

Plan topographique éch. 1/10 000

Extrait cadastral éch. 1/2 500

## Aal Heffingen s.a.

© ORIGINE CADASTRE DROITS RÉSERVÉS À L'ÉTAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG - COPIE ET RÉDUCTION

Référence: 15122/50C

Le présent document appartient  
à ma décision de ce jour.

Luxembourg, le 26/07/07

Le Ministre de l'Intérieur  
et de l'Aménagement du Territoire,

DATE	INDICE	MODIFIÉ PAR	VÉRIFIÉ PAR	MODIFICATION
------	--------	-------------	-------------	--------------

Jean-Marie HALSDORF

DESSINÉ PAR : DKH

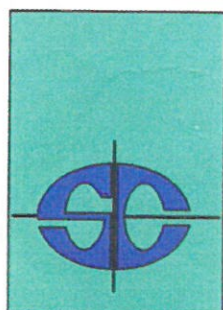
VÉRIFIÉ PAR : Jens M. Christiansen

CHANTIER :

**Commune de HEFFINGEN**  
**lieu-dit "Schammeswies"**

OBJET :

**Projet d'aménagement particulier**



**SIMON & CHRISTIANSEN**

INGÉNIEURS-CONSEILS S.A.

P.A.C. 85-87

BP.:108 L-8303 Capellen Tél: 30-61-61-1 Fax: 30-56-08

ÉCHELLE :

1/500

DATE :

29/09/2005

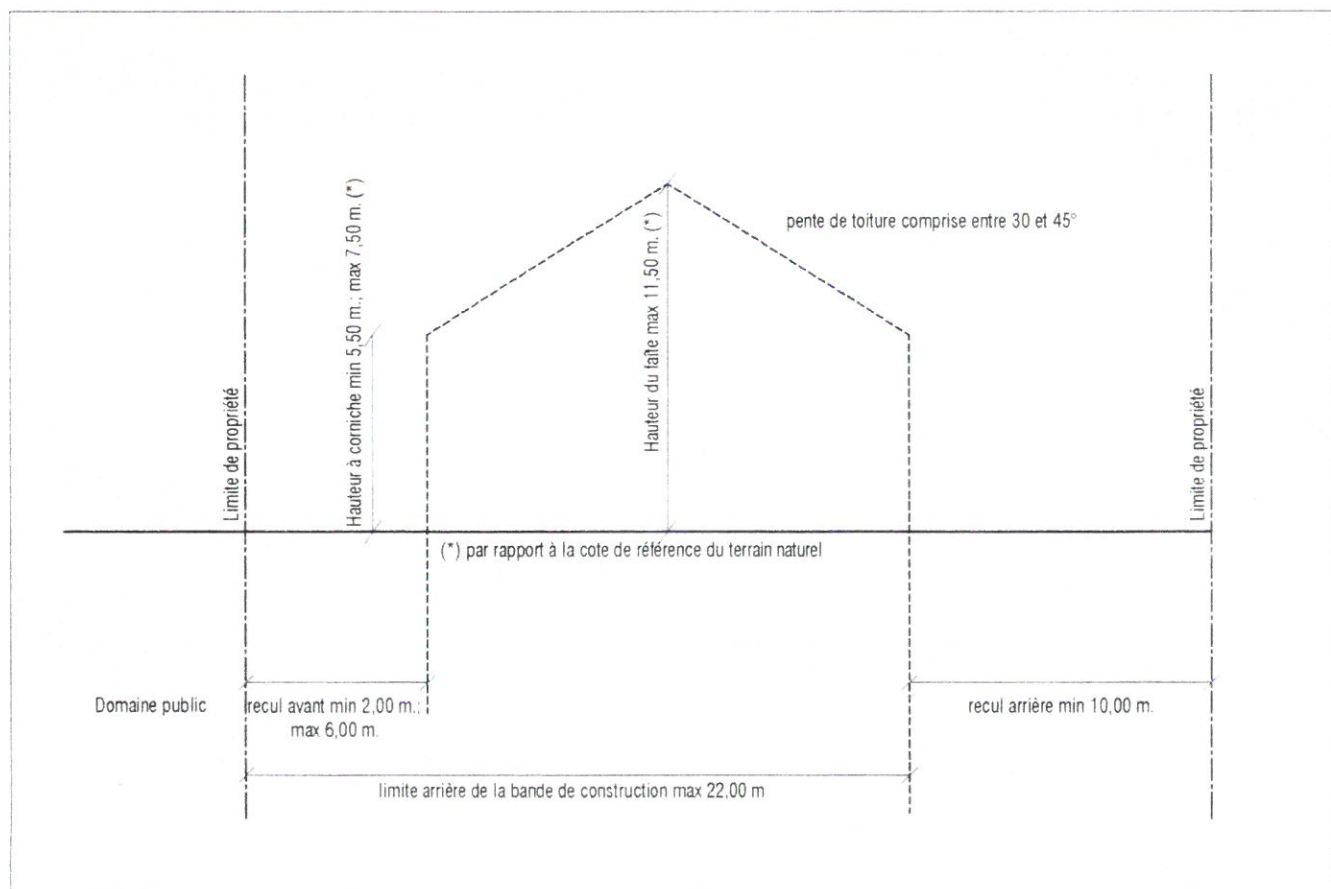
FICHER :

N: \20051070\D\_Plans\...SC\_U001.dwg

PLAN N° :

**20051070-SC-U001**

IND.





