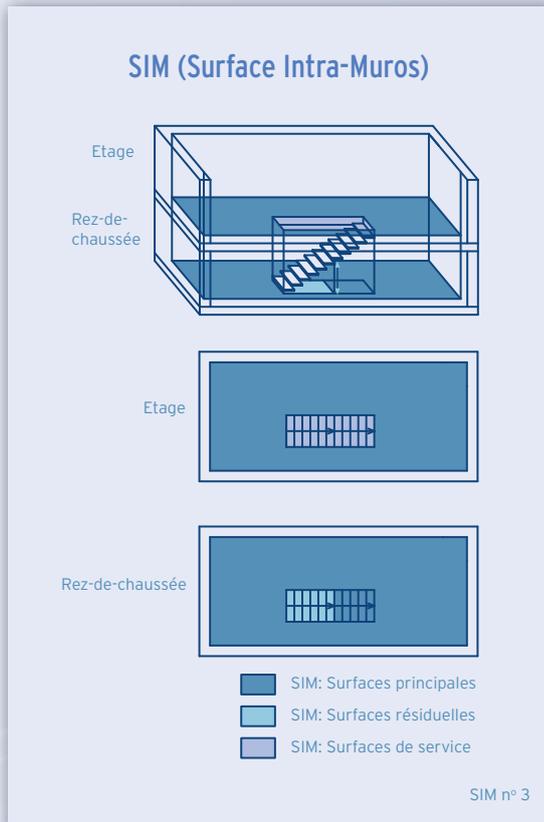
La SIM comprend notamment la surface:

- // des locaux de maintenance et locaux techniques au service du bâtiment
- // des placards
- // sous les habillages amovibles d'éléments techniques
- // sous les cloisons amovibles
- // des combles* utilisables aménagés ou non
- // des cages d'escaliers dans la limite de la projection de l'escalier du niveau accessible
- // des cages d'ascenseurs, comptées uniquement au niveau inférieur desservi
- // des passages couverts fermés latéralement
- // des coursives et passerelles entre deux parties du bâtiment
- // des balcons*, terrasses* à l'étage et loggias*.

La SIM d'une terrasse* à l'étage ou d'un balcon* se calcule jusqu'à la projection verticale intérieure de la balustrade. Au rez-de-chaussée, toute zone couverte et ouverte latéralement, autre qu'une avancée de toiture ou qu'une saillie décorative, sera également incluse dans la SIM et mesurée selon la projection verticale de la partie couvrante.

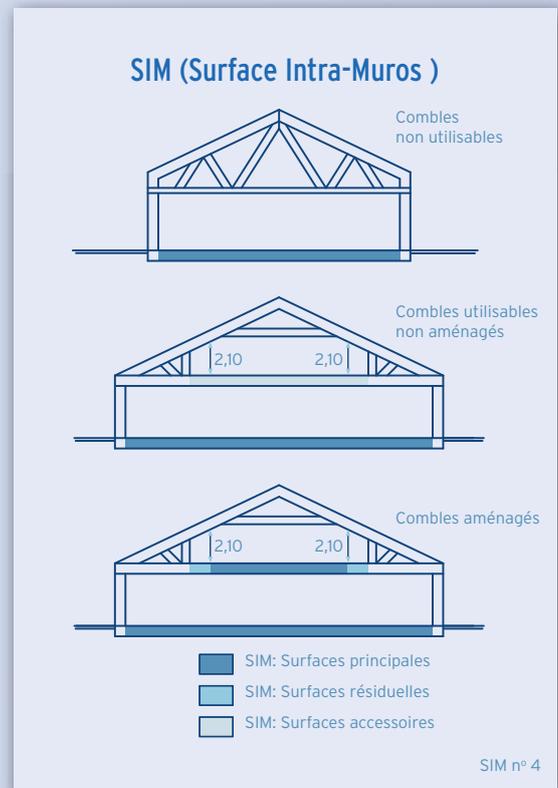
SIM (Surface Intra-Muros)





La SIM ne comprend pas la surface:

- // des éléments de construction et cloisons fixes*
- // des embrasures* de portes et de fenêtres
- // des vides intérieurs décoratifs et des puits de lumière
- // des gaines verticales ou trémies techniques
- // des gaines de cheminées



3.3.3 // DISTINCTION ENTRE LES ENTITÉS PRIVATIVES ET LES PARTIES COMMUNES

Une partie privative est une entité à l'usage d'un occupant unique.

