

OBJET :	MODIFICATION PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER LIEU-DIT "PARC DES SPORTS" À OBERCORN
	Référence: <u>17891/PA1/34C</u> Le présent document appartient à ma décision du: <u>26/07/2019</u> La Ministre de l'Intérieur  Talna Bofferdig PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE MODIFIÉE
COMMUNE :	DIFFERDANGE
PARCELLE :	N°346/7393
MAITRES DE L'OUVRAGE :	EXCLUSIVE HOMES S.À.R.L, 371, ROUTE DE BELVAL L-4003 ESCH-SUR-ALZETTE
PROPRIETAIRES :	DIFFERDANGE, LA VILLE
CONCEPTION :	BENG ARCHITECTES ASSOCIES 12, AVENUE DU ROCK'N'ROLL L - 4361 ESCH-SUR-ALZETTE TEL : 54 94 30 FAX : 54 94 33 E-MAIL : INFO@BENG.LU
DATE :	17 JANVIER 2019

MODIFICATION PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER LIEU-DIT "PARC DES SPORTS" À OBERCORN

PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE

A. GENERALITES

ART. A1 – BUT ET PORTEE DU REGLEMENT

ART. A2 – DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

ART. A3 – PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

ART. A4 – TOPOGRAPHIE

ART. A5 – AFFECTATIONS

ART. A6 – DEROGATION AU REGLEMENT PAG

ART. A7 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES

ART. A8 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS

ART. A9 – TABLEAUX RECAPITULATIFS DES SURFACES

B. IMMEUBLE EN ORDRE CONTIGU (LOT 01 ET 02)

ART. B1 – IMPLANTATION

ART. B2 – NIVEAUX

ART. B3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

ART. B4 – FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES

ART. B5 – SAILLIES, AVANT-CORPS ET LOGGIAS

ART. B6 – SERVITUDES

A. GENERALITES

ART. A1 – BUT ET PORTEE DU REGLEMENT

Le projet d'aménagement particulier a pour objet l'exécution du plan d'aménagement général. Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives à la zone concernée en fonction de son mode et degré d'utilisation.

La surface de ce projet d'aménagement particulier, composé de deux lots, est de 16,35ares. Le COS (Coefficient d'Occupation du sol) pour ce projet d'aménagement particulier est de 0,50. Le CMU (Coefficient maximum d'Utilisation du sol) pour ce projet d'aménagement particulier est de 3,00.

ART. A2 – DEFINITIONS RELATIVES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

A2.1 PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Document à caractère réglementaire (planche n°01) présentant le projet d'aménagement particulier, et les règles d'urbanisme concordantes.

A2.2 COUPES SIGNIFICATIVES ET REPRESENTATION AXONOMETRIQUE

Documents à caractère réglementaire (planche n° 01) présentant l'aménagement en profils des lots privés et du domaine public.

ART. A3 – PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

En cas de discordance ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles: les côtes de recul priment sur les côtes de dimensionnement des emprises constructibles.

ART. A4 – TOPOGRAPHIE

A4.1 COURBES DE NIVEAUX

- Les courbes de niveaux du terrain existant sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés noirs (terrain existant). Ces courbes de niveaux correspondent à la morphologie actuelle du terrain, avant-projet.
- Les courbes de niveaux du terrain remodelé sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés rouges (terrain remodelé). Ces courbes de niveaux définissent la morphologie projetée du terrain, et les travaux de déblais / remblais projetés lors de l'exécution des travaux.

Ces courbes de niveaux du terrain remodelé, telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier, sont à respecter avec une tolérance de 0,50 mètre au maximum pour les parcelles privées.

Le plan d'exécution du présent projet d'aménagement particulier respectera l'aménagement et le modelage topographique des espaces publics avec une tolérance de 0,25 mètre au maximum.

ART. A5 – AFFECTATIONS

Le projet d'aménagement particulier prévoit la construction de deux immeubles reprenant les fonctions suivantes:

- Habitat de type collectif, qui prévoit un maximum de 20 logements
- Activités tertiaires, hôtel/ salles de réunion

- Commerces/ Services/ Restauration
- Locaux techniques, fonctionnements.

Une partie de la surface du rez-de-chaussée situé sur le lot 01, est à réserver à des commerces, où le cas échéant, des bureaux ou professions libérales.

ART. A6 – DEROGATION AU REGLEMENT PAG

Conformément à l'article 108bis, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent règlement soumet à dérogation **l'Article 31 : les garages et emplacements de stationnement** du RBVS de la commune de Differdange.

En conséquence, pour le présent projet d'aménagement particulier, les prescriptions suivantes sont à respecter:

- A7.1 Emplacements de stationnement

ART. A7 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES

A7.1 EMBLEMENTS DE STATIONNEMENT

Dans le cadre du présent projet d'aménagement particulier, il est requis:

- 1,00 emplacement pour véhicules automobiles par unité de logement collectif, définis à l'intérieur de la construction souterraine.
- 1,00 emplacement par tranche de 35m² de surface d'étage pour les commerces ou 1,00 emplacement pour deux employés ;
- 1,00 emplacement par tranche de 35m² de surface d'étage pour café ou restaurants ;

Les emplacements intérieurs devront figurer dans le dossier d'autorisation de bâtir.

