

Plan d'aménagement particulier à Harlange
« Rue du Zénith »

Partie écrite



Maître d'ouvrage:
GILLESSEN-LUX
5, Um Knupp
L-9991 Weiswampach

Vu et approuvé
Bavigne, le

09 JUL. 2021

Bureau d'études:
ARCHITECTURE HOFFMANN
121, Hauptstrooss
L-9780 WINCRANGE

Le conseil communal

1^{er} juillet 2021

Yicheh
Rocuse R.
Standt
Julia
Paul



Table des matières

Table des matières	2
A) Généralités	4
A. 1. Compléments	4
A. 2. Portée du règlement	4
B) Aménagement du domaine public	4
B. 1. Surface à céder à la Commune	4
B. 2. Les voies de circulation	4
B. 3. La place publique	5
B. 4. Les emplacements de stationnement	5
B. 5. Les espaces verts publics	5
B. 6. L'évacuation des eaux pluviales, y compris le bassin de rétention	5
B. 7. L'évacuation des eaux usées	5
B. 8. Le modelage du terrain	5
C) Aménagement du domaine privé	6
C. 1. Type des constructions et formes de toiture	6
C. 1.1. Volume principal	6
C. 1.2. Volume secondaire	6
C. 1.3. Avant-corps	6
C. 1.4. Auvent	6
C. 1.5. Terrasse couverte	6
C. 1.6. Dépendance	6
C. 2. Prescriptions dimensionnelles horizontales (plan)	7
C. 3. Prescriptions dimensionnelles verticales (coupe)	7
C. 4. Dispositions esthétiques générales	7
C. 4.1. Proportions du volume principal	7
C. 4.2. Matériaux et teintes de façade	7
C. 4.3. Ouvertures	8
C. 4.4. Toitures	8
C. 4.5. Corniches	8
C. 5. Le modelage du terrain	8
C. 5.1. Général	8
C. 5.2. Niveau entrée	8
C. 5.3. Niveau garage et accès	8
C. 5.4. Niveau des terrasses	9
C. 6. Gestion de l'eau de pluie	9

C. 6.1.	Toitures et drainage périphérique	9
C. 6.2.	Accès garages et entrées	9
C. 6.3.	Parkings privés supplémentaires	9
C. 6.4.	Terrasses et chemins	9
C. 6.5.	Zones scellées	9
C. 7.	Aménagements extérieurs	10
C. 7.1.	Espaces verts	10
	Clôtures	10
C. 7.2.	10
C. 7.3.	Abris de jardin	10
C. 8.	Emplacements de stationnement privés	10
D)	Annexe I : Terminologie	11

Partie écrite PAP « Rue du Zénith » à Harlange

A) Généralités

A. 1. Compléments

Le présent plan d'aménagement particulier (PAP) est établi suivant les dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004, ainsi que du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. La présente partie écrite est complétée par un rapport justificatif et par la partie graphique établie par le bureau ARCHITECTURE HOFFMANN référence 2018.102 B3 - P01 du 01.07.2021.

A. 2. Portée du règlement

Le présent PAP a pour objet l'exécution du Plan d'Aménagement Général de la Commune du Lac de la Haute-Sûre.

La présente partie écrite PAP est complétée par les Règlements suivants en vigueur : Partie graphique PAG, Partie écrite PAG, Règlement sur les bâtisses.

Pour toute prescription non reprise dans la présente partie écrite PAP, la partie écrite PAP QE de la Commune du Lac de la Haute-Sûre est d'application (prescriptions relatives à la Zone Hab-1 et prescriptions générales).

B) Aménagement du domaine public

B. 1. Surface à céder à la Commune

La surface à céder à la Commune regroupe les voiries, la place publique, les espaces verts publics, le bassin de rétention et les stationnements publics. Elle présente une superficie de 12,68 ares ce qui correspond à un pourcentage de 17,51 % par rapport à la surface totale du PAP de 72,43 ares. Comme la part publique est inférieure à 25%, la réalisation des surfaces publiques est à la charge du maître d'ouvrage et la cession à la Commune sera gratuite.

