



ARCHITECTURE - URBANISME - ARCHITECTURE D'INTERIEUR - ECOLOGIE
SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITEE - 179, ROUTE D'ESCH, L 1471 LUXEMBOURG

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER « 2,4 RUE MATHIAS KOENER, KOERICH »

Parcelles cadastrales n° 550/4137, 549/4100 ET 549/4136
Commune de Koerich, Section A de Koerich

PARTIE ECRITE - PARTIE GRAPHIQUE

03/03/2017

Référence: <u>17092/48c</u>
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: <u>18.09.2017</u>
Le Ministre de l'Intérieur
 Dan KERSCH

TABLE DES MATIERES

Partie écrite

<u>Art. 1. Généralités.....</u>	4
<u>Art. 2. Délimitation et contenance des lots ou parcelles.....</u>	4
<u>Art. 3. Mode d'utilisation du sol admissible.....</u>	5
<u>Art.4. Degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé.....</u>	5
4.1. La surface construite brute et l'emprise au sol.....	5
4.2. Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions.....	6
4.3. Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions.....	6
4.4. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol.....	7
4.5. Les hauteurs des constructions à la corniche, à la faîtière, à l'acrotère.....	7
4.6. Le nombre d'unités de logement par construction.....	7
4.7. Le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol.....	7
<u>Art.5. Type et disposition des constructions privées.....</u>	7
5.1. Les formes, pentes et orientations des toitures.....	7

5.2. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation.....	8
5.3. Les surfaces destinées à recevoir des plantations.....	8
5.4. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées.....	8
5.5. Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir.....	8
5.6. L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin.....	9
5.7. Zones où les constructions et les aménagements doivent répondre, par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux, à des conditions déterminées afin de garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier.....	9
5.8. Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé.....	10
<u>Art. 6. Fonds destinés à être cédés au domaine public communal.....</u>	<u>10</u>
<u>Art. 7. Demandes officielles.....</u>	<u>11</u>
<u>Partie graphique.....</u>	<u>12</u>
<u>Terminologie.....</u>	<u>13</u>
<u>Annexes.....</u>	<u>22</u>

Art. 1. Généralités

Le présent projet d'aménagement particulier est élaboré conformément :

- au P.A.G. de la Commune de Koerich et au Règlement sur les Bâtisses d'août 2015
- au règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 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 (RGD).

Les articles du présent projet d'aménagement particulier correspondent à l'article 3 du règlement grand-ducal, qui se réfère au «...contenu du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ».

Tout point non réglé par le présent Projet d'Aménagement Particulier (PAP) est soumis à la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) ainsi qu'au règlement sur les bâtisses en vigueur de la commune de Koerich et plus particulièrement aux dispositions relatives à la zone d'habitation à faible densité.

Le plan NDM N°1 du 03.03.2017 (partie graphique), est indissociable de la partie écrite.

Art. 2. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Le présent PAP couvre une superficie de 14.54 ares, située à l'intérieur du Plan d'Aménagement Général de la Commune de Koerich.

Du point de vue de l'autorisation de bâtir, le PAP prévoit l'utilisation des terrains de propriété d'UGL Partners S.à.r.l., enregistrés au cadastre dans la Commune de Koerich, section A de Koerich, sous les numéros cadastraux : **549/4100, 549/4136, 550/4137.**

Les terrains situés en périphérie du P.A.P. sont pourvus de constructions servant majoritairement à l'habitation. Les parcelles cadastrales visées par le P.A.P. sont

située dans la zone de PRESCRIPTIONS PARTICULIERES du Plan d'Aménagement Général de la Commune de Koerich.

La limite et la contenance des parcelles initiales sont indiquées dans le plan cadastral et le relevé parcellaire produit par les services de l'Administration du cadastre et de la topographie.

La nouvelle délimitation et la nouvelle contenance des lots projetés sont exprimées dans la partie graphique de ce présent PAP.

Fond de plan à la partie graphique :

- le plan de délimitation de zone d'aménagement en date du 02 février 2017.
- le levé topographique avec référence 20151781-LP-T001 en date du 02 12 2015, élaboré par le bureau de Géomètre Officiel Luxplan S.A.

La surface du PAP est de 14.54 ares et le périmètre de 166.25 m.

Art. 3. Mode d'utilisation du sol admissible

Le territoire couvert par les présentes règles d'urbanisme est destiné à la construction de quatre maisons. La typologie des logements est maison unifamiliale, comme il est exprimé dans la partie graphique du présent projet.

Art.4. Degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé

Le degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé est fixé dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, dans la partie graphique.

4.1. La surface construite brute et l'emprise au sol

La surface constructible brute minimale et la surface constructible brute maximale pour chaque lot sont fixées dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, dans la partie graphique.

La surface d'emprise au sol maximale pour les futures constructions est indiquée dans la partie graphique dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ainsi que dans la partie graphique du projet

d'aménagement particulier au niveau de la zone délimitée par le trait « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé ».