# COMMUNE DE HEFFINGEN

Section A de Heffingen

lieu-dit « Schammeswies »

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER (PAP)

**PARTIE ECRITE**

**RAPPORT JUSTIFICATIF**

**PLAN DIRECTEUR**



La partie écrite du projet d'aménagement particulier est indissociable du plan 20051070-SC-U001, qui représente la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Septembre 2005

SIMON & CHRISTIANSEN  
INGENIEURS-CONSEILS S.A.



B.P. 108  
L 8303 Capellen  
Tél. : 26390-910



# COMMUNE DE HEFFINGEN

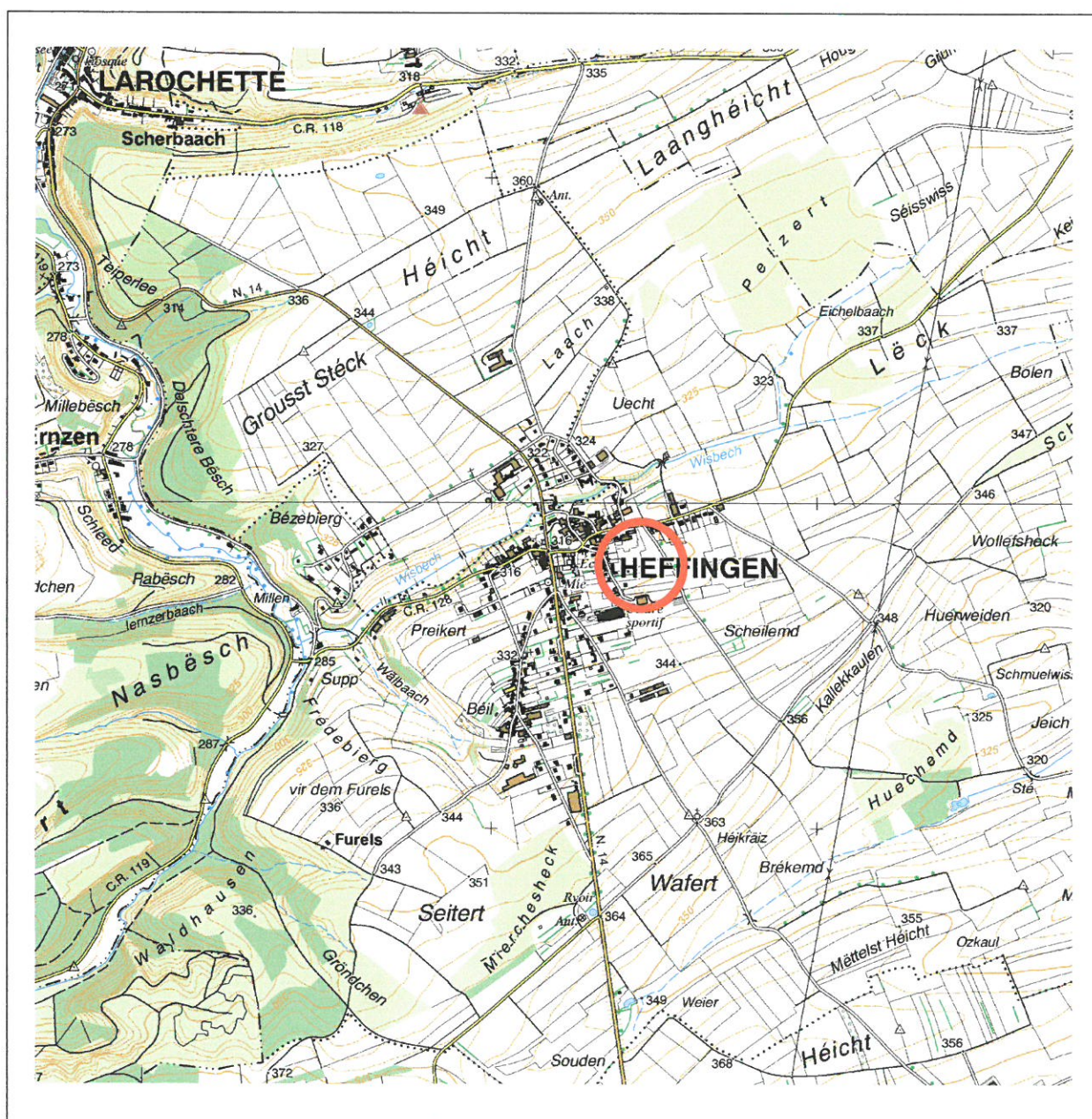
## Section A de Heffingen

### lieu-dit « Schammeswies »

## PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

### Plan de repérage

(Fond de plan à l'échelle 1/20.000e ; origine cadastre ; tous droits réservés à l'Etat du Grand Duché de Luxembourg – copie et reproduction interdites)