B. 2. Les voies de circulation

La voie de desserte aura un caractère de zone résidentielle. Les véhicules et les piétons se partagent l'espace rue et l'aménagement d'un trottoir n'est pas prévu.

La route présente une largeur totale de 4,40m y compris une bordure et une rigole.

D'un côté, il y aura une rigole en pavés et de l'autre côté un caniveau en béton peu profond de type « Schlitzring » pour guider les eaux pluviales vers le bassin de rétention.

La route reliant la place publique à la rue du Zénith aura une largeur variable entre 3,25 m et 5,55 m, y compris une bordure et une rigole.

Les voies de circulation seront réalisées en béton bitumineux.

B. 3. La place publique

La place publique aura une fonction mixte de zone de rebroussement et de zone de rencontre et de séjour.

Elle comprend une zone verte avec plantation d'un arbre.

Le mobilier urbain à implanter, ainsi que les aménagements y relatifs sont à définir au niveau du projet d'exécution des infrastructures, ainsi que de la convention à établir entre l'Administration Communale et le promoteur.

La place publique présentera une pente maximale de 6%.

Les zones carrossables seront réalisées en béton bitumineux

B. 4. Les emplacements de stationnement

En supplément des emplacements privés, 3 places de stationnement public sont à réaliser le long du bassin de rétention.

Elles sont réalisées avec soubassement en concassé de carrière drainant et un revêtement de surface perméable en dalles gazon ou en pavé béton avec écarteurs et joints perméables en gravier calibré.

B. 5. Les espaces verts publics

Les espaces verts publics sont prévus pour recevoir des zones de pelouses et de plantations et de rester perméables à l'eau de pluie. Les plantations sous forme de haies, d'arbustes et d'arbres doivent être choisis parmi les essences de la région (hêtre, chêne, érable, aubépine, ...)

Le bassin de rétention sera aménagé de façon à constituer également un espace vert public.

B. 6. L'évacuation des eaux pluviales, y compris le bassin de rétention

Toutes les eaux pluviales du domaine public sont à évacuer vers le bassin de rétention via des caniveaux en béton de type « Schlitzring ». L'exécution devra se faire de manière à réduire la profondeur de l'écoulement au minimum nécessaire, de façon à optimiser le niveau d'implantation du bassin de rétention par rapport au terrain naturel existant.

La situation du bassin de rétention à l'entrée du lotissement permet le raccordement du trop-plein vers la canalisation existante Rue de la Chapelle.

Le lot 12 est à raccorder au bassin de rétention via le chemin aménagé entre la rue du Zénith et la place centrale. Les lots 10 et 11 sont à raccorder à la canalisation eaux mixtes de la rue du Zénith.

B. 7. L'évacuation des eaux usées

La canalisation eaux usées suivra le tracé de la route à réaliser pour rejoindre le canal existant de la rue de la Chapelle. Elle permettra le raccordement de l'ensemble des lots à part les lots 10 et 11 qui seront raccordés au canal existant de la rue du Zénith.

B. 8. Le modelage du terrain

Comme le terrain est en forte pente, le modelage du terrain doit garantir une bonne qualité urbanistique et une implantation intégrée au site naturel des nouveaux aménagements comme la route, le bassin de rétention ou la place publique.

Le terrain naturel est à conserver pour un maximum et la différence de niveau entre le terrain naturel et le terrain aménagé ne peut dépasser à aucun endroit 150 cm.

C) Aménagement du domaine privé

C. 1. Type des constructions et formes de toiture

C. 1.1. Volume principal

Le volume principal présente une forme rectangulaire et une toiture à deux versants.

