

COMMUNE DE PETANGE

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »

RUE BATTY WEBER PETANGE

PARTIE ECRITE (VERSION COORDONNEE)

Première soumission : 16/04/2018

Version du 26-11-2019 suite à l'avis de la Cellule d'évaluation, du ministère de l'intérieur et du collège échevinal

| |
|--|
| Référence: <u>18476/17C</u> |
| Le présent document appartient à ma décision |
| d'approbation du: <u>16/03/2020</u> |
| La Ministre de l'Intérieur |
|  |
| Taina Bofferdig |

Table des matières

| | |
|--|----------|
| I – Généralités | 3 |
| II –Dérrogations | 3 |
| III – Prescriptions | 3 |
| 1. <i>Aménagement du domaine privé.....</i> | 3 |
| Article 1.5. Hauteurs et nombres de niveaux autorisés..... | 5 |
| Article 1.6. Toitures | 5 |
| Article 1.7. Aménagement des espaces extérieurs privés | 5 |
| Article 1.8. Emplacements de stationnement..... | 5 |
| Article 1.10. Dispositions destinées à garantir le développement harmonieux du quartier .. | 6 |
| 2. <i>Aménagement du domaine public</i> | 6 |
| Article 2.1. Terrains destinés à être cédés au domaine public*..... | 6 |
| Article 2.2. Aménagement des espaces verts publics..... | 6 |
| Article 2.3 Aire de jeux ouverte au public | 7 |
| Article 2.4. Emplacements de stationnement..... | 7 |
| Article 2.5. Eclairage public | 7 |
| Article 2.6. Mobilier urbain..... | 7 |
| Article 2.7 Infrastructures techniques | 7 |
| IV– Terminologie | 8 |
| 1. <i>Définitions existantes.....</i> | 8 |
| 2. <i>Définitions supplémentaires.....</i> | 11 |

Nota :

Le présent règlement est basé sur les prescriptions du PAG de septembre 2017 (Lamadelaine, Pétange et Rodange). Ce règlement a pour but de compléter le PAG, en définissant les mesures spécifiques s'appliquant à la zone définie.

I – Généralités

La présente partie écrite fait partie intégrante du PAP NQ – RUE BATTY WEBER et fait référence au plan P39 APS21 daté du 26/11/19, appelé partie graphique. La présente partie écrite et sa partie graphique sont indissociables.

Le PAP NQ – RUE BATTY WEBER porte sur une partie de la zone nommée PAP NQ – Sd : P-22 dans le PAG de Pétange du 25 septembre 2017. La zone ciblée par le présent PAP est décrite dans le plan de mesurage annexé ainsi que dans la partie graphique.

Les documents graphiques et écrits relatifs au rapport justificatif illustrent la démarche et étayent les dispositions réglementaires. Ils ne sauraient être invoqués pour imposer des contraintes réglementaires autres que celles de la partie écrite et de la partie graphique. Pour tout ce qui n'est pas réglé dans le présent PAP NQ, les parties écrites du PAG et le règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites de Pétange en vigueur au moment de l'approbation du présent PAP NQ font foi.

Pour rappel, les termes inclus dans le présent document et définis dans le RGD n°323 du 23 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ainsi que dans le RGD du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune (repris dans le PAG de la commune de Pétange du 25 septembre 2017) sont annexés. De plus, certains termes supplémentaires sont définis dans le présent PAP.

II – Dérogations

Le bourgmestre peut octroyer des dérogations au présent PAP si celles-ci sont dûment justifiées.

III – Prescriptions

1. Aménagement du domaine privé

Le périmètre du PAP couvre une superficie de 183,92 ares.

La partie graphique du présent PAP NQ délimite précisément la répartition de la zone en sept différents lots. Les tableaux avec la représentation schématique du degré d'utilisation du sol indiquent la contenance des lots.

