

6 Partie écrite - version coordonnée

Projet de modification du PAP « Cité du Soleil » élaboré en février 2021 par le bureau d'étude Zeyen+Baumann.

La présente partie écrite remplace la partie écrite existante du PAP « Cité du Soleil » approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 15 octobre 2008 (Réf. 15712/13C).

Art. 1 Portée du règlement

L'application du présent règlement se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant d'organes officiels gouvernementaux ainsi que de la partie écrite et du règlement sur les bâtisses du plan d'aménagement général en vigueur. Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent règlement, le plan d'aménagement particulier reste soumis aux prescriptions de la partie écrite et du règlement sur les bâtisses du plan d'aménagement général en vigueur.

Les articles 4.4 (la hauteur de construction), 4.9 (les garages et emplacements de stationnement), 4.10 (les places de stationnement), 5.1 (la dépendance), 5.2 (l'espace libre), 5.3 (les plantations) et 5.5 (les clôtures et murs de soutènement) de la partie écrite et du règlement sur les bâtisses du plan d'aménagement général en vigueur ne sont pas d'application et remplacés par les dispositions y relatives du présent règlement.

Art. 2 Affectation

Le plan d'aménagement particulier s'insère dans une zone d'habitation 2, destinée à titre principal aux maisons d'habitation unifamiliales en bande et plurifamiliales et aux maisons d'habitation collective. Y sont également admis des établissements socioculturels et des équipements de service public en relation directe avec les besoins de la zone concernée, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

De manière générale, y sont interdits les constructions et établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume, leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Les lots 1 à 4 sont destinés à accueillir des immeubles collectifs. Les lots 5 à 49 sont destinés à accueillir des maisons d'habitation de type unifamilial :

- » isolées (lots 46 à 49),
- » jumelées (lots 24 à 43),
- » en bande (5 à 23, 44 et 45).

La zone non aedificandi comprend la partie du PAP sur laquelle toute intervention architecturale et urbanistique est soumise à l'autorisation du ministre des Travaux Publics.

Référence: 15712 / PA 1 / 13C
Le présent document appartient à ma décision
du: 19 / 03 / 2021
La Ministre de l'Intérieur

Talna Bofferdig

Aménagement du domaine privé

Art. 3 Constructions principales

3.1 Surfaces constructibles

Les constructions principales sont à implanter dans les limites des surfaces constructibles pour constructions principales indiquées sur la partie graphique du plan d'aménagement particulier. L'épaisseur du trait est à moitié comprise dans la zone constructible.

En dehors du gabarit autorisé pour la construction principale, une construction de type « pergola » peut être autorisée en dehors des surfaces constructibles, sous condition d'être accolée à la façade postérieure du bâtiment principal, de reposer sur 4 piliers fixés au sol, de s'aligner à la hauteur du linteau supérieur de la porte fenêtre, d'être ouverte sur tous les côtés, d'avoir une profondeur maximale de 3,00 mètres et de s'intégrer dans le concept architectural des constructions voisines.

La toiture d'une telle construction peut être en verre avec ou sans stores occultant, être munie de lamelles ou en tissu fixes ou mobiles laissant passer l'air et la lumière ou une combinaison de ces options. Les matériaux utilisés sont le bois de teinte naturelle, ou un autre matériel qui imite la couleur naturelle. L'utilisation de maçonnerie, de béton ou autres matières synthétiques est interdite.

La construction de garages à l'intérieur des surfaces constructibles pour constructions principales est uniquement autorisée sur les lots 6, 7, 10 à 15, 18, 19, 22 et 46 à 49.

Sur les lots 46 à 49, une porte de garage d'une largeur maximale de 5,00 mètres est admise par façade donnant sur rue (construction principale et dépendance). Sur les lots 6, 7, 10 à 15, 18, 19 et 22, une porte de garage d'une largeur maximale de 3,50 mètres est admise par façade donnant sur rue.