Une partie commune est une entité à l'usage de différents occupants et il pourra être défini plusieurs parties communes selon l'usage de ces dernières.

Pour la SEM, les limites des parties communes sont définies de la façon suivante:

- // dans l'axe du mur en continuité d'une occupation privative
- // au nu du mur extérieur dans le cas contraire

3.3.4 // DISTINCTION ENTRE HORS SOL ET SOUS-SOL

Un immeuble est généralement composé de volumes hors sol et de volumes en sous-sol.

Par conséquent, il existe des planchers hors sol et des planchers en sous-sol.

En matière de mesurage, cette distinction peut être importante pour déterminer les conditions d'usage des locaux au regard de la réglementation du travail ainsi que des critères d'habitabilité et de taxation.

Dans les pays européens, aucune norme ne définit actuellement les conditions à respecter pour qu'un plancher, ou une partie de plancher, soit déclaré «en sous-sol» ou «hors sol».

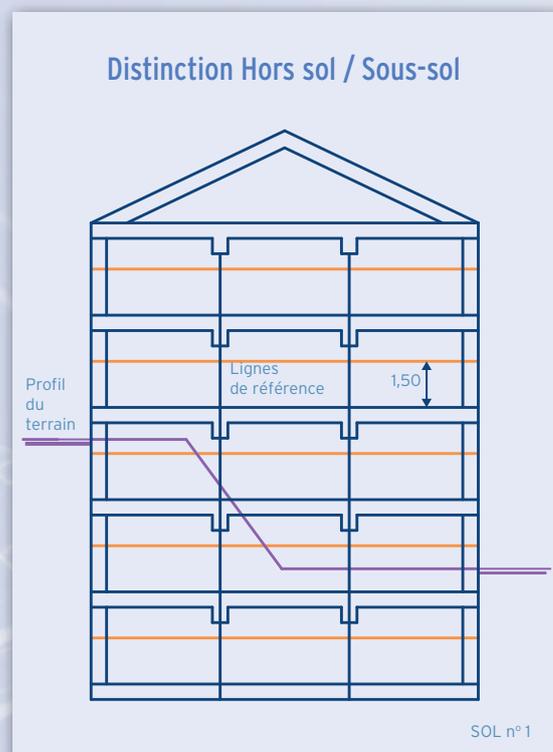
Pour la majorité des immeubles bâtis, cette distinction ne pose pas de problème d'interprétation. Toutefois, dans certains cas exceptionnels, la configuration de l'immeuble, liée à la topographie du terrain, nécessite la distinction pour une partie de plancher suivant la méthodologie reprise ci-après.

DEFINITION

On définit par «pièce» la plus petite partie de plancher fermée qui subdivise une zone comprise entre des éléments de construction. On dit alors que la zone est composée de différentes pièces.

