

Modification du Plan d'Aménagement Particulier  
« Dräi Eechen » au Potaschberg  
Ville de Grevenmacher – Section B des Bois



Référence: 18047/43C

Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 11/12/2017

Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch

Conseil communal du 29 septembre 2017  
ordre du jour 8)  
Le conseil communal,

Partie réglementaire

PARTIE ÉCRITE COORDONNÉE

VILLE DE GREVENMACHER

Juillet 2017 (version coordonnée)

Réf.: N° 18107/43C

Le présent document fait partie de l'avis  
de la Cellule d'évaluation émis dans sa  
séance du: 17/10/2017

ORIGINAL

ENTREE

06 SEP. 2017

COPIE

NOTE

# Partie écrite

## Du Projet d'aménagement Particulier

La présente partie écrite du projet d'aménagement particulier a été élaborée conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- au règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu d'un 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).

Le présent document est une version coordonnée du PAP modifié « Drei Eechen » au Potaschberg (référence 17027/43C) du 30 juin 2014. Les modifications apportées à cette partie écrite sont écrites en couleur bleutée dans le présent document. Les autres règles sont reprises et restent les mêmes.

Les points non réglés par le présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP) sont soumis au Plan d'Aménagement Général (PAG) et au règlement sur les bâtisses en vigueur.

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Art.1. Généralités</b>  | <b>4</b>  |
| <b>Art.2. Définition des différents espaces</b>  | <b>5</b>  |
| 2.1 La délimitation et contenance des lots, parcelles ou îlots   | 5         |
| 2.2 Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet, destinés à être cédés au domaine public communal   | 5         |
| <b>Art.3. Définition de l'utilisation du sol</b>   | <b>6</b>  |
| 3.1 Le mode d'utilisation du sol admissible dans la zone   | 6         |
| 3.2 Degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé   | 6         |
| 3.3 Le nombre d'unités de logement par construction  | 6         |
| <b>Art. 4. Type et disposition des constructions hors sol et en sous-sol</b>   | <b>7</b>  |
| 4.1 Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions   | 7         |
| 4.2 Le type et dispositions des constructions hors sol et en sous-sol  | 7         |
| 4.3 Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère   | 8         |
| 4.4 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol  | 8         |
| 4.5 Les formes, pentes et orientations des toitures  | 8         |
| 4.6 Zones respectivement des parties de 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 | 8         |
| <b>Art. 5. Espaces de stationnement et accès</b>   | <b>9</b>  |
| 5.1 Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions  | 9         |
| 5.2 Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation   | 9         |
| <b>Art. 6. Les surfaces destinées à recevoir des plantations</b>   | <b>10</b> |
| 6.1 Aménagements des espaces verts et des plantations  | 10        |
| 6.2 Eléments naturels à conserver  | 10        |
| <b>Art. 7. Prescriptions supplémentaires du projet d'aménagement particulier</b>   | <b>11</b> |
| 7.1 Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées   | 11        |
| 7.2 Les constructions à conserver, ainsi que les constructions à démolir   | 11        |
| 7.3 Prescriptions Administration des Ponts et Chaussées  | 11        |
| <b>Terminologie</b>  | <b>12</b> |

## **ART. 1. GÉNÉRALITÉS**

Le présent PAP concerne les parcelles suivantes:

### **Parcelle**

1506 / 3630

1506 / 3631

1506 / 3632

1506 / 3633

1506 / 3634

1506 / 3635

1508 / 3636

1508 / 3637

1508 / 3638

1508 / 3639

1506 / 3640

1508 / 3420

Le projet est situé dans la commune de Grevenmacher, lieu-dit « dräi Eechen », section B des Bois.

La surface totale du PAP est de 2,44 ha non compris talus autoroute A1 (surface issue des contenances cadastrales mesurées).

Le talus de l'autoroute A1, situé dans l'emprise du présent PAP, n'est pas repris au niveau du calcul des surfaces.

Le PAP a pour objet l'exécution du Plan d'Aménagement Général (PAG) de la Ville de Grevenmacher.

Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives aux zones concernées.

La présente modification du PAP modifie et abroge le plan 0631-101 (référence 15586 / 43 C – approuvé par le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire le 19 mars 2008) qui est remplacé par le plan nr 1616-01, qui représente la partie graphique du Projet d'Aménagement Particulier.