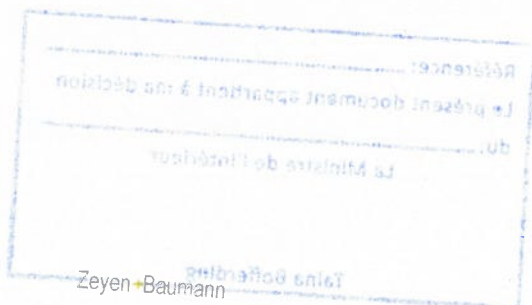
La largeur des portes de garages donnant accès au parkings souterrains des lots 1 à 4 doit être inférieure ou égale à la moitié de la longueur de la façade concernée.

3.2 Alignements obligatoires

Les constructions doivent en principe s'étendre sur l'entièreté du tracé de l'alignement obligatoire en ce qui concerne leurs implantations, excepté les lots 46 à 49. Toutefois, les entrées aux constructions principales peuvent être aménagées en retrait.

3.3 Gabarits

Les surfaces constructibles pour constructions principales autorisent les hauteurs de construction et le nombre d'étages suivants : Le bilan des surfaces des terrains cédés au domaine public communal, tels qu'ils sont indiqués sur la partie graphique, est repris dans le tableau suivant :



	# niveaux	hauteur maximale à la corniche (allège comprise)	Hauteur maximale au faîte	hauteur maximale à l'acrotère
Lot 1-4	R+1+retrait	8,10 m	/	11,00 m
Lots 5-45	R+1+retrait	7,50 m	/	10,50 m
Lots 46-49	R+1+combles	5,50 m	11,00 m	/

Les hauteurs de construction sont déterminées à partir du niveau de l'axe de la voie desservante (cf. annexe III Terminologie sous J., K., L.).

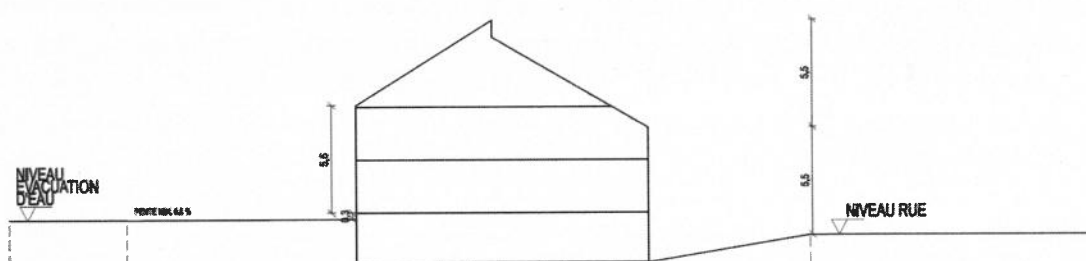
Les surfaces constructibles pour constructions principales définies sur les lots 5 à 45 imposent un soubassement (« Aufstauhöhe ») d'une hauteur de 30 centimètres entre le niveau de l'axe de voie de desserte et le bord supérieur du plancher du rez-de-chaussée.

Les surfaces constructibles pour constructions principales définies sur le lot 1 imposent un soubassement d'une hauteur de 85 centimètres. Les surfaces constructibles définies sur les lots 2 à 4 imposent un soubassement d'une hauteur de 70 centimètres.

Le rez-de-chaussée pourra dépasser le niveau du domaine public de 1,00 m au maximum.

Au maximum 80 % de la surface brute des étages en retrait peuvent être édifiés, le reste de la surface brute est destiné à être aménagé en toiture-terrasse.

Les surfaces constructibles pour constructions principales définies sur les lots 46 à 49 autorisent une hauteur maximale à la corniche postérieure de 5,80 mètres, y compris un soubassement d'une hauteur de 30 centimètres; la hauteur à la corniche postérieure étant définie comme différence moyenne entre le niveau du terrain tel que défini sur la partie graphique et l'intersection du plan de toit et du plan de la façade postérieure. La hauteur mesurée entre la corniche postérieure et le faîte sera égale ou inférieure à la hauteur de la corniche principale.