**Art.29. Contenu du plan d'aménagement particulier**

(1) Le plan d'aménagement particulier se compose d'une partie graphique et d'une partie écrite.

L'échelle du plan d'aménagement particulier, le contenu de ses parties graphique et écrite, notamment les définitions des diverses zones, leur affectation, mode et degré d'utilisation détaillé, le pictogramme de la légende - type, sont arrêtés par règlement grand-ducal.

(2) Tout projet d'aménagement particulier doit être accompagné d'un rapport justifiant l'initiative et les orientations fondamentales retenues.

(3) Au cas où l'aménagement projeté fait l'objet d'un ensemble de projets d'aménagements particuliers couvrant un terrain non encore viabilisé de grande envergure, respectivement si le terrain soumis à un plan d'aménagement particulier est situé entre une zone urbanisée et une autre zone non urbanisée, ou encore s'il est enclavé dans un tissu urbain existant avec lequel il faut garantir les jonctions fonctionnelles respectivement l'intégration urbanistique, le rapport prévu à l'alinéa précédent est complété par un plan directeur couvrant ce plan d'aménagement particulier ainsi que les terrains auxquels il doit être intégré.

(4) Le rapport justificatif prévu à l'alinéa 2 respectivement le plan directeur prévu à l'alinéa 3 doit être élaboré par une personne qualifiée au sens de l'article 7, chargée par l'initiateur du projet.

**Table des matières :**

PARTIE ECRITE DU PAP

page 4

RAPPORT JUSTIFICATIF

page 15

PLAN DIRECTEUR

page 20

## **PARTIE ECRITE DU PAP :**

Conformément à la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain telle qu'elle a été modifiée par la loi du 19 juillet 2005, article 29 (1).

*Conformément au règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.*

**Le choix urbanistique retenu pour le présent PAP maintient les prescriptions telles qu'elles sont définies dans le plan d'aménagement général et le règlement communal sur les bâtisses, les voies publiques et les sites en vigueur dans la commune de Heffingen.**

La partie écrite fait référence au règlement communal sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (RCBVS) pour chacun des aspects traités.



## 1 Délimitation et contenance des lots et des parcelles initiales et projetées

(RGD art. 4.(1) )

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur le plan de mesurage n°00428 réalisé en date du 22.03.2005 et le plan de mesurage n°00411 réalisé en date du 28.01.2004 par les services de l'administration du cadastre et de la topographie.

Ces plans de mesurages servent de fond de plan à la partie graphique du présent PAP, qui exprime également la délimitation et la contenance des lots projetés.

## 2 Mode d'utilisation du sol (RGD art. 4.(2)a) )

Le mode d'utilisation fixé respecte les prescriptions du règlement sur les bâtisses relatives à la zone d'habitation.

Le règlement sur les bâtisses (RCBVS) fixe à l'article A.1.1. que :

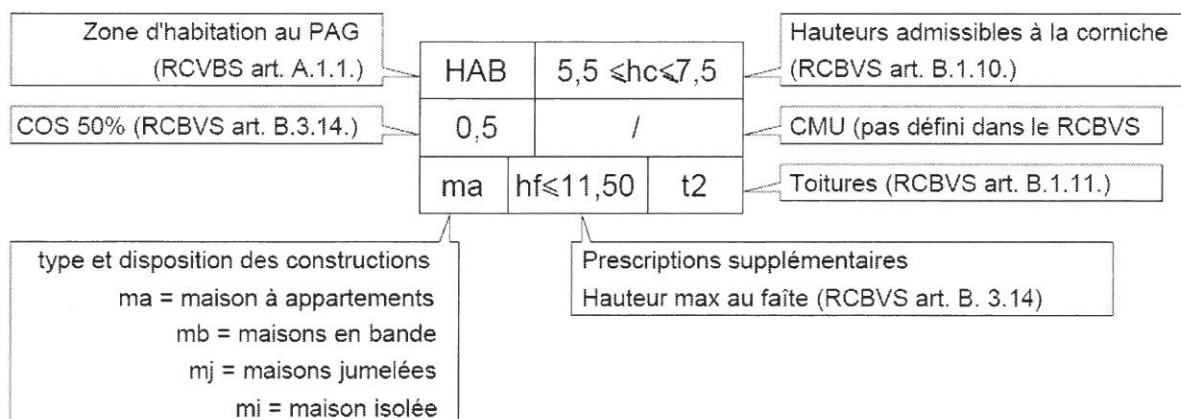
*La zone d'habitation est constituée par les parties du territoire de la commune destinées à grouper des habitations et des entreprises agricoles, commerciales ou artisanales. Dans cette zone sont interdites la construction et l'exploitation de toute installation et entreprise qui sont énumérées dans la classe 1 de la nomenclature du règlement grand-ducal du 16 juillet 1999 portant nomenclature et classification des établissements classés.*