## **ART. 2. DÉFINITION DES DIFFÉRENTS ESPACES**

### 2.1 La délimitation et contenance des lots, parcelles ou îlots

**SURFACE TOTALE (SURFACE BRUTE) : 24.427m<sup>2</sup> (non compris talus autoroute A1)**

#### **SURFACE PRIVEE (SURFACE NETTE)**

| <u>Lot du PAP</u>                 | <u>Contenance</u> | <u>Numéro</u>        | <u>Lieu-dit</u>   |
|-----------------------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| Lot 1                             | 79 a 49 ca        | 1506 / 3630 (partie) | Rue de Flaxweiler |
| Lot 2                             | 3 a 83 ca         | 1506 / 3633          | Dräi Eechen       |
| Lot 3                             | 59 a 18 ca        | 1506 / 3631          | Rue de Flaxweiler |
| Lot 4                             | 59 a 25 ca        | 1506 / 3632          | Rue de Flaxweiler |
| Part du lot 5                     | 3 a 86 ca         | 1506 / 3634          | Dräi Eechen       |
| Part du lot 5                     | 19 ca             | 1508 / 3637          | Dräi Eechen       |
| Part du lot 5                     | 1 a 12 ca         | 1508 / 3638          | Dräi Eechen       |
| Lot 6                             | 30 a 98 ca        | 1508 / 3639 (partie) | Dräi Eechen       |
| <b>Total 23.790 m<sup>2</sup></b> |                   | -                    | -                 |

### 2.2 Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet, destinés à être cédés au domaine public communal

#### **SURFACE PUBLIQUE CÉDÉE**

| <u>Lot du PAP</u>                     | <u>Contenance</u> | <u>Numéro</u> | <u>Lieu-dit</u>   |
|---------------------------------------|-------------------|---------------|-------------------|
| Elargissement CR142                   | 5 a 14 ca         | 1506 / 3635   | Rue de Flaxweiler |
| Elargissement CR142                   | 1 a 16 ca         | 1508 / 3636   | Rue de Flaxweiler |
| Elargissement CR142                   | 7 ca              | 1506 / 3640   | Rue de Flaxweiler |
| <b>Total 637 m<sup>2</sup> (2,6%)</b> |                   | -             | -                 |

Le projet prévoit la cession de 2,6% de surfaces publiques à la commune de Grevenmacher.

Afin de compenser le déficit de surfaces publiques au niveau du présent PAP (déficit égale à 22,4 %), une indemnité compensatoire sera versée à la Ville, ceci en fonction de l'article 34 (3) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

## **ART. 3. DÉFINITION DE L'UTILISATION DU SOL**

### **3.1 Le mode d'utilisation du sol admissible dans la zone**

Les fonds couverts par le PAP sont classés en:

#### **Zone d'activités économiques**

Les terrains de cette zone sont réservés aux établissements à caractère artisanal (non productif) ou commercial, aux services administratifs et bureaux **et aux services médicaux et paramédicaux.**

Outre l'activité artisanale, chaque entreprise doit pouvoir également exercer d'autres activités, activités accessoires mais liées directement à son activité principale telles que l'administration (bureaux) ou un commerce de détail destiné à la vente des produits de l'entreprise.

Les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception de celles destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations.

### **3.2 Degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé**

#### **Coefficient d'occupation du sol - COS:**

**Le coefficient maximum d'occupation du sol est fixé à 0,8.**

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.

Le terrain à bâtir net correspond à la surface totale du lot privé y inclus espaces de verdure privés et zones non aedificandi.

#### **Coefficient maximum d'utilisation du sol - CUS:**

**Le coefficient maximum d'utilisation du sol est fixé à 2,0.**

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.

Le terrain à bâtir net correspond à la surface totale du lot privé y inclus espaces de verdure privés et zones non aedificandi.

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.), les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface brute construite.

### **3.3 Le nombre d'unités de logement par construction**

Il n'est admis qu'un logement (=1 unité d'habitation) par établissement artisanal ou commercial. Ce logement doit obligatoirement être intégré dans l'établissement artisanal ou commercial. Des constructions à usage d'habitation isolées son interdites.

## **ART. 4. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET EN SOUS-SOL**

### **4.1 Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions**

#### **Alignement et reculs des constructions**

**Le recul avant** est de 10m minimum mesuré depuis l'alignement du CR 142.

Une demande de permission de voirie sera à introduire auprès de l'Administration des Ponts et Chaussées.

Un **alignement obligatoire** est défini au niveau de la partie graphique (plan n° 1616-01).

L'alignement obligatoire définit l'alignement principal des constructions, des décrochements (tout en respectant la surface maximale constructible) ou la construction de volumes de moindre longueur sont cependant possibles.

**Le recul latéral** est de 4 m au minimum.

**Le recul postérieur** est de 6 m minimum.

En cas de variation de dimension du terrain entre la représentation graphique et la réalité, les marges de reculement minimales sont à respecter en priorité, diminuant éventuellement la surface maximale constructible.

### **4.2 Le type et dispositions des constructions hors sol et en sous-sol**

#### **Surface maximale constructible hors sol**

La surface maximale constructible hors sol est délimitée au niveau de la partie graphique du PAP (limite de surface constructible pour constructions principales).

#### **Surface maximale constructible en sous-sol**

La surface maximale constructible en sous-sol est délimitée au niveau de la partie graphique du PAP.

La surface maximale constructible en sous-sol peut dépasser la surface maximale constructible hors sol.