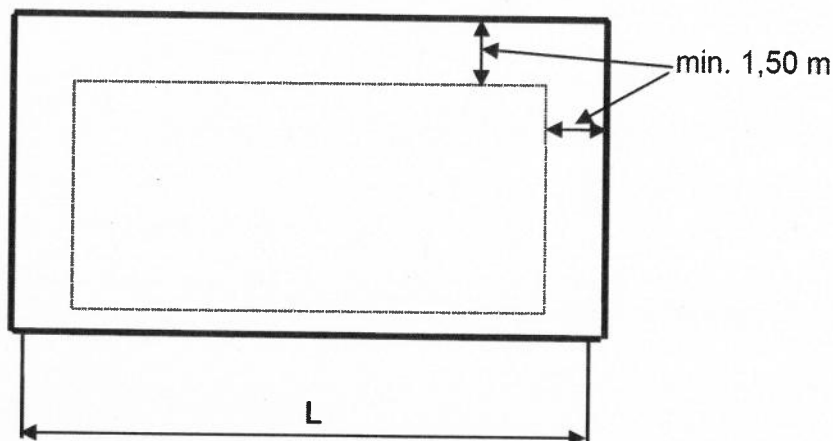
3.4 Toitures

Pour les constructions principales édifiées sur les lots 1 à 45, les toitures plates vertes sont obligatoires.

Pour les constructions principales édifiées sur les lots 46 à 49, le toit à deux versants continus aura une pente entre 25 et 45 degrés. Les toitures seront recouvertes soit d'ardoises grises soit d'un matériel qui en imite la forme et la texture, de couleur gris foncé ou brun foncé, (p.ex. le zinc ou inox sablé à joints debouts ou le cuivre) soit de tuiles de teinte naturelle et matte. Les toits brisés, de style mansardé, ondulés, rectangulaires ou trapézoïdes, en cuivre, inox et/ou tôle d'acier sont interdits.

La saillie de la corniche aura au maximum 0,50 mètre.

L'implantation des ouvertures dans la toiture des constructions principales sur les lots 46 à 49 est définie dans le dessin ci-après, à l'intérieur de la ligne pointillée:



Source : Administration communale de Bettembourg

La corniche des constructions principales des lots 46 à 49 pourra être interrompue sur la moitié de la longueur de façade.

Art. 4 Dépendances dans les marges de reculement

4.1 Surfaces constructibles

Les dépendances sont à implanter dans les limites des surfaces constructibles pour dépendances définies sur la partie graphique du plan d'aménagement particulier. L'épaisseur du trait est à moitié comprise dans la zone constructible. L'implantation sera sur la limite maximale ou avec un recul d'au moins 1,00 mètre sur la limite latéral.

Des pièces destinées au séjour prolongé de personnes ne peuvent en aucun cas être aménagées dans les dépendances. L'aménagement de pièces secondaires, telles que cuisines, buanderies, ateliers et débarras est autorisé à l'intérieur des dépendances édifiées sur les lots 5 à 43, sans préjudice de l'article 6 concernant les emplacements de stationnement du présent règlement.

4.2 Gabarits

Les dépendances auront une hauteur maximale de 3,50 mètres (mur acrotère compris), à mesurer par rapport au niveau du plancher du rez-de-chaussée de la construction principale.

4.3 Toitures

Les toitures des dépendances seront à versant unique avec une pente maximale de 5°. La toiture des dépendances sera en principe aménagée en toiture verte, uniquement accessible à des fins d'entretiens. La toiture peut être aménagée en toiture-terrasse sous condition que les dispositions du Code Civil concernant les vues sur la propriété voisine soient respectées.

4.4 Clôtures

La hauteur maximale des clôtures à établir sur le toit d'une dépendance est de 0,50 mètres.

Art. 5 Abris de jardins et serres

Les abris de jardin et serres sont à implanter dans les limites des surfaces constructibles pour abris de jardins indiquées sur la partie graphique du plan d'aménagement particulier avec un recul obligatoire d'un mètre par rapport aux limites de propriété, sauf accord entre voisins.

Pour tous les lots destinés aux maisons unifamiliales, en dehors du gabarit autorisé pour la construction principale et la dépendance, un abri de jardin ou une serre est admis dans le recul postérieur.

Pour tous les lots destinés aux maisons plurifamiliales, en dehors du gabarit autorisé pour la construction principale, une serre est admise dans le recul postérieur.