4.2. Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

Le présent PAP dispose de 8 places de stationnement, deux par maison unifamiliale, comme exigé par le règlement sur les bâtisses, les constructions, les voies publiques et le chantier, de l'Administration communale de Koerich.

6 places de stationnement sont prévues sous forme de garages fermés accolés aux constructions principales, et 2 places de stationnement sont aménagées sur les rampes d'accès aux garages.

4.3. Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions

Les reculs sur les limites de propriétés antérieures, latérales et postérieures, ainsi que les distances à observer entre constructions sont représentés dans la partie graphique.

Dans tous les cas de figure les cotes de marge de recul prédominent sur les emprises au sol constructibles.

- Lot 1 :

Le recul avant est de 3,00 mètres. Etant donné la profondeur insuffisante de la parcelle pour pouvoir construire, une dérogation du recul avant minimum est prévue, selon l'article 2.3.2 f du Règlement sur les bâtisses, les constructions, les voies publiques et le chantier, de l'Administration communale de Koerich.

Le recul des constructions sur la limite postérieure sera de 5,00 mètres.

- Lots 2, 3, 4 :

Les constructions sont implantées dans une bande de 15,00 mètres de profondeur parallèle et distante de 4,00 mètres de la rue (recul avant minimum), conformément à la Partie Graphique du PAP.

L'implantation des garages en mitoyenneté est autorisée, conformément à la Partie Graphique du PAP.

Les accès aux garages auront un recul d'au moins 5,00 mètres.

Tout autre point est déterminé par le Règlement sur les bâtisses, les constructions, les voies publiques et le chantier, de l'Administration communale de Koerich.

4.4. Le nombre de niveaux hors-sol et sous-sol

Le nombre de niveaux hors-sol est fixé dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot situé dans la partie graphique. Deux niveaux pleins plus un étage en retrait sont prévus. Il n'existe pas de niveau sous-sol.

4.5. Les hauteurs des constructions soit hauteur hors-tout, soit hauteur à l'acrotère

La hauteur des constructions est fixée dans la partie graphique.

- Lots 1, 3, 4 :

La hauteur à l'acrotère est définie à 7,00 mètres et la hauteur hors tout à 10,00 mètres.

- Lot 2 :

Etant donné que la maison du Lot 2 est jumelée à la maison du Lot 3, l'acrotère et l'étage en retrait seront en continuité avec la maison du Lot 3. Pour cela, la hauteur à l'acrotère est définie à 6,94 mètres et la hauteur hors-tout à 9,94 mètres.

Tout autre point est déterminé par le Règlement sur les bâtisses, les constructions, les voies publiques et le chantier, de l'Administration communale de Koerich.

4.6. Le nombre d'unités de logement par construction

Le nombre d'unités de logement par construction est fixé à une, conformément à la partie graphique du PAP.

4.7. Le type et la disposition des constructions hors sol.

Le type de construction admis est défini dans la partie graphique du PAP.

Art.5. Type et disposition des constructions privées

5.1. Les formes, pentes et orientations des toitures

Des toitures plates sont prévues pour les maisons. Il est possible de végétaliser les toitures plates ou d'y installer des panneaux solaires.

Le retrait du dernier étage est aménagé en terrasse, en toiture végétalisée ou recouvert de gravier. Les garde-corps sont admis sur le pourtour de la terrasse.

Tout autre point est déterminé par le Règlement sur les bâtisses, les constructions, les voies publiques et le chantier, de l'Administration communale de Koerich.

5.2. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

Les accès aux garages doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique.

Tout autre point est déterminé par le Règlement sur les bâtisses, les constructions, les voies publiques et le chantier, de l'Administration communale de Koerich.

5.3. Les surfaces destinées à recevoir des plantations

Les espaces verts privés (EVp) sont à réserver prioritairement aux plantations et à des surfaces perméables à l'eau.

Pour les plantations, seules sont admises des essences indigènes.

Tout autre point est déterminé par le Règlement sur les bâtisses, les constructions, les voies publiques et le chantier, de l'Administration communale de Koerich.

5.4. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrains tels que décombres, sables, graviers, ou terreau ne peuvent contenir ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles.

Les déblais des terres des terrassements sont réutilisés ou évacués dans une décharge autorisée.

Tout autre point est déterminé par le Règlement sur les bâtisses, les constructions, les voies publiques et le chantier, de l'Administration communale de Koerich.

5.5. Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir

Le site ne présente aucun élément naturel à conserver.

Il existe une maison à démolir sans intérêt patrimonial.

Le mur et la haie existants dans le croisement de la rue du Moulin avec la rue Mathias Koener sont à démolir.

5.6. L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin

Les prescriptions suivantes sont valables dans les surfaces constructibles pour dépendances-garage.

a. Nombre d'étages pleins

Le nombre maximal admissible de niveaux est fixé à un niveau plein.

b. Forme et pente des toitures

Les toitures des dépendances sont plates. Il est possible de végétaliser les toitures plates.

c. Hauteurs des constructions à l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions est de 3,50 mètres.