## 3 Degré d'utilisation du sol (RGD art. 4.(2)b) )

**Exprimé par le coefficient d'occupation du sol (COS) et le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU).**

Le RCBVS fixe à l'article B.3.14. « Prescriptions dimensionnelles », le rapport maximal entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle, à cinquante pour cent (50%), soit un coefficient d'occupation (COS) de 0,5.

### Représentation schématique du degré d'utilisation du sol



Le RCBVS ne détermine pas de valeur pour le CMU.

### 3.1 Prescriptions spécifiques concernant le degré d'utilisation du sol :

#### 3.1.1 Reculs des constructions par rapport aux limites de parcelles et distances à observer entre constructions (RGD art. 4.(2)b)1. )

Le RCBVS prévoit à l'article B.1.2. « Alignement avant », que :

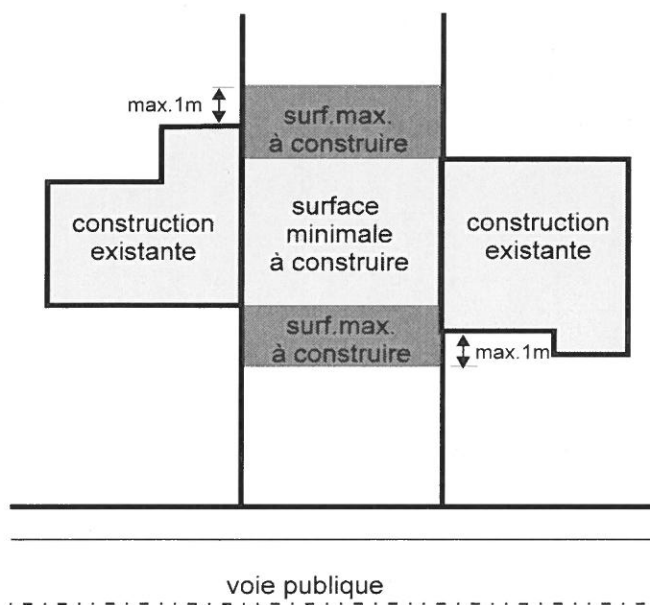
*L'alignement détermine une zone non aedificandi entre la voie existante et la surface constructible. L'alignement peut être une limite ou une obligation d'implantation pour les constructions principales et est déterminé de quatre manières suivantes:*

*a) pour les voiries de l'État, l'alignement est défini par les permissions de voirie obligatoires.*

*b) pour la voirie vicinale, l'alignement est fixé à 2 m au minimum et à 6 m au maximum, calculés à partir de la limite de la parcelle avec le domaine public.*

*c) le plan d'alignement de façade établi conformément aux lois et règlements en vigueur: c'est une limite imposée pour l'implantation des façades des constructions principales. Les gabarits à sauvegarder et les alignements à respecter, tels qu'ils sont définis dans la partie graphique et dans l'article B.3.2. Ces prescriptions prévalent à celles définies dans les points a et b du présent article.*

*d) en ordre continu et dans les cas où il n'existe pas de plan d'alignement graphique, l'alignement se situe entre l'alignement des deux façades voisines existantes ou les dépasse d'un mètre au maximum. L'implantation de la façade de la construction principale projetée doit se faire obligatoirement à l'intérieur de cette bande d'alignement.*