Pour les lots où la partie graphique ne précise pas l'implantation de l'abri de jardin ou de la serre, ils sont à implanter avec un recul obligatoire d'un mètre par rapport aux limites de propriété, sauf accord entre voisins.

Pour les lots 5 à 23, 24 à 32, 33 à 43 et 46 à 49, un auvent est admis dans le recul postérieur, sous condition d'avoir une surface maximale de 9,00 m², d'être accolé à l'abri de jardin et que 60% de la surface libre du lot soit traité en espace vert, y compris la surface couverte de l'auvent.

L'épaisseur du trait est comprise à moitié dans la zone constructible.

La superficie des abris de jardins ou serres ne doit pas excéder 9 mètres carrés.

Pour les lots 1 à 4, il sera admis un abri de jardin par immeuble, affecté au logement du rez-de-chaussée.

Pour les lots 5 à 49, il sera admis un abri de jardin par unité de logement. Pour les lots 44 et 45, un modèle-type et les couleurs autorisées sont à définir dans le règlement de copropriété.

Les abris de jardin ou serres auront une hauteur maximale de 3,00 mètres.

Les toitures des abris de jardin seront à versant unique avec une pente maximale de 5°.

Art. 6 Emplacements de stationnement

Les surfaces constructibles pour les parkings en sous-sol sont indiquées sur la partie graphique du plan d'aménagement particulier. Les chemins piétonniers et les espaces verts sur la dalle des parkings en sous-sol seront aménagés suivant les indications y relatives de la partie graphique du plan d'aménagement particulier.

Le nombre et le type d'emplacements de stationnement à prévoir varient en fonction de la typologie des immeubles :

- » Lots 1 à 4 (villas urbaines) : 1,8 emplacement en sous-sol par unité de logement (à détailler dans le règlement de copropriété) ;
- » Lots 5 à 43 (Maisons jumelées ou en bande) : 2 emplacements par unités de logement

- dont un à l'intérieur de la dépendance, si une surface constructible pour dépendance est définie sur le lot, sinon à l'intérieur de la construction principale ;
- » Lots 44 à 45 (Maisons en bande de type low budget) : 2 emplacements en sous-sol par unité de logement ;
 - » Lots 46 à 49 (Maisons individuelles isolées) : 2 emplacements par unités de logement dont un à l'intérieur de la construction.

Les emplacements en sous-sol sont à réaliser sous forme de parking collectif desservant plusieurs immeubles.

Art. 7 Accès carrossables

Pour les lots 5 à 43, un seul accès carrossable d'une largeur maximale de 3,00 mètres mesurée en limite de la parcelle bordant le domaine public peut être aménagé. Pour les lots 46 à 49, la largeur maximale admise pour l'accès carrossable est fixée à 5,00 mètres.

Les accès aux parkings en sous-sol et aux garages particuliers ne peuvent être aménagés qu'aux endroits indiqués sur la partie graphique du plan d'aménagement particulier, excepté les lots 46 à 49.

Les eaux superficielles des rampes d'accès aux parkings en sous-sol sont à déverser dans les aménagements prévus pour l'évacuation des eaux pluviales au moyen d'une installation de pompe adéquate.

Art. 8 Espaces verts privés

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert 60% au moins de la surface libre du lot, la surface libre étant définie comme différence entre la surface du terrain à bâtir net et les surfaces d'emprises au sol. La perméabilité à l'eau de la surface libre doit être assurée.

Les surfaces exécutées en dur (béton, béton asphaltique, dallage et similaire) sont à réduire au minimum. Les accès des constructions, les cours et les terrasses pourront être exécutés en dur, de préférence par un matériel perméable à l'eau (pavés non cimentés, concassé naturel de carrière, gravier, pavés / dalles engazonnés ou matériaux similaires). Les places de stationnement pour voitures seront réalisées de la même manière.

Les chemins piétonniers privés sur les lots 44 et 45 sont à aménager dans les espaces privés suivant les indications de la partie graphique du plan d'aménagement particulier. Les pavés à utiliser figurent en annexe III du présent document.

Les propriétaires sont tenus d'entretenir les installations privées d'évacuation des eaux pluviales de manière appropriée afin que l'eau puisse s'écouler à tout moment.