Les bâtiments projetés sur l'ensemble des lots doivent être à caractère social et servir l'intérêt public. Les affectations préconisées sur le site sont :

- Une pouponnière nationale pour la Fondation Elisabeth,
- Un internat et centre thérapeutique de la Fondation Kannerschlass,
- Des logements encadrés de la Fondation Autisme Luxembourg,
- Des logements encadrés pour parents en situation de handicap,
- Des infrastructures communes aux différents bâtiments

Les coefficients d'utilisation du sol (CUS), d'occupation du sol (COS) et de scellement du sol (CSS) maximums moyens sur la surface couverte par le présent PAP NQ sont les suivants :

| COS max | CUS max | CSS max | DL max |
|---------|---------|---------|--------|
| 0,75 | 1,25 | 0,80 | 25 |

Les tableaux avec la représentation schématique du degré d'utilisation du sol insérés à la partie graphique contiennent les prescriptions relatives au degré d'utilisation du sol à respecter. De plus, les prescriptions complémentaires reprises aux articles 1.3.1 à 1.3.3 qui suivent sont également à respecter.

1.1 Types de constructions

Si celles-ci se situent dans la zone pouvant être scellée de la parcelle et s'élève à une hauteur maximale de 3,5m, des dépendances sont également autorisées par exemple pour les fonctions suivantes :

- Locaux poubelles
- Abris vélos
- Guérite technique

1.2 Surfaces pouvant être scellées

Les surfaces des lots reprises en tant qu'espaces verts privés peuvent être partiellement scellées si ce scellement supplémentaire ne dépasse pas 15% de la surface définie en tant qu'espace vert privé totale du lot, par exemple pour l'ajout de chemins piétonniers.

Les implantations, reculs et alignements sont décrits dans la partie graphique du présent PAP NQ. De plus, les prescriptions complémentaires reprises aux articles 1.4.1 à 1.4.3 s'appliquent.

1.3 Implantations des constructions

Les constructions suivantes peuvent se situer exceptionnellement en dehors des limites de surface constructible :

- Abris vélos
- Guérite technique

Ces constructions doivent cependant souscrire aux reculs arrières ainsi qu'aux alignement obligatoires tels que repris dans le présent PAP NQ.

1.4. Reculs et distances entre constructions

Les limites de surface constructible et les alignements obligatoires tels que repris dans la partie graphique du présent PAP NQ règlent les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain.

1.5 Saillies

Les constructions et parties des constructions des articles 1.4.3.1 à 1.4.3.3 ci-après peuvent empiéter sur les limites de surface constructible et les alignements obligatoires, soit dépasser les façades principales auxquelles elles se rapportent. Aucun dépassement n'est admis sur les façades latérales.

1.5.1 Avant-corps

Les avant-corps sont admis à condition qu'ils ne dépassent pas une saillie de 1,20m mesurée à partir du plan de la façade et qu'ils présentent une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade

1.5.2 Auvents, pare-soleil, porches et éléments de décoration de façade

Les saillies des auvents, pare-soleil, porches et éléments de décoration de façade sont admis pour un débordement de 1,20m maximum.

1.5.3 Balcons

Les balcons ainsi que leur structure portante sont admis à condition que leur saillie ne dépasse pas 1,20m mesuré à partir du plan de la façade et que leur surface horizontale cumulée ne dépasse pas un tiers de la surface de la façade correspondante.

Article 1.5. Hauteurs et nombres de niveaux autorisés

Les hauteurs à l'acrotère (sigle ha dans la partie graphique du présent PAP) maximales autorisées sont définies dans les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol et s'entendent tout étage inclus. Les hauteurs à l'acrotère sont mesurées pour toute construction à partir des cotes de niveau définies dans la partie graphique du présent PAP NQ.

Le nombre de niveau maximal autorisé est défini dans les tableaux avec la représentation schématique du degré d'utilisation du sol insérés dans la partie graphique du présent PAP.

Une exception à cet article est admise suivant les modalités de l'article 1.10.