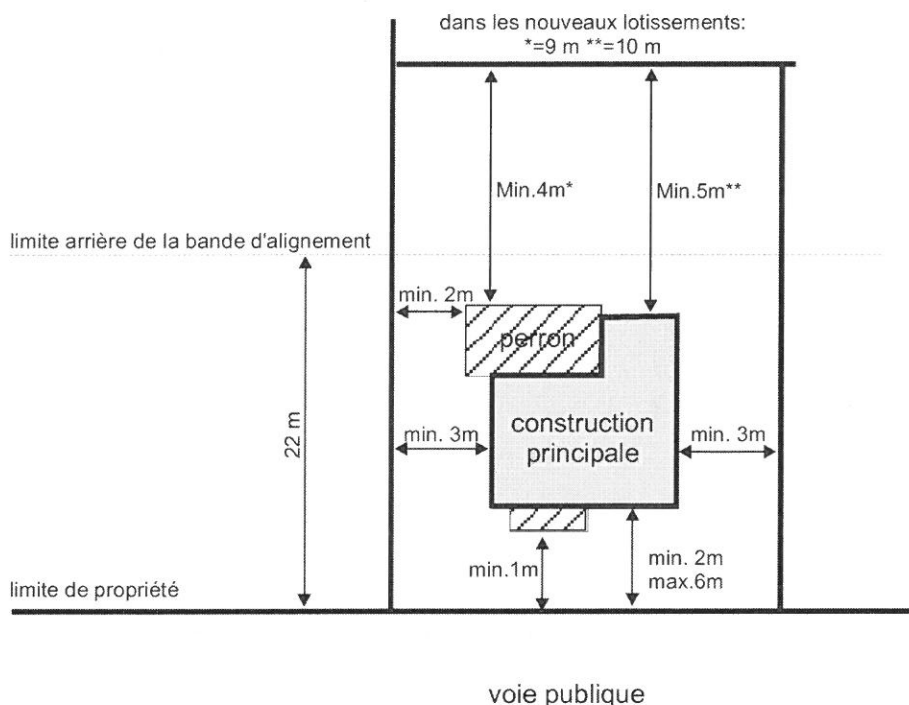


*e) pour des raisons d'esthétique et afin de briser un alignement trop long toute construction principale ne peut présenter, sur voie, une façade uniforme par son implantation et son traitement sur une longueur supérieure à 15 m. Ces décrochements, en retrait ou en avancée, ne peuvent pas dépasser les limites de la bande d'alignement.*



Le RCBVS, à l'article B.1.3. « Marges de reculement latérales et postérieures », fixe :

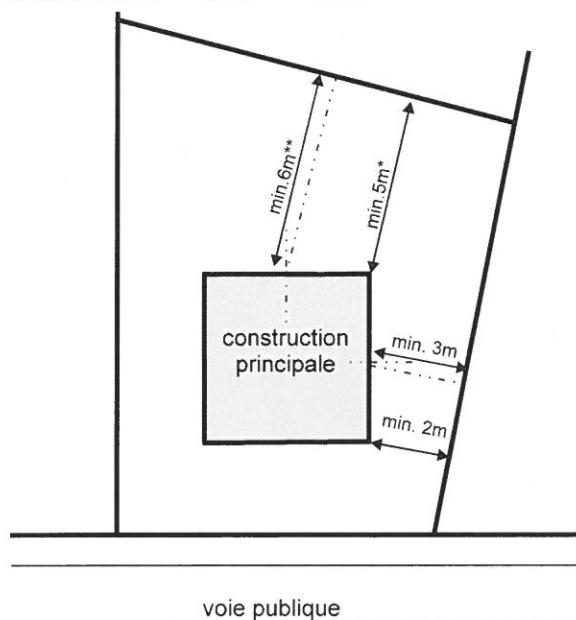
a) Le recul des constructions sur les limites séparatrices est mesuré dès le nu de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes et des seuils, (non fermés verticalement) et autres installations semblables. Ceux-ci ne doivent cependant pas dépasser de plus de 1 m les marges de reculement imposées.



b) Les marges de reculement sur la limite latérale sont obligatoires si un projet d'aménagement particulier impose ce recul, ou si un bâtiment sur le terrain attenant accuse un recul égal ou supérieur à 3 m. Cependant, si le recul existant est inférieur à 3 m, la construction à ériger peut être implantée sur la limite de propriété, s'il existe un accord écrit entre voisins. Si ce recul est nul, cet accord n'est pas nécessaire.

c) Lorsqu'une façade d'une construction principale se présente obliquement par rapport aux limites séparatrices de propriété, le recul des constructions est mesuré à partir du milieu de la façade perpendiculairement à la limite. Au point le plus rapproché, le recul de la construction ne peut pas être diminué de plus d'un mètre.

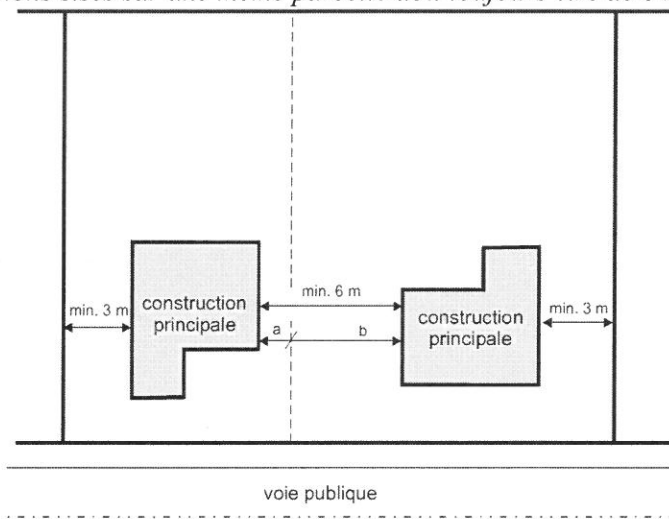
dans les nouveaux lotissements: \* = 9m \*\* = 10m



d) Les cheminées accolées ne présentant pas de foyer extérieur et n'empiétant pas sur les marges de reculement latérales minimales de plus de 0.50 m, peuvent être autorisées. Les cheminées présentant un foyer extérieur doivent respecter le recul latéral imposé.