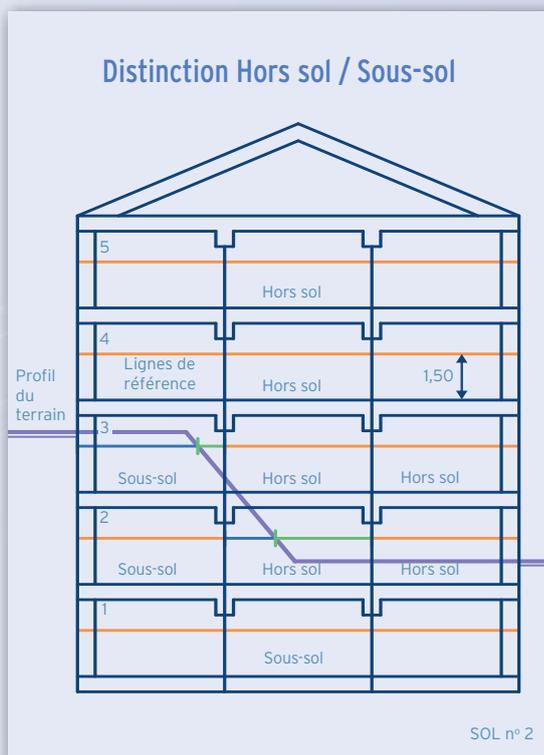
METHODE POUR DETERMINER SI UNE ZONE EST HORS SOL OU EN SOUS-SOL

- // 1 Tracer le profil du terrain extérieur sur le plan en élévation de chaque façade éclairée.
- // 2 Tracer les différents planchers sur ces plans.
- // 3 Tracer une ligne de référence à 1,50 m au-dessus du sol fini de chaque plancher.
- // 4 Noter sur cette ligne de référence l'emplacement des éléments de construction perpendiculaires à la façade considérée. La ligne de référence est dès lors découpée en plusieurs segments.



REGLE 1: CAS GENERAL

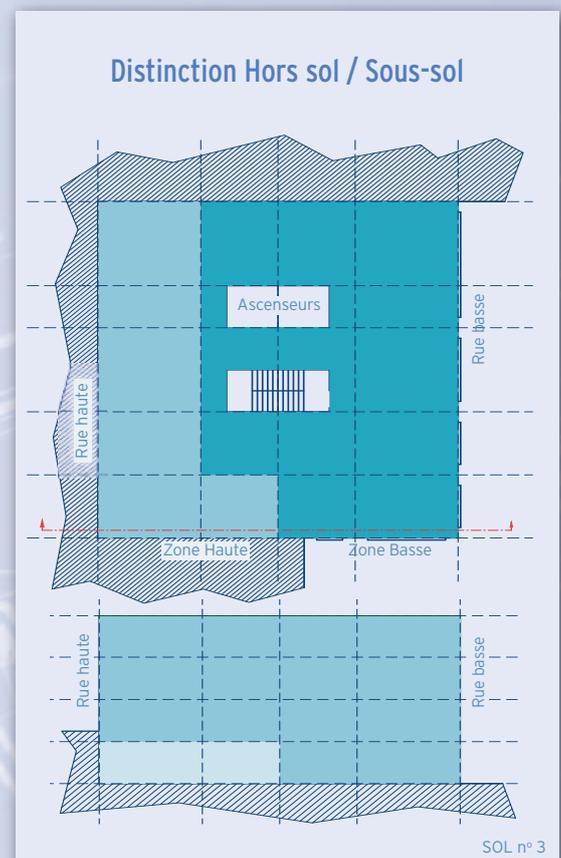
Si la ligne de référence n'est pas coupée par le profil du terrain, le plancher est hors sol ou en sous-sol selon sa position par rapport au profil du terrain. Sont considérés comme faisant partie du sous-sol, les planchers, ou parties de planchers, dont la plus grande longueur du segment correspondant est située sous la **ligne de profil du terrain**. Tous les autres planchers, ou parties de planchers, sont considérés comme hors sol.

**REGLE 2: CONTRADICTION ENTRE DEUX FACADES ECLAIREES* ET ADJACENTES**

Si, en appliquant la règle 1, un plancher doit être considéré à la fois comme hors sol ou sous-sol selon la façade traitée, les pièces qui le composent sont considérées comme étant hors sol.

REGLE 3: CONTRADICTION ENTRE DEUX FACADES ECLAIREES* ET OPPOSEES

Si, en appliquant la règle 1, les planchers relatifs à deux façades opposées doivent être considérés respectivement comme hors sol et sous-sol, les zones intermédiaires seront considérées par convention comme hors sol.



3.4. // DECOUPAGE DE LA SURFACE INTRA MUROS

SURFACES PRINCIPALES

Ensemble des parties de plancher de hauteur libre* supérieure ou égale à 2,10 mètres et liées aux usages principaux du bâtiment.