Des parties de façade du volume principal peuvent être aménagées en retrait, de façon à former par exemple une entrée couverte. Dans ce cas, la corniche devra néanmoins être continue et respecter l'alignement obligatoire sur toute sa longueur. La surface cumulée des parties de façade en retrait doit correspondre à maximum 2/3 de la surface totale de la façade.

C. 1.2. Volume secondaire

Le volume secondaire est destiné au séjour prolongé de personnes.

Il est accolé au volume principal, et présente de manière obligatoire une toiture plate.

Le niveau d'acrotère doit être au moins 0,5 m plus bas que le niveau de corniche du volume principal.

Le volume secondaire doit s'implanter obligatoirement dans la zone de construction pour séjour prolongé prévue au niveau de la partie graphique PAP.

C. 1.3. Avant-corps

Un avant-corps peut être aménagé en dehors de la zone de construction pour séjour prolongé. Il s'accole au volume principal ou au volume secondaire et présente une profondeur maximale de 100 cm.

C. 1.4. Auvent

Un auvent peut être aménagé en dehors de la zone de construction. Il s'accole au volume principal ou au volume secondaire et présente une profondeur maximale de 100 cm.

C. 1.5. Terrasse couverte

Les terrasses couvertes sont autorisées en dehors des zones de construction pour une surface maximale de 30 m². Le recul à respecter par rapport aux limites est de 3 m minimum.

Pour les lots 5 et 6, les terrasses couvertes sont interdites.

C. 1.6. Dépendance

Pour les lots 1 à 9, les dépendances (garages, carports, remises) font partie du volume principal avec toiture à double versant. Ce principe permettra la création de volumes rectangulaires étirés qui seront favorables pour l'intégration des nouvelles constructions dans le terrain existant.

Les garages peuvent être aménagés en retrait par rapport à l'alignement obligatoire du volume principal pour offrir plus de profondeur aux places de stationnement devant le garage. Dans ce cas, la corniche devra quand-même respecter l'alignement obligatoire sur toute sa longueur et la somme des parties rentrantes de la façade doit correspondre à maximum 2/3 de la surface totale de la façade.

Pour les lots 10, 11 et 12, un volume annexe à toiture plate peut être accolé au volume principal, conformément à la représentation de la partie graphique.

Du côté latéral ce volume sert obligatoirement de dépendance (p.ex. élargissement du garage).

Du côté façade avant il s'agit soit d'une entrée couverte, soit d'un volume servant de dépendance, soit d'un volume accolé destiné à des fins d'habitation.

C. 2. Prescriptions dimensionnelles horizontales (plan)

Les zones de construction et reculs sont définis pour chaque parcelle par la partie graphique du PAP. En cas de divergence entre les cotes du relevé cadastral et les cotes du projet PAP, les reculs sont à respecter de manière obligatoire. Ils priment par rapport aux dimensions indiquées des zones constructibles.

Le degré d'utilisation du sol, les alignements et les reculs sont définis pour chaque lot suivant partie graphique PAP.

Dans le cas de constructions jumelées, la 2^e construction devra s'adapter exactement à la 1^{ère} construction en respectant l'alignement avant et la profondeur de construction (variations possibles pour la largeur de la construction)

C. 3. Prescriptions dimensionnelles verticales (coupe)

Le nombre de niveaux, le type de toiture, les hauteurs de corniche, de faîtière et d'acrotère sont définis de manière individuelle pour chaque lot suivant partie graphique PAP. Pour des raisons fonctionnelles ou techniques, une tolérance de 0,15 m peut être accordée par rapport aux cotes indiquées.

Dans le cas de constructions jumelées, la hauteur de corniche, la pente de toiture et la hauteur de faîtière de la première construction sont à respecter exactement par la 2^e construction, de façon à former un volume unique continu.