e) Si une construction principale est érigée en limite latérale de propriété, le mur mitoyen est aveugle et surmonté d'un pignon droit permettant d'y accoler la bâtisse voisine. Cette implantation est soumise à un accord entre voisins.

f) Moyennant accord écrit entre voisins, la distance réglementaire entre construction principale et limite séparatrice peut être réduite sur l'un des bien-fonds, à condition que la distance entre façades ne soit pas inférieure à la somme des distances réglementaires exigibles entre chaque construction principale et sa limite séparatrice. Cet accord crée une servitude illimitée dans le temps. Toutefois la distance latérale entre deux constructions sises sur une même parcelle doit toujours être de 6 m au minimum.



g) Un changement de limite de propriété survenu après l'entrée en vigueur du présent règlement n'entraînera pas une diminution de la distance réglementaire entre constructions ni un dépassement de la proportion entre la surface bâtie et la surface de la parcelle autorisée.

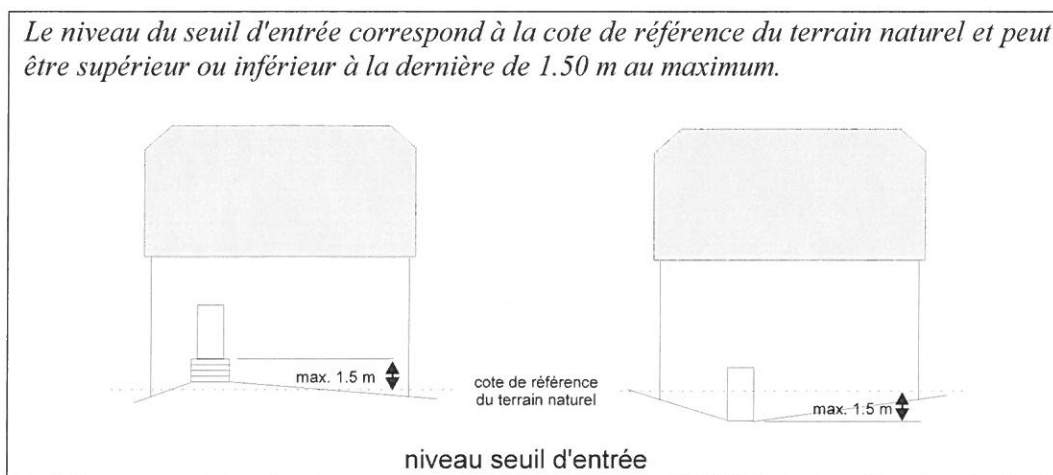
h) La distance réglementaire entre constructions principales sises sur une même propriété est calculée en additionnant les reculs réglementaires des constructions sur les limites de propriété.

i) Pour les constructions érigées aux angles de rue, des conditions spéciales telles que pans coupés, angles arrondis, retraits sur les alignements, peuvent être imposées dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, sans que ces conditions puissent donner droit à une indemnité quelconque.

j) Les alignements fixés dans le cadre des plans de lotissement régulièrement approuvés par les autorités compétentes demeurent réservés.

### 3.1.2 Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol (R.G.D art. 4.(2)b)2.)

Le RCBVS définit à l'article B.1.9. « Seuil d'entrée » les dispositions relatives aux niveaux en relation avec le terrain naturel :



En ce qui concerne les locaux en sous-sol, le RCBVS définit à l'article C.1.23.b. « assainissement, égouts » au point b) :

*b) Une autorisation de bâtir ne peut être accordée que si le raccordement au réseau public d'égouts est réalisable par gravité naturelle.*

### 3.1.3 Nombre d'étages pleins (RGD art. 4.(2)b)3. )

Le RCBVS n'impose pas un nombre d'étage plein minimum ou maximum. Les constructions sont libres quant au nombre d'étages qu'elles abritent, dans le respect des hauteurs à la corniche et au faîte et dans le respect de la hauteur minimale des pièces destinées au séjour prolongé des personnes (2,50 m).