Elles comprennent notamment:

- // pour un logement: pièces à vivre (salons, chambres), pièces d'eau (salle de bains, wc), dégagements intérieurs, rangements, ...
- // pour un bureau: espace de travail, salle de réunions, locaux annexes, locaux sociaux, sanitaires, dégagements intérieurs, ...

Les surfaces principales peuvent être subdivisées en fonction des réglementations nationales ou à la suite d'une convention.

SURFACES RESIDUELLES

Ensemble des parties de plancher de hauteur libre* inférieure à 2,10 mètres et liées aux usages principaux du bâtiment.

SURFACES ACCESSOIRES

Ensemble des parties de plancher sans critère de hauteur et qui ne correspondent pas à l'usage principal du bâtiment.

Elles comprennent notamment:

- // les locaux de stockage et d'archives en sous-sol
- // les caves
- // les locaux de stationnement

- // les combles* utilisables non aménagés
- // les balcons*, les terrasses* à l'étage, les loggias*...
- // les passages et les zones couvertes non closes (auvent, car-port, ...).

SURFACES DE SERVICES

Ensemble des parties de plancher sans critère de hauteur affecté aux services du bâtiment, quel que soit l'occupant.

Elles comprennent notamment:

- // les cages d'ascenseurs
- // les cages d'escaliers
- // les rampes d'accès
- // les locaux techniques et de maintenance au service de l'immeuble...
- // (ne sont pas retenus les locaux techniques à usage d'un occupant, qui sont considérés comme locaux annexes de la surface principale)

Ce découpage concerne aussi bien les parties privatives que les parties communes des immeubles. Pour rappel, le mesurage des parties communes ne s'applique que lorsqu'il y a plusieurs occupants dans l'immeuble.

3.5 // INDICATEURS

RATIOS

- // SIM totale / SEM totale
- // SIM des parties communes / SIM totale
- // SIM principales / SIM totale
- // SIM accessoires / SIM totale
- // SIM résiduelles / SIM totale
- // SIM de services / SIM totale
- // SIM accessoires / SIM principale