Les prescriptions suivantes sont valables dans les surfaces constructibles pour dépendances-abris de jardin.

a. Recul de 2 m minimum sur chacune des limites de propriété; Afin d'améliorer la qualité urbanistique ainsi que la qualité de vie des futurs propriétaires en ayant un jardin plus dégagé, une dérogation du recul latéral est prévue selon l'article 108 bis de la Loi du 28 juillet 2011 pour permettre la réalisation des abris de jardins accolés à la limite latérale, comme défini dans la partie graphique du PAP.

b. Hauteur hors-tout de 3m maximum, mesurée par rapport au niveau du terrain naturel ;

c. Surface d'emprise au sol de 15 m² maximum.

Tout autre point est déterminé par le Règlement sur les bâtisses, les constructions, les voies publiques et le chantier, de l'Administration communale de Koerich.

5.7. Zones où les constructions et aménagements doivent répondre, par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux, à des conditions

déterminées afin de garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier

5.7.1 Traitement des façades et des toitures

Pour les futures constructions la même nuance de couleur que les constructions avoisinantes devra être utilisée, éviter les couleurs criardes et limiter le nombre de couleurs par façade afin de réaliser des bâtiments qui s'intègrent de manière harmonieuse dans le tissu bâti existant. Les matériaux et les couleurs traditionnels locaux sont recommandés. L'utilisation d'autres matériaux (bois, pierres naturelles, briques de terre cuite, bardage métallique, etc.) est permise.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

Les éléments protégeant du soleil doivent être intégrés à la conception de la façade et des alentours immédiats. Ils doivent être de couleur unie et ne pas avoir de dessins.

5.7.2 Éléments et installations intégrés à la toiture

Des installations techniques (type capteurs solaires) pourront être fixées sur les toitures plates. Ces installations techniques ne pourront pas dépasser un mètre de la hauteur hors-tout de la construction

5.8. Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé

La surface scellée par lot est fixée dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot situé dans la partie graphique.

Art. 6. Fonds destinés à être cédés au domaine public communal

Aucune surface du PAP n'est destinée à être cédée au domaine public communal, une indemnité compensatoire est à prévoir.

Art.7. Demandes officielles**7.1 Administration des Ponts et Chaussées**

Etant donné que la distance du PAP est supérieure à 25 mètres par rapport à toute route d'État ou C.R., aucune demande de permission de voirie n'est nécessaire.

7.2 Administration de la Gestion de l'Eau.

Accord de principe EAU/ACP/16/0066 introduit par le bureau d'ingénieurs conseils LUXPLAN S.A.

7.3 Administration de l'Environnement

Etant données l'envergure et la position du terrain concerné par le PAP, aucune demande d'autorisation n'est nécessaire.

7.4 Administration des Sites et Monuments

Etant données les caractéristiques et la position du terrain concerné par le PAP, aucune demande d'autorisation n'est nécessaire.

Partie graphique

Le plan NDM N°1 du 03.03.2017 est indissociable de la partie écrite.

Terminologie

Annexe du règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 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

Alignement de voirie: 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 desservant 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 parachèvement 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.

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 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.

Etage 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 faitage 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 desservant 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 desservant et perpendiculairement à l'axe de la voie desservant. 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 desservant 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 desservant et perpendiculairement à l'axe de la voie desservant. 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 desservant. 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.

Îlot: On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservants 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 parachèvement 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 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 pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur 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, 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 desservant: On entend par voie desservant toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.

Voie publique: On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

Annexe du règlement Grand-Ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du 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 œuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors œuvre.

Projet d'aménagement particulier - 2017 - 2018 - 2019 - 2020 - 2021 - 2022 - 2023 - 2024 - 2025 - 2026 - 2027 - 2028 - 2029 - 2030 - 2031 - 2032 - 2033 - 2034 - 2035 - 2036 - 2037 - 2038 - 2039 - 2040 - 2041 - 2042 - 2043 - 2044 - 2045 - 2046 - 2047 - 2048 - 2049 - 2050 - 2051 - 2052 - 2053 - 2054 - 2055 - 2056 - 2057 - 2058 - 2059 - 2060 - 2061 - 2062 - 2063 - 2064 - 2065 - 2066 - 2067 - 2068 - 2069 - 2070 - 2071 - 2072 - 2073 - 2074 - 2075 - 2076 - 2077 - 2078 - 2079 - 2080 - 2081 - 2082 - 2083 - 2084 - 2085 - 2086 - 2087 - 2088 - 2089 - 2090 - 2091 - 2092 - 2093 - 2094 - 2095 - 2096 - 2097 - 2098 - 2099 - 2100

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.

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.

$$\text{CUS} = \text{volume de la construction} / \text{surface du terrain à bâtir net}$$

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 desservant 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 desservant 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 desservant, mesurée dans l'axe de la maison.

M. Étages pleins

Sont considérés comme étages pleins, les étages situés entre le niveau de la voie desservant 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.