### 3.1.4 Hauteurs des constructions à la corniche, à l'acrotère, respectivement au faîte (RGD art. 4.(2)b)4. )

Le RCBVS prévoit à l'article B.1.10. « Corniche », que :

- a) La hauteur des corniches à respecter est de 5.50 m au minimum et de 7.50 m au maximum.*  
*b) La hauteur à la corniche est mesurée dès la cote de référence du terrain naturel.*  
*c) Pour les constructions en bande, la hauteur à la corniche doit se situer entre les hauteurs des corniches voisines, ou les dépasser d'un mètre au maximum.*

Le RCBVS prévoit à l'article B.3.14. « Prescriptions dimensionnelles », que :

*La hauteur du faîte du toit ne peut dépasser 11,50 m. à partir de la cote de référence du terrain naturel.*



## **4 Prescriptions supplémentaires du projet d'aménagement particulier**

(RGD art. 4.(3) )

### **4.1 Forme et pente des toitures** (RGD art. 4.(3)1 )

Le RCBVS prévoit à l'article B.1.11. « Toitures », que :

- a) Les toitures des constructions principales et des dépendances doivent être en croupe, en bâtière ou à pans coupés et avoir une pente entre 30 et 45 degrés. Le dépassement de la corniche ne peut être inférieur à 10 cm et supérieur à 30 cm. Les toitures terrasses ne peuvent couvrir plus de 15% de la surface bâtie.*
- b) Les lucarnes peuvent être placées à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade, mais sans interruption de l'avant-toit et à un mètre de recul sur les limites latérales, les arêtes et les noues d'une toiture surélevée. La largeur additionnée des frontons et lucarnes ne peut dépasser un tiers de la longueur de la façade. La surface totale des frontons et lucarnes ne peut dépasser 15% de la surface du pan de toiture dans lequel ils sont situés. Dans tous les cas le niveau du faîte des frontons et lucarnes doit être inférieur d'au moins 50 cm par rapport au niveau du faîte de la toiture dans laquelle ils sont situés.*
- c) Pour tenir compte du caractère architectural des constructions voisines, le bourgmestre peut fixer les conditions d'aménagement, l'orientation des faîtes, la pente des toitures et la couverture de celles-ci.*

### **4.2 Emplacement de stationnement en surface et souterrains**

(RGD art. 4.(3)2 )

Le RCBVS prévoit à l'article B.3.12. a) et b) que l'aménagement, sur le même fonds que la construction à laquelle ils se rapportent, sera d'au minimum :

- (...)*
- Deux emplacements par maison unifamiliale. L'entrée de garage n'est pas à considérer comme emplacement.*
  - Un emplacement par logement pour les maisons à appartements ne comportant pas plus de trois logements.*
  - Quatre emplacements par groupe de trois logements pour les maisons à appartements comportant plus de trois logements (nombre arrondi, le cas échéant, à l'unité la plus proche).*
- (...)*

Dans le cas d'immeubles à appartements de plus de cinq appartements, au minimum un tiers des emplacements prévus par le règlement sur les bâtisses sera réalisé en souterrain.

### **4.3 Accès carrossable à la parcelle, aux emplacements de stationnement, aux garages ainsi que les voies de circulation** (RGD art. 4.(3)3 )

Le RCBVS prévoit à l'article B.3.4. « Accès aux garages », que :

- a) Les accès aux garages doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique.*
- b) Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les cheminements piétonniers.*
- c) Les pentes d'accès ne peuvent être supérieures à 20% (vingt pour cent), mesurées sur l'axe de la rampe, à partir de la limite de propriété jusqu'à l'entrée du garage.*

### **4.4 Surfaces destinées aux plantations et restant libres de toute construction** (RGD art. 4.(3)4 )

Le RCBVS précise à l'article B.3.14. « Prescriptions dimensionnelles », le rapport maximal entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle (50%).

#### **4.5 Plantations** (RGD art. 4.(3)5)

La partie graphique reprend l'implantation des plantations projetées.

#### **4.6 Dimensions des aménagements extérieurs, remblais et déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées** (RGD art. 4.(3)6)

Le RCBVS fixe à l'article B.3.5. « Remblai et déblai », les dispositions suivantes :

- a) L'autorisation pour tous travaux de déblai et de remblai peut être refusée si ces travaux risquent de gêner le voisinage ou l'aspect du site. Le bourgmestre peut exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site. En tout état de cause, les terrains contigus doivent être protégés par les ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux de déblai ou de remblai. La configuration du terrain naturel doit être sauvegardée sur les limites des propriétés, à moins qu'un projet commun de modification entre les différents partis intéressés ne permettent une dérogation à cette règle.*
- b) A l'exception de la zone d'activités, nul part le niveau du terrain naturel ne peut être modifié de plus de 1 m par des remblais ou de 2 m par des déblais.*
- c) Les murs de soutènement peuvent faire l'objet de contraintes d'ordre esthétique. Sauf dans la zone d'activités, ils ne peuvent dépasser une hauteur visible de 2 m.*

Le RCBVS fixe à l'article article B.3.9. « Clôtures de parcelles », les dispositions suivantes :