A7.2 ACCES CARROSSABLE

Les accès carrossables doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique et n'apporter ni gêne ni perturbation. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les chemins piétons.

A7.3 MATERIAUX DE FAÇADES

Les matériaux de façade devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble. Les différents matériaux sont à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation de bâtir. L'administration communale se réserve le droit de présentation d'un échantillon du ou des matériaux projetés avant toute mise en œuvre.

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

7.4 MATERIAUX DE REVETEMENTS EXTERIEURS

Les différents matériaux sont à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation de bâtir. Les accès carrossable et piéton vers l'immeuble peuvent être scellés. Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 centimètre d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%. Les menuiseries extérieures en PVC ne sont pas autorisées.

7.5 PLANTATIONS DANS LES ESPACES VERTS PRIVES

Seules sont autorisées des espèces de plantes indigènes en ce qui concerne les haies, les arbres et les arbustes. Des plantations d'arbre indigène sont recommandées sur la parcelle. Les plantations sont à indiquer lors de la demande d'autorisation de bâtir.

Le saule au nord de la parcelle doit être conservé.

ART. A8 – REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS**A8.1 GENERALITES**

Sans objet.

A8.2 AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PUBLICS

Sans objet.

ART. A9 – TABLEAUX RECAPITULATIFS DES SURFACES

DENSITÉ DE LOGEMENT	SURFACE BRUTE	SURFACE NETTE	SURFACES PRIVEES ET PUBLIQUES NECESSAIRES A LA VIABILISATION	SURFACE CEDEE AU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL
122 LOGEMENTS / HECTARE (MAXIMUM)	16,35 ARES	16,35 ARES	0,00 ARES	0,00 ARES <i>SOIT +/-0% À CÉDER</i>

LOT	SURFACE DU LOT (ARE)	SURFACE D'EMPRISE AU SOL MAXIMALE (M ²)	SURFACE CONSTRUITE BRUTE (M ²)	SURFACE SCELLÉE MAXIMALE (M ²)	COS	CMU	CSS
1	6,00	414,00	2344,00	585,71	0,69		0,98
2	10,35	403,00	2561,00	887,75	0,39		0,86
TOTAL	16,35	817,00	4905,00	1473,46	0,50	3,00	0,90

B. IMMEUBLE EN ORDRE CONTIGU (lot 01 et 02)

ART. B1 – IMPLANTATION

Les limites maximales de surface constructible sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

Les profondeurs (minimales et/ou maximales) sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

Les distances de recul minimales (antérieures, postérieures et latérales) des constructions sont fixées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. planche graphique n°01).

ART. B2 – NIVEAUX

La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise pour chaque lot les nombres de niveaux suivants :

- VI + 1R + 2S, définissant 6 niveaux pleins + 1 niveau en retrait + 2 niveaux en sous-sol
- V + 1R + 2S, définissant 5 niveaux pleins + 1 niveau en retrait + 2 niveaux en sous-sol

Le niveau fini du premier niveau plein (I) peut être supérieur du niveau de l'axe de la voie desservante de 0,50 mètre au maximum. Cette différence de hauteur est mesurée dans l'axe du bâtiment.

Le niveau défini en retrait pourra être aménagé sur une surface correspondante à 80% maximum de la surface du dernier niveau.

ART. B3 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'acrotère est de :

- 16,00 mètres maximum pour le dernier niveau plein du lot 01.
- 19,20 mètres maximum pour le dernier niveau plein du lot 02.

La hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait pourra être supérieure de 3,00 mètre maximum.

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. 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.

ART. B4 – FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES

Les toitures des constructions doivent être de type :

- Toiture plate (tp). Celle-ci pourra être végétalisée.

Dans le cas de toiture verte, la hauteur à l'acrotère pourra être dépassée dans les limites techniques nécessaires c'est-à-dire de 0,50 mètre maximum.

Les superstructures des constructions, telle que cabanons d'ascenseur, cages d'escaliers, équipements de conditionnement d'air, antennes et installations techniques ne sont pas tenu de respecter les hauteurs prescrites ; elles resteront toutefois inscrites, dans un gabarit établi à 35 degrés à partir de la ligne de rive de l'acrotère.

ART. B5 – SAILLIES, AVANT-CORPS ET LOGGIAS

L'aménagement de balcons, ou saillies est interdit sur les façades ouvrant sur la rue publique, les loggias sont admises.

ART. B 6 – SERVITUDES**B 6.1 –SERVITUDE DE PASSAGE**

Une servitude de passage est prévue au nord du lot afin de garantir le bon fonctionnement de la piscine en plein air durant l'été par une entrée secondaire (accès piéton et de service).

B 6.2 –SERVITUDE URBANISTIQUE

Une servitude urbanistique couvre l'entièreté du système racinaire de l'arbre à conserver. Les seuls constructions y autorisées sont des terrasses en bois sur plots. Toute fondation béton est interdite.

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

ANNEXE II: TERMINOLOGIE

Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau 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.

Étage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte/Faîtage

On entend par **faîte** ou **faîtage** la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

On entend par **hauteur à la corniche** la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

On entend par **hauteur à l'acrotère** la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

On entend par **hauteur du socle** la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

On entend par **îlot** une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

On entend par **limite de surface constructible** soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau 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 desservante

On entend par voie desservante 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

ANNEXE I : 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 = 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.

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.

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

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 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.