Article 1.6. Toitures

Les tableaux avec la représentation schématique du degré d'utilisation du sol insérés dans la partie graphique du présent PAP indiquent la forme des toitures pour chaque lot. Les toitures ne peuvent accuser une pente dont le degré d'inclinaison est supérieur à 10%. L'orientation des toitures peut être choisie librement. Les acrotères des bords supérieurs visibles des façades doivent cependant être horizontaux.

Minimum 50% de la surface des toitures de chaque lot devra être aménagée sous forme de toitures vertes. Au minimum la moitié de ces toitures vertes sera de type extensif.

La couverture en panneaux solaires est admise si la rétention d'eau de pluie correspond à celle considérée dans le concept d'assainissement faisant partie des documents complémentaires au présent PAP.

Article 1.7. Aménagement des espaces extérieurs privés

Les tableaux intégrés à la partie graphique indiquent pour chaque lot la surface scellée maximale. Toutes les autres surfaces sont à aménager sous forme d'espaces verts.

Le positionnement des arbres ou haies projetés tel que repris dans la partie graphique du présent PAP NQ est indicatif. Leur nombre est cependant considéré comme un nombre minimum. Les arbres et haies doivent être de type indigène.

Article 1.8. Emplacements de stationnement

Le plan de circulation joint au présent PAP décrit précisément les nécessités du site en termes de mobilité. L'option retenue est l'approche 1 soit le positionnement des emplacements de stationnement nécessaires à la Commune de Pétange exclusivement sur les sites appartenant à la Commune de Pétange. Ainsi, le site couvert par le présent PAP reprend uniquement les emplacements de stationnement nécessaires à son propre fonctionnement.

1.8.1 Nombre obligatoire d'emplacements de stationnement pour voitures

Le nombre d'emplacements de stationnement minimum à prévoir doit respecter les prescriptions du Plan d'Aménagement Général.

1.8.2 Autres prescriptions

Tous les emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour l'autorisation de construire.

Par tranche de 50 places de stationnement, un emplacement doit être réservé aux personnes à mobilité réduite.

Des emplacements de stationnement temporaire sont indiqués dans la partie graphique du présent PAP NQ. Une aire de livraisons doit être prévue dans les zones dédiées au stationnement pour l'ensemble du site.

Les emplacements de stationnement devront avoir des accès faciles et permanents sur la voie publique tenant compte des impératifs de sécurité de la circulation, leurs dimensions seront d'au moins 2,5 sur 5 m et d'une hauteur libre d'une hauteur de 2 m. Les emplacements de stationnement réservés aux personnes à mobilité réduite doivent quant à eux être de dimensions de minimum 3,5m sur 5m et d'une hauteur libre de 2m.

Les emplacements de stationnement peuvent se situer sur un autre lot que celui du bâtiment concerné et peuvent être regroupés sur un ou plusieurs lots.

Les emplacements de stationnement peuvent être regroupés en parkings souterrains. Dans ce cas, une entrée/sortie est à prévoir pour tout lot de 50 emplacements. Ces entrées/sorties doivent se situer dans les zones désignées dans la partie graphique du présent PAP.

Article 1.10. Dispositions destinées à garantir le développement harmonieux du quartier

Tous les équipements et installations techniques doivent se trouver à l'intérieur de la toiture à l'exception des souches de cheminée et de ventilation, des antennes et des panneaux solaires. De même, les cabanons d'ascenseurs peuvent néanmoins dépasser de 1,00 m la hauteur à l'acrotère d'un toit plat. Il est possible de déroger à cette règle si le dépassement de la toiture se fait de manière ponctuelle (soit ne pas couvrir plus de 10 % de la surface totale de la toiture concernée ni dépasser un volume capable d'une pente de 30°, rencontre du plan fini de la toiture et du plan de la façade) et s'il est dûment justifié que la solution proposée apporte une plus-value technique ou esthétique.