- a) Tous les murs, haies, clôtures, implantés en limite de propriété, ainsi que leurs teintes et les matériaux utilisés pour leur construction sont soumis à autorisation. L'implantation des murs et clôtures sur les limites de propriété latérales et postérieures est soumise à un accord préalable entre les voisins concernés.*
- b) Les espaces libres entre les alignements avant et la voie peuvent être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0.50 m, par des haies vives ou des grillages. La hauteur totale des clôtures ne peut pas dépasser 1.20 m.*
- c) Pour des raisons d'hygiène ou de sécurité le bourgmestre peut ordonner de clôturer des parcelles construites ou non construites, situées en bordure des voies publiques et définir la nature de la clôture. Faute par les intéressés dûment avertis de procéder à l'exécution de ces travaux dans un délai de 6 mois, l'administration communale y pourvoira aux frais des intéressés.*
- d) Des murs et clôtures plus hauts peuvent être autorisés exceptionnellement pour des raisons de morphologie ou de destination du terrain, à condition que leur hauteur ne soulève pas d'objections d'ordre esthétique et de sécurité de circulation.*

#### **4.7 Volumes ou gabarits à sauvegarder et volumes à démolir** (RGD art. 4.(3)6)

Le site est, à l'heure du projet d'aménagement, vierge de constructions ayant un intérêt particulier. Les deux annexes existantes (N° cadastraux : 454/3579 partie et 460/3580 partie) peuvent être maintenues jusqu'à la réalisation de nouveaux bâtiments sur leurs lots respectifs.

## 4.8 Tableau récapitulatif

indiquant les caractéristiques essentielles du projet d'aménagement particulier

Prescriptions réglementaires		
	RCBVS HEFFINGEN	PAP
<b>a) Prescriptions dimensionnelles</b>		
Marges de reculement :	Minimum 2 m.	Respect du RCBVS
- par rapport à la limite avant	Maximum 6 m.	
- par rapport aux limites latérales	Égale ou supérieure à 3 m.	Respect du RCBVS
- par rapport à la limite arrière	Égale ou supérieure à 10 m.	Respect du RCBVS
Distance entre deux bâtiments sur la même parcelle	Égale ou supérieure à 6 m.	Respect du RCBVS
Hauteur à la corniche	Minimum 5,50 m. Maximum 7,50 m.	Respect du RCBVS
Hauteur au faîte	Maximum 11,50 m.	Respect du RCBVS
CMU (*)	/	Respect du RCBVS
COS (*)	0,5	Respect du RCBVS
<b>b) Autres prescriptions réglementaires</b>		
Affectations	Zone d'habitation	Respect du RCBVS
Nombre d'étages pleins	/	Respect du RCBVS
Forme des toitures	Toiture à deux versants, en croupe ou à pans coupés, pente comprise entre 30 et 45 degrés	Respect du RCBVS
Nombre minimal d'emplacements de stationnement	2 par maison unifamiliale  1 par logement pour les maisons à appartements de maximum 3 logements.  4 par groupe de 3 logements pour les maisons à appart. de plus de 3 logements.	Respect du RCBVS

(\*) cf point 5. Terminologie.

Répartition des surfaces	
Numéros des parcelles initiales	448/3325 (partie), 450/3326 (partie), 451/877, 452/3753, 454/3579 (partie), 460/3580 (partie), 478/3706 (partie), 482/3843 (partie), 484/3062, 484/3754 (partie).
Emprise totale du projet (**)	220,07 ares de parcelles privées et 10,55 ares couvrant le chemin communal à réaménager, soit 230,62 ares.
Superficies des lots créés (**)	186,61 ares au total (détails sur le plan)
Cessions de fonds réservés à des aménagements publics (**) (***)	33,46 ares, soit 15,20% de la superficie des parcelles privées

(\*\*) surfaces indicatives. Seuls les services du cadastre sont habilités à déterminer les emprises exactes et officielles, lors d'un mesurage ultérieur.

(\*\*\*) Conformément à la loi du 19 juillet 2004 telle qu'elle a été modifiée par la loi du 19 juillet 2005, art 34 " (2) La commune peut cependant renoncer à la cessation à titre gratuit d'un terrain telle que prévue par l'alinéa précédent et exiger du propriétaire le paiement d'une indemnité compensatoire."



**5. Terminologie (annexe 1 du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune) :**

**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 = surface construite brute de la construction / 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 = surface d'emprise au sol de la construction / 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 oeuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors oeuvre.*

*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 oeuvre 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.*

**G. COEFFICIENT D'UTILISATION DU SOL**

*L'utilisation maximale admissible de parcelles à usage industriel peut également être exprimée par le coefficient d'utilisation du sol (CUS) qui exprime le rapport entre le volume de la construction et la surface du terrain à bâtir net.*

*CUS = volume de la construction / surface du terrain à bâtir net*

**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.