C. 4. Dispositions esthétiques générales

C. 4.1. Proportions du volume principal

Le volume principal aura de manière obligatoire une proportion rectangulaire en plan présentant un rapport de minimum 1,4 entre la longueur de la façade et la profondeur. Ainsi pour un volume d'une profondeur de 9 m, la longueur de façade sera de minimum $9 \times 1,4 = 12,60$ m. De même pour un volume présentant une longueur de la façade de 12 m, la profondeur sera inférieure à $12 / 1,4 = 8,57$ m. Pour les maisons jumelées, on considère le volume des 2 unités. Le gabarit de la première construction autorisée, y compris la profondeur de construction est à respecter par la 2^e construction.

C. 4.2. Matériaux et teintes de façade

Les volumes principaux recevront un enduit de façade en crépi de teinte claire.

Les volumes secondaires vont se distinguer obligatoirement des volumes principaux par une deuxième teinte de façade plus foncée ou par un autre matériau.

Les matériaux suivants sont autorisés :

- bardage en bois massif naturel ou teinté,
- habillage en zinc quartz,
- stratifié massif comme « Trespa » ou similaire d'aspect mat et de coloris neutre,
- habillage en pierre naturelle de teinte gris moyen ou gris foncé.

De même, les éléments d'architecture (entrées couvertes, bandeau horizontal entre 2 fenêtres, ...) peuvent se distinguer par une deuxième teinte ou par un matériau (c.f. liste ci-dessus). La surface cumulée de ces éléments est limitée à 25% de la surface de façade du volume principal.

Pour les lots 5 et 6, la même règle s'applique pour le socle du volume principal comprenant les garages. La mise en œuvre du socle concerne l'étage inférieur partiellement enterré, situé au niveau de la voirie. Pour éviter une impression de hauteur trop importante, ces parties de façade vont se distinguer obligatoirement par une deuxième teinte de façade plus foncée ou par un autre matériau (c.f. liste ci-dessus).

C. 4.3. Ouvertures

Les ouvertures présentent des formes principalement rectangulaires et les châssis sont sans séparations à croisillons.

C. 4.4. Toitures

Les couvertures des constructions sont à réaliser en ardoises naturelles, en matériau d'aspect identique ou en zinc. Les toitures plates recevront de préférence des toitures vertes.

Les toitures en pente présentent des pentes entre 34° et 38°.

Les fenêtres de toiture sont autorisées mais les lucarnes sont interdites.

Les façades avant et arrière peuvent présenter une différence de hauteur de corniche pour autant que la différence suit la pente du terrain naturel et que la différence est d'au moins 50 cm. La forme de toiture sera donc asymétrique avec un faîte décalé, mais les pentes des 2 versants sont identiques.

C. 4.5. Corniches

Les corniches auront une saillie de 0 à 30 cm par rapport au plan de façade, pour permettre la réalisation de formes de corniches contemporaines au sein du lotissement. Dans le cas de décrochements rentrants (garages ou entrées couvertes), les corniches sont continues et suivent l'alignement du volume principal.

C. 5. Le modelage du terrain

C. 5.1. Général

Comme le terrain est en forte pente, le modelage du terrain devra garantir une bonne qualité urbanistique et une implantation intégrée des nouveaux volumes.

L'implantation des constructions devra respecter au mieux les niveaux du terrain naturel qui est à préserver au maximum. Les travaux de remblais et de déblais doivent figurer sur les plans du dossier d'autorisation de bâtir. En ce qui concerne les déblais, la différence entre le terrain naturel et le terrain aménagé ne peut dépasser à aucun endroit 2 m. Pour les remblais, la différence maximale entre le terrain naturel et le terrain aménagé est limitée à 1,50 m.

La réalisation de murets ou le placement d'éléments de soutènement préfabriqués est également soumis à autorisation. Ces éléments devront donc être indiqués au niveau du dossier d'autorisation de construire ou seront l'objet d'une autorisation spécifique. La hauteur visible des éléments de soutènement est limitée à 1,5 m et le recul par rapport aux limites de propriété est de minimum 1 m.

C. 5.2. Niveau entrée

Un principe important est la réalisation de l'entrée principale des maisons au niveau de la route de desserte ou de la place publique.