Art. 9 Plantations

Pour les plantations, les espèces indigènes sont à préconiser. Une liste des arbres et arbustes indigènes est disponible auprès du Ministère de l'Environnement. Les haies de résineux sont interdites. Des plantations ponctuelles de résineux sont autorisées.

Art. 10 Aménagements extérieurs

10.1 Travaux de déblais et de remblais

Les terrains privés doivent se conformer aux cotes de niveau indiquées sur la partie graphique du plan d'aménagement particulier. Au cas où le respect des cotes de niveau est irréalisable, il peut être dérogé aux indications y relatives.

10.2 Clôtures et murs de soutènement

Les clôtures végétales (haies vives) et les grillages végétalisés pour plantes grimpantes sont autorisés. La hauteur maximale des murs de clôtures à établir sur la limite séparative entre deux propriétés est de 0,50 mètres. La hauteur sera toujours mesurée à partir du terrain présentant le niveau le plus élevé.

Les murs de clôtures accolés à la façade postérieure entre deux constructions jumelées ou groupées, auront une hauteur maximale de 2,00 mètres et une longueur maximale de 4,00 mètres.

Les lots 44 et 45 sont à clôturer par un mur en pierres sèches le long de la rue de la Ferme.

10.3 Surfaces consolidées

Des terrasses ne peuvent être aménagées qu'aux endroits indiqués dans la partie graphique du plan d'aménagement.

Les locaux pour les poubelles collectives des lots 44 et 45 sont à aménager suivant les indications de la partie graphique et de l'administration communale.

Art. 11 Couleurs et matériaux

Une expression architecturale harmonieuse de l'ensemble des immeubles est à rechercher. Veuillez trouver en annexe II du présent règlement, une liste des matériaux proscrits et autorisés pour la conception des bâtiments

1.1 Annexe - Tableau de synthèse

Nr. Lot	Type de construction	# logements par immeuble	# étages pleins	# niveaux	Terrain à bâtir net (m ²)	Surface d'emprise au sol (m ²)	Surface construite brute (m ²)	COS	CMU	Forme de la toiture	Hauteur maximale à la corniche	Hauteur maximale à l'acrotère	Hauteur maximale au faite	Places de stationnement		
														Parking	Garage	Sous- sol
1	ic	2 x 5	2,8	R+1+retrait	1657	502	1406	0,30	0,85	tp	8,10	11,00	/	/	/	18
2	ic	2 x 5	2,8	R+1+retrait	1497	502	1406	0,34	0,94	tp	8,10	11,00	/	/	/	18
3	ic	2 x 5	2,8	R+1+retrait	1531	502	1406	0,33	0,92	tp	8,10	11,00	/	/	/	18
4	ic	2 x 5	2,8	R+1+retrait	1967	502	1406	0,26	0,71	tp	8,10	11,00	/	/	/	18
5	mb	1	2,8	R+1+retrait	340	159	334	0,47	0,98	tp	7,50	10,50	/	1	1	/
6	mb	1	2,8	R+1+retrait	193	97	272	0,50	1,41	tp	7,50	10,50	/	1	1	/
7	mb	1	2,8	R+1+retrait	192	97	272	0,51	1,41	tp	7,50	10,50	/	1	1	/
8	mb	1	2,8	R+1+retrait	337	160	335	0,47	0,99	tp	7,50	10,50	/	1	1	/
9	mb	1	2,8	R+1+retrait	382	173	371	0,45	0,97	tp	7,50	10,50	/	1	1	/
10	mb	1	2,8	R+1+retrait	257	110	308	0,43	1,20	tp	7,50	10,50	/	1	1	/
11	mb	1	2,8	R+1+retrait	286	110	308	0,38	1,08	tp	7,50	10,50	/	1	1	/
12	mb	1	2,8	R+1+retrait	320	110	308	0,34	0,96	tp	7,50	10,50	/	1	1	/
13	mb	1	2,8	R+1+retrait	340	110	308	0,32	0,91	tp	7,50	10,50	/	1	1	/
14	mb	1	2,8	R+1+retrait	311	110	308	0,35	0,99	tp	7,50	10,50	/	1	1	/
15	mb	1	2,8	R+1+retrait	284	110	308	0,39	1,08	tp	7,50	10,50	/	1	1	/