4.1 // PRESENTATION DES SURFACES

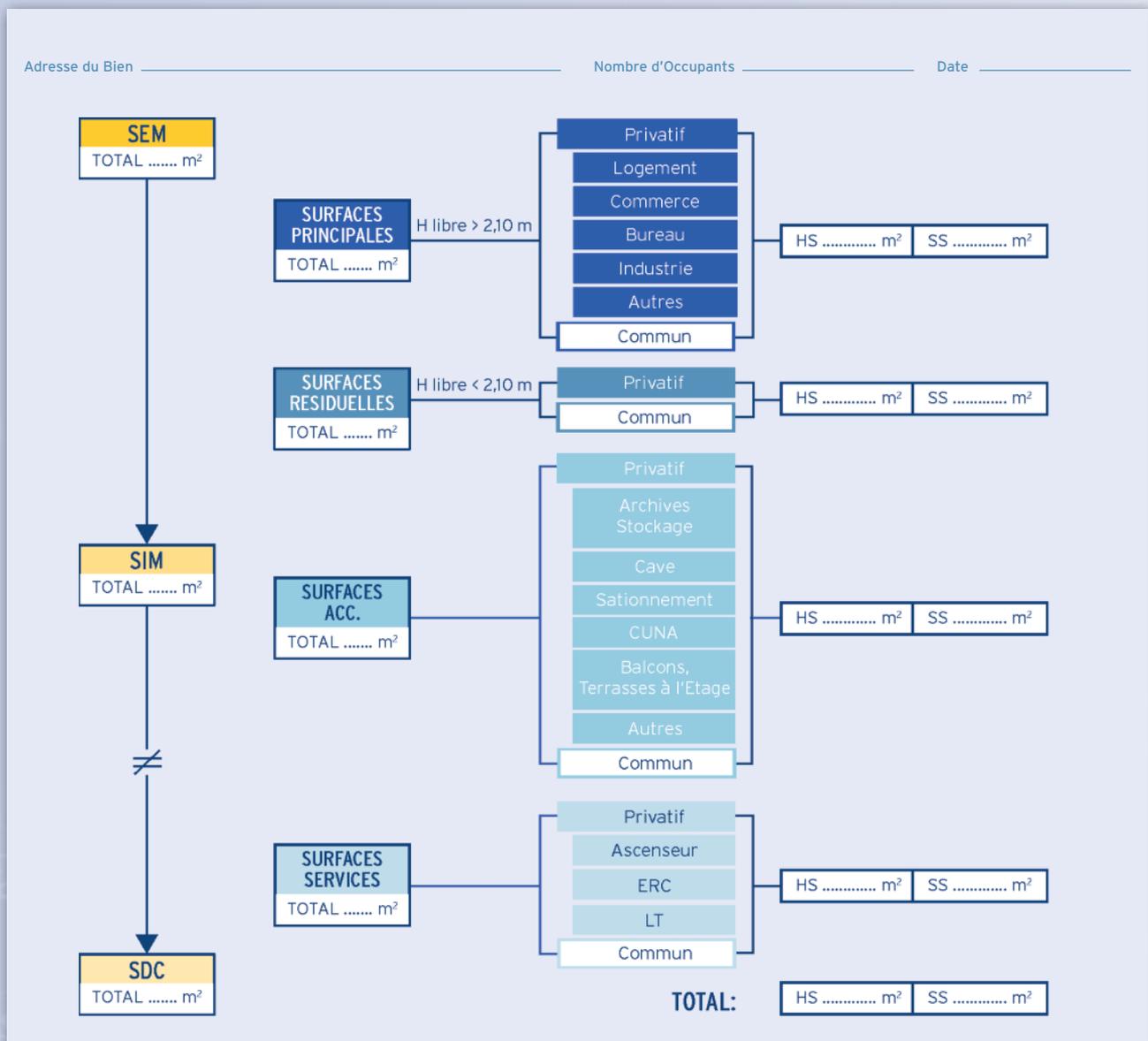
4.1.1 // PRÉAMBULE

L'organigramme et le tableau détaillé des surfaces sont d'application pour tout immeuble bâti quel que soit le mode d'exploitation avec un ou plusieurs occupants.

En cas d'occupant unique, les cases «commun» n'ont pas lieu d'être remplies.

Tout changement physique à la construction ou à son mode d'occupation peut entraîner une mise à jour du découpage des surfaces; c'est pour cette raison que tous les documents doivent être datés.

4.1.2 // ORGANIGRAMME DES SURFACES



4.1.3 // TABLEAU DES SURFACES

TABLEAU DES SURFACES DU CODE DE MESURAGE

Adresse du Bien _____ Date du Mesurage _____

HS/SS	Niveau	Local	Nature du Local	SEM	Surfaces Principales						Surfaces Résiduelles HSP < 2,10 m	
					Logement	Bureau	Commerce	Industrie	Autres	Total		
HS	RDC	Local 1								0,0		
		Local 2								0,0		
		Local 3									0,0	
		Total privatif			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
		PC										
		Total			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	R + 1	Local 11									0,0	
		Local 12									0,0	
		Local 13									0,0	
		Total privatif				0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
		PC										
	Total			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
	Total HS			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
SS	R - 1	Local - 1								0,0		
		Local - 2								0,0		
		Local - 3									0,0	
		Total privatif				0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
		PC										
		Total			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	R - 2	Local - 11									0,0	
		Local - 12									0,0	
		Local - 13									0,0	
		Total privatif				0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
		PC										
	Total			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
	Total SS			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	

4.1.4 // PLANS DES SURFACES

Pour la compréhension du découpage, des plans par niveaux peuvent illustrer la composition des surfaces de l'immeuble.