Le chemin d'accès doit présenter une pente ascendante de maximum 2 %.

Le niveau du seuil d'entrée, qui correspond en général au niveau rez-de-chaussée, est donc légèrement surélevé par rapport au niveau de référence de la route. La différence de niveau est de minimum 10 cm et de maximum 30 cm.

Une exception est prévue pour le lot 7. Le niveau du seuil d'entrée est de maximum 1,50 m avec possibilité d'aménager un escalier d'une hauteur d'un demi-niveau devant la porte d'entrée côté place.

C. 5.3. Niveau garage et accès

Les accès de garage sont à réaliser au niveau de la route de desserte, de manière à éviter les modelages importants du terrain naturel par la réalisation de rampes.

C. 5.4. Niveau des terrasses

Les terrasses situées en dehors de la zone de construction sont à implanter au niveau jardin. La différence de niveau par rapport au terrain réaménagé est de maximum 0,5 m. Les terrasses peuvent être délimitées par des éléments de soutènement sous forme de murets ou jardinières. Ces éléments ne doivent pas dépasser le terrain réaménagé de plus de 0,8 m.

Pour les lots 5 et 6, les terrasses sont implantées au niveau de la toiture plate des garages situés au sous-sol. Elles sont situées à l'intérieur de la zone de construction suivant partie graphique PAP. L'accès vers le jardin se fait au moyen d'un escalier extérieur faisant également partie de la zone de construction.

C. 6. Gestion de l'eau de pluie

C. 6.1. Toitures et drainage périphérique

Toutes les toitures doivent être raccordées, par un réseau d'eau de pluie privé, directement au réseau d'eau de pluie public.

De même, le drainage périphérique est à raccorder au réseau d'eau de pluie public. Le niveau du drainage périphérique est à définir de manière à permettre l'écoulement vers le réseau public.

Pour les lots 1, 2 et 3, situés en contre-bas par rapport à la voirie, le drainage sera raccordé à une tranchée drainante située au fond de la parcelle.

Pour les lots 10 et 11 qui seront raccordés à la canalisation pour eaux mixtes de la rue Zénith, il faudra prévoir des réseaux séparatifs au niveau du domaine privé, de façon à permettre le raccordement ultérieur à un réseau public séparatif. Une chambre de visite spécifique pour eaux de pluie implantée à proximité de la voirie sera prévue à cet effet.

C. 6.2. Accès garages et entrées

Dans la mesure du possible, les accès aux garages privés et les entrées aux bâtiments sont à réaliser en matériaux perméables. Le supplément des eaux non infiltrées doit être repris sur terrain privé et évacué vers le réseau de canalisation public.

C. 6.3. Parkings privés supplémentaires

Les places de parking supplémentaires en dehors des accès de garage devront être obligatoirement réalisées en matériaux perméables.

C. 6.4. Terrasses et chemins

Dans la mesure du possible, les pentes des terrasses et chemins sont à réaliser de manière à garantir un écoulement des eaux vers les zones vertes privées.

C. 6.5. Zones scellées

Les accès de garage et les accès de maison sont implantés dans les zones pouvant être scellées, leur emplacement étant déterminé par la partie graphique du PAP.

Les emplacements des terrasses ne sont pas définis au niveau de la partie graphique.

Le maximum de la surface de scellement du sol (accès, chemins et terrasses) est déterminé par les tableaux du degré d'utilisation du sol par lot sur la partie graphique.

Pour le calcul de la surface de scellement,

- les toitures sont prises en compte à 100%
- les surfaces stabilisées extérieures sont considérées à 100% pour autant qu'il s'agit d'un revêtement à surface fermée, peu perméable (macadam, pavés béton, dalles de terrasse, etc.)