16	mb	1	2,8	R+1+retrait	419	168	366	0,40	0,87	tp	7,50	10,50	/	1	1	/
17	mb	1	2,8	R+1+retrait	376	165	349	0,44	0,93	tp	7,50	10,50	/	1	1	/
18	mb	1	2,8	R+1+retrait	199	102	286	0,51	1,44	tp	7,50	10,50	/	1	1	/
19	mb	1	2,8	R+1+retrait	194	102	286	0,53	1,47	tp	7,50	10,50	/	1	1	/
20	mb	1	2,8	R+1+retrait	298	153	337	0,51	1,13	tp	7,50	10,50	/	1	1	/
21	mb	1	2,8	R+1+retrait	286	141	303	0,49	1,06	tp	7,50	10,50	/	1	1	/
22	mb	1	2,8	R+1+retrait	175	90	252	0,51	1,44	tp	7,50	10,50	/	1	1	/
23	mb	1	2,8	R+1+retrait	295	141	303	0,48	1,03	tp	7,50	10,50	/	1	1	/
24	mj	1	2,8	R+1+retrait	518	176	419	0,34	0,81	tp	7,50	10,50	/	1	1	/
25	mj	1	2,8	R+1+retrait	285	131	293	0,46	1,03	tp	7,50	10,50	/	1	1	/
26	mj	1	2,8	R+1+retrait	281	130	292	0,46	1,04	tp	7,50	10,50	/	1	1	/
27	mj	1	2,8	R+1+retrait	281	130	292	0,46	1,04	tp	7,50	10,50	/	1	1	/
28	mj	1	2,8	R+1+retrait	283	129	291	0,46	1,03	tp	7,50	10,50	/	1	1	/
29	mj	1	2,8	R+1+retrait	284	129	291	0,45	1,02	tp	7,50	10,50	/	1	1	/
30	mj	1	2,8	R+1+retrait	286	131	293	0,46	1,02	tp	7,50	10,50	/	1	1	/
31	mj	1	2,8	R+1+retrait	285	131	293	0,46	1,03	tp	7,50	10,50	/	1	1	/
32	mj	1	2,8	R+1+retrait	290	131	293	0,45	1,01	tp	7,50	10,50	/	1	1	/
33	mj	1	2,8	R+1+retrait	338	111	241	0,33	0,87	tp	7,50	10,50	/	1	1	/
34	mj	1	2,8	R+1+retrait	280	124	277	0,44	0,86	tp	7,50	10,50	/	1	1	/
35	mj	1	2,8	R+1+retrait	280	125	278	0,45	0,99	tp	7,50	10,50	/	1	1	/
36	mj	1	2,8	R+1+retrait	241	108	238	0,45	1,15	tp	7,50	10,50	/	1	1	/
37	mj	1	2,8	R+1+retrait	254	106	236	0,42	0,94	tp	7,50	10,50	/	1	1	/

38	mj	1	2,8	R+1+retrait	253	106	236	0,42	0,93	tp	7,50	10,50	/	1	1	/
39	mj	1	2,8	R+1+retrait	253	106	236	0,42	0,93	tp	7,50	10,50	/	1	1	/
40	mj	1	2,8	R+1+retrait	252	106	236	0,42	0,93	tp	7,50	10,50	/	1	1	/
41	mj	1	2,8	R+1+retrait	256	105	235	0,41	0,92	tp	7,50	10,50	/	1	1	/
42	mj	1	2,8	R+1+retrait	256	106	236	0,41	0,92	tp	7,50	10,50	/	1	1	/
43	mj	1	2,8	R+1+retrait	354	137	267	0,39	0,67	tp	7,50	10,50	/	1	1	/
44	mb	23 x 1	2,8	R+1+retrait	4955	1879	5157	0,38	1,04	tp	7,50	10,50	/	/	/	46
45	mb	18 x 1	2,8	R+1+retrait	4151	1296	3629	0,31	0,87	tp	7,50	10,50	/	/	/	36
46	mi	1	2	R+1+combles	800	298	551	0,37	0,69	t2	5,50	/	11,00	1	1	/
47	mi	1	2	R+1+combles	781	292	539	0,37	0,69	t2	5,50	/	11,00	1	1	/
48	mi	1	2	R+1+combles	790	292	539	0,37	0,68	t2	5,50	/	11,00	1	1	/
49	mi	1	2	R+1+combles	837	282	519	0,34	0,62	t2	5,50	/	11,00	1	1	/
Total					30 260,00	11 213,00	27 936,20	0,37	0,92					43	43	118