L'aménagement de garages, de locaux techniques et de dépôts (stockage) est autorisé en sous-sol sur trois niveaux au maximum. L'aménagement de bureaux ou d'autres pièces destinées au séjour prolongé de personnes est interdit.

#### **Surface stabilisée max.**

La surface stabilisée se répartit en zone de circulation (enrobée) et en zone de stationnement (enrobée, pavés non-rejoins au ciment), tout en conservant un maximum de verdure.

#### **Type et disposition des constructions.**

Seules sont autorisées des constructions en ordre non contigus.

#### 4.3 Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère

##### **Hauteur des constructions**

Lot 1 et 3: La hauteur maximale à l'acrotère principal est fixé à 11m et à 14,50m pour l'étage en retrait.

Lot 4 et 6: La hauteur maximale à l'acrotère principal est fixé à 10m et à 13,50m pour l'étage en retrait.

Elle est mesurée par rapport au niveau moyen de la route desservante (CR 142) au milieu de la façade principale de la construction. (cf. coupes schématiques plan n° 1616-01)

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

##### **Nombre d'étages pleins**

Le nombre maximal de niveaux est 3 niveaux pleins et 1 étage en retrait défini dans les coupes schématiques du plan n° 1616-01.

#### 4.5 Les formes, pentes et orientations des toitures

##### **Forme des toitures**

Pour les constructions principales, seul est autorisé le toit plat.

Pour les annexes aux constructions principales sont autorisés le toit plat et le toit à pente unique.

4.6 Zones respectivement des parties de 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

##### **Façades / matériaux et couleurs**

Les façades doivent présenter une unité architecturale, tant au niveau de leur répartition qu'au niveau des matériaux et teintes utilisés.

Les teintes et matériaux utilisés doivent s'intégrer harmonieusement dans l'environnement naturel et urbain.



## **ART. 5. ESPACES DE STATIONNEMENT ET ACCÈS**

### **5.1 Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions**

#### **Emplacements de stationnement / accès carrossables à la parcelle**

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement est défini au niveau du PAG de la Commune de Grevenmacher.

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

Le présent point concernant les "accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation" renvoie aux règles du point 5.1 "les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions" du présent document.

Des emplacements peuvent être aménagés sur les niveaux en sous-sol et sur la surface grise de la partie graphique avec la désignation "surface pouvant être scellée" (plan nr. 1616-01).

## **ART. 6. LES SURFACES DESTINÉES À RECEVOIR DES PLANTATIONS**

### **6.1 Aménagements des espaces verts et des plantations**

#### **Espace vert privé**

L'espace vert privé est délimité sur la partie graphique (plan n° 1616-01).

Il englobe la zone de verdure définie au niveau du PAG.

L'espace vert privé est une zone non aedificandi; seul sont autorisés les niveaux -2 et -3 en dessous du bassin de rétention pour le lot 1.

L'espace vert privé ne peut en aucun cas être utilisé comme dépôt de matériaux.

L'espace vert privé est à traiter en tant que zones de tampon / zones d'intégration. La plantation de haies et d'arbres composée d'essences indigènes est proposée.

Les espèces indigènes adaptées au site sont: le charme (*Carpinus betulus*), l'érable champêtre (*Acer campestre*), l'églantier (*Rosa canina*), le coudrier (*Corylus avellana*), l'aubépine (*Crataegus monogyna* / *oxyacantha*), le troène commun (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), ....

Un plan vert (Grünordnungsplan) définissant l'aménagement extérieur des parcelles est obligatoirement à joindre à la demande de bâtir.

L'aménagement de chemins (cheminements piétons, chemins d'exploitation rurale) est autorisé au niveau de l'espace vert public.

#### **Espace vert public**

L'espace vert public comprend les zones de loisirs et de récréation ainsi que les zones de transition et les couloirs verts de liaison avec le paysage naturel environnant.

L'aménagement de chemins (cheminements piétons, chemins d'exploitation rurale) est autorisé au niveau de l'espace vert public.

### **6.2 Eléments naturels à conserver**

Sans objet: prescription facultative pour les zones d'activités.

## **ART. 7. PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER**

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

### **Travaux de terrassement**

Les remblais et déblais sont définis dans le PAG (Allgemeiner Bebauungsplan (PAG); Band II Gestaltungssatzung; Abschnitt I: Allgemeine Bestimmungen; Art.2 Aufschüttungen und Abgrabungen), qui reste en vigueur.

7.2 Les constructions à conserver, ainsi que les constructions à démolir

Sans objet: prescription facultative pour les zones d'activités.

7.3 Prescriptions Administration des Ponts et Chaussées

Une permission de voirie est à demander auprès de l'Administration des Ponts et Chaussées.

## **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, bâti~~ss~~é, 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. L'emprise maximale des étages en retrait est fixée dans la partie graphique (plan n° 1616-01).

### **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 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 portesfenêtres.

### **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.

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.