- les surfaces stabilisées extérieures sont considérées à 50% pour autant qu'une infiltration des eaux vers les zones vertes sur terrain privé est assurée, respectivement pour autant qu'elles sont réalisées avec des matériaux fortement perméables (gravier drainant, dalles gazon ou pavés de type « éco-pavé » posés sur sous-couche drainante et rejointoyés au moyen d'un gravier drainant). Suivant documentation technique du fabricant, la capacité d'infiltration à long terme s'élève à minimum 250 litres / (sec. x ha).

C. 7. Aménagements extérieurs

C. 7.1. Espaces verts

Les espaces verts privés sont prévus pour recevoir des zones de pelouses et plantations. Ils doivent obligatoirement rester perméables à l'eau de pluie.

Ils peuvent accueillir des aménagements tels que des chemins et étangs dans la mesure où l'écoulement des eaux de pluie vers les zones vertes privées est garanti.

C. 7.2. Clôtures

Toute clôture métallique doit être accompagnée d'une haie de la même hauteur. Les clôtures et murs sont à implanter à une distance de minimum 50 cm de la route de desserte.

C. 7.3. Abris de jardin

Les abris de jardin sont autorisés avec une surface de maximum 20 m² et ils doivent s'implanter à une distance de minimum 100 cm par rapport à la limite de propriété.

C. 8. Emplacements de stationnement privés

Chaque lot doit prévoir un minimum de 3 emplacements de stationnement privés sous forme de garage ou de parking à ciel ouvert.

D) Annexe I : Terminologie

Acrotère

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

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 ¹

On entend par construction tout assemblage de matériaux, reliés de manière durable et solide, le cas échéant, incorporé au sol, ou à tout le moins relié ou adhérent au sol, les critères pour déterminer l'existence d'une telle construction résidant partant dans les dimensions de l'édifice, les matériaux employés et son caractère de durabilité ou de permanence.

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, les car-ports, les serres, les volières, les piscines non couvertes, les constructions légères (p. ex. petit hall pour le stockage du bois), etc. à usage exclusif des habitants de la propriété.

Faîte/Faîtage

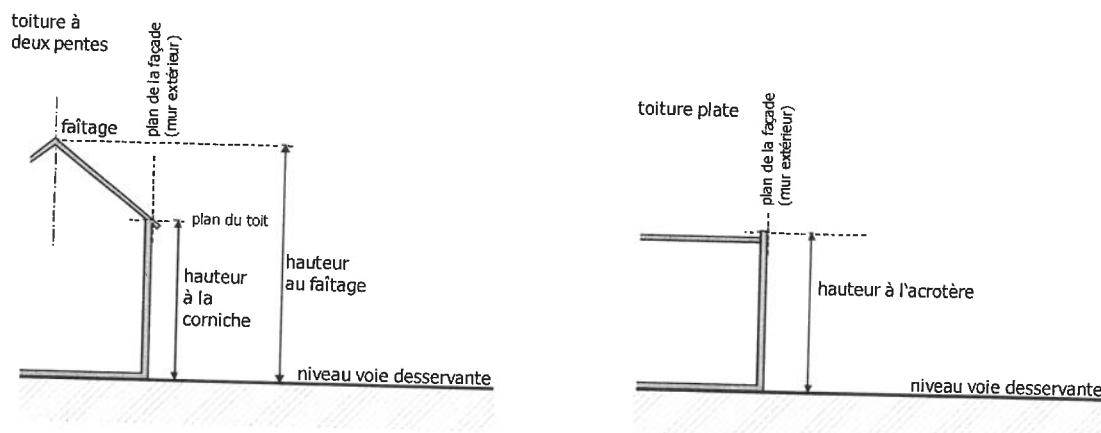
On entend par faite ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

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 ilot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

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.

Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement.

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.

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.

Unité ¹

On entend par unité toute unité se rapportant à l'affectation principale ou secondaire propre à la construction dans laquelle l'unité se trouve. On distingue par exemple : unité de logement, d'activité artisanale, de service, de commerce, des services administratifs ou professionnels (bureaux) ou autres.

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.