oc - construction en ordre contigu

onc - construction en ordre non contigu

mi - maison isolée de type unifamilial

mj - maison jumelée de type unifamilial

mb - maison en bandes de type unifamilial

ic - immeuble collectif

1.2 Annexe - Matériaux

1.2.1 Liste des matériaux proscrits

1.2.1.1 Pour les revêtements de façade :

- » blocs apparents
- » enduits acryliques
- » matières plastiques (bardages PVC, imitation bois)
- » briques
- » pierres reconstituées
- » enduits de couleurs primaires, orange, vert, brun, violet,...

1.2.1.2 Pour les châssis :

- » couleurs primaires, orange, vert, brun, violet,...
- » PVC

1.2.1.3 Pour les rambardes, garde-corps :

- » toute matière plastique
- » les coloris repris ci-dessus

1.2.2 Liste des matériaux autorisés

1.2.2.1 Pour les revêtements de façade :

- » enduits de couleur : nuances de gris, anthracite, noir, blanc, nuance e beige, nuance de rouge, terre de sienne,...
- » bardage bois,
- » bardage métallique (acier Corten,...)
- » terre cuite

1.2.2.2 Pour les châssis :

- » bois
- » aluminium

1.3 Annexe - Terminologie

A. Coefficient maximum d'utilisation du sol

On entend par coefficient maximum d'utilisation du sol le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net.

$CMU = \text{surface construite brute de la construction} / \text{surface du terrain à bâtir net}$

B. Coefficient d'occupation du sol

On entend par coefficient d'occupation du sol 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 d'un terrain à bâtir net.

$COS = \text{surface d'emprise au sol de la construction} / \text{surface du terrain à bâtir net}$

C. Calcul du terrain à bâtir net

Le calcul du terrain à bâtir net compris dans un plan d'aménagement particulier est effectué en déduisant du terrain à bâtir brut correspondant la surface de toutes les emprises et de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation. Les emprises en question englobent les fonds réservés à des aménagements publics tels que définis à l'article 34 de la loi concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

D. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut une ou plusieurs parcelles ou partie de parcelle ne comportant aucun équipement et devant être aménagée avant d'être viabilisée et subdivisée en nouvelles parcelles cadastrales.

E. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors œuvre.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemins d'accès, etc.), les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons), les perrons, les seuils, les terrasses non couvertes. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

F. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux. Les combles et les surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface brute construite. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

H. Surface constructible

La surface constructible se calcule en appliquant à la surface du terrain le coefficient d'occupation des sols défini. Il s'agit d'un maximum théorique, car d'autres règles (implantation des immeubles, types et dispositions des constructions, etc.) peuvent s'opposer à la construction effective de la totalité de la surface théorique.

I. Recul

Le recul mesuré au milieu de et perpendiculairement à la façade longeant la limite concernée.

J. Hauteur à la corniche

La hauteur à la corniche est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection du plan de toit et du plan de la façade donnant sur rue. Elle est mesurée dans l'axe de la construction.

K. Hauteur à l'acrotère

La hauteur à l'acrotère est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et la limite supérieure de l'acrotère.

L. Hauteur au faîte

La hauteur au faîte est la différence entre le niveau du faîte et le niveau de la voie desservante, mesurée dans l'axe de la maison.

M. Etages pleins

Sont considérés comme étages pleins, les étages situés entre le niveau de la voie desservante et la ligne de corniche et ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m.

N. Place de stationnement

On entend par place de stationnement, un emplacement réservé et accessible pour le stationnement de véhicules.