Légende: CUNA: Combles utilisables non aménagés HS = Surface hors sol SS = Surface sous-sol

SIM											SDC
Surfaces Accessoires							Surfaces Services				
Archives Stockage	Cave	STATION-NEMENT	CUNA	Balcons Terrasses à L'Etage	Autres	Total	Ascenseur	Escalier Rampe Circulation	Local Technique	Total	
						0,0				0,0	
						0,0				0,0	
						0,0				0,0	
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
						0,0				0,0	
						0,0				0,0	
						0,0				0,0	
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
						0,0				0,0	
						0,0				0,0	
						0,0				0,0	
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

BALCON (NIVEAU SUPERIEURE)

Le balcon est une plate-forme praticable située à un niveau supérieur à celui du rez-de-chaussée, accessible par l'intérieur du bâtiment et formant saillie sur la façade. Il est clos sur les côtés libres par un garde-corps ou une balustrade.

CLOISONS FIXES

Les cloisons fixes répondent à deux critères:

L'UTILITE DE LA PIECE:

Les cloisons fixes sont indispensables à l'usage de la pièce par rapport au bâtiment (sanitaires) ou relevant d'une obligation de sécurité (local technique). Leur suppression est impossible sans changer la destination des locaux. Pour les locaux d'habitation, les cloisons sont toutes considérées comme fixes pour ne pas dénaturer l'utilité de la pièce.

LA MISE EN ŒUVRE DES MATERIAUX:

Les cloisons fixes utilisent des matériaux mis en œuvre par des techniques de maçonnerie. Elles ne relèvent pas du montage ou démontage de matériaux préfabriqués ou modulables.

COMBLES

COMBLES INUTILISABLES: ceux sont des combles soit difficilement accessibles, soit non recouverts d'un plancher, soit munis d'une charpente encombrante

COMBLES UTILISABLES: les combles sont utilisables sous trois conditions: accès aisé, existence d'un plancher et charpente non encombrante.

COMBLES UTILISABLES AMENAGES: ce sont les combles utilisables qui disposent de caractéristiques techniques équivalentes à celles du niveau inférieur.

COMBLES UTILISABLES NON AMENAGES: ce sont les combles utilisables dépourvus des caractéristiques techniques équivalentes au niveau inférieur.

EMBRASURE (OU EBRASEMENT)

Ouverture pratiquée dans l'épaisseur d'un élément de construction recevant une porte et /ou une fenêtre ou comportant des éléments de fixation de ces derniers (exemples : paumelles, feuillures, etc.).

FACADE ECLAIREE

Une façade éclairée de bâtiment est un mur dans lequel des ouvertures vers l'extérieur permettent soit l'accès soit l'éclairage naturel.

Un puits de lumière ou une cour intérieure, génère une façade éclairée si, par niveau, la distance qui la sépare d'un vis-à-vis est supérieure ou égale à 1,50 m.

HAUTEUR LIBRE

Plus courte distance existante entre l'aire de foulée et le plafond ou le faux-plafond.

LOGGIA

La loggia est une plate-forme uniquement accessible par l'intérieur du bâtiment. Elle est située en retrait par rapport au nu de la façade et est, de ce fait, généralement couverte. Elle est fermée côté façade par un garde-corps ou une balustrade.

TERRASSE (NIVEAU SUPERIEUR)

La terrasse est un ouvrage recouvert d'une aire de foulée et situé en haut du bâtiment. Elle sert de toiture à une partie de l'étage inférieur et constitue une surface à l'air libre accessible par l'intérieur.

GROUPE DE TRAVAIL

Jean-Marie Staquet
pour la Commission européenne

Jean François Dalbin und Gérard Roulleau
pour l'OGÉ (France)

Alain Moeyersons und Gérard Baudru
pour l'OBGE asbl (Belgique)

Raymond Gheldof
pour Documentation patrimoniale (Belgique)



Impressum

CLGE – Comité de Liaison des Géomètres Européens
Rue du Nord 76
B 1000 Bruxelles

Gestaltung

Nolte | Kommunikation

Druck

MOTIV OFFSET Druckerei