2. Aménagement du domaine public

*Article 2.1. Terrains destinés à être cédés au domaine public**

La délimitation des fonds destinés à être cédés au domaine public est reprise dans la partie graphique du présent PAP NQ. La quote-part des fonds destinés à être cédés au domaine public est de approximativement 13,1 % de la surface brute couverte par le PAP NQ.

Article 2.2. Aménagement des espaces verts publics

La partie graphique du présent PAP NQ définit l'aménagement des espaces verts publics. Les emplacements réservés aux espaces verts publics le sont strictement. Une certaine flexibilité est réservée

quant à l'aménagement des zones bordant le prolongement de la rue Edward Steichen (soit chemins publics soit espaces verts).

Le positionnement des arbres projetés telle que reprise dans la partie graphique du présent PAP NQ est indicatif. Leur nombre est cependant considéré comme un nombre minimum.

Les arbres et haies devront être de type indigène.

Les aménagements suivants sont autorisés dans les espaces verts publics :

- installations et aménagements liés à la gestion des eaux pluviales
- aménagements et constructions d'intérêt général ou d'utilité publique à condition qu'un soin particulier soit porté à leur intégration dans le site

Article 2.3 Aire de jeux ouverte au public

La partie graphique du présent PAP NQ définit deux aires de jeux ouvertes au public. L'aménagement de ces dernières est flexible et peut revêtir un caractère de place autant qu'un caractère de plaine de jeux.

Les aménagements suivants sont autorisés dans les aires de jeux ouvertes au public :

- chemins piétonniers
- aménagements et constructions d'intérêt général ou d'utilité publique à condition qu'un soin particulier soit porté à leur intégration dans le site
- aménagements et constructions artistiques à condition qu'un soin particulier soit porté à leur intégration dans le site
- aire de jeux et d'activités
- plantations

Article 2.4. Emplacements de stationnement

La partie graphique du présent PAP NQ reprend la localisation des potentiels emplacements de stationnement à aménager sur le domaine public.

Article 2.5. Eclairage public

Les lampadaires, projecteurs et autres installations d'éclairage doivent être choisis et disposés de manière à limiter la pollution lumineuse. Les faisceaux lumineux dirigés vers le ciel sont interdits.

Un concept d'éclairage est à élaborer dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP NQ en accord avec le concept paysager.

Article 2.6. Mobilier urbain

Un concept de mobilier est à élaborer dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP NQ en accord avec le concept paysager.

Article 2.7 Infrastructures techniques

2.7.1 Evacuation des eaux pluviales

Les évacuations des eaux pluviales sont à aménager suivant le concept d'assainissement joint au dossier du présent PAP. Les tracés des canalisations pour eaux pluviales ainsi que leurs capacités y sont précisés de manière indicative. Le détail des installations d'évacuation des eaux pluviales doit être fourni dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP.

2.7.2 Evacuation des eaux usées

Le concept d'évacuation des eaux usées est à aménager suivant le concept d'assainissement joint au dossier du présent PAP. Les tracés des canalisations pour eaux usées ainsi que leurs capacités y sont précisés de manière indicative. Le détail des installations d'évacuation des eaux usées doit être fourni dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP.

2.7.3 Rétention des eaux pluviales

Le concept de rétention des eaux pluviales est à aménager suivant le concept d'assainissement joint au dossier du présent PAP. Les tracés des canalisations pour eaux pluviales y sont précisés de manière indicative. Le détail des installations d'évacuation des eaux pluviales doit être fourni dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP.

2.7.4 Infrastructures techniques liées à la production d'énergie

Dans une optique de valorisation économique et écologique, les dispositifs de production d'énergie peuvent être centralisés sur une parcelle qui alimente l'ensemble du site. Les raccordements entre les différents bâtiments sont permis en souterrain via l'espace public. Cette disposition doit être dûment justifiée.

IV– Terminologie

1. Définitions existantes

Les termes définis dans le RGD n°323 du 23 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ainsi que dans le RGD du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune (repris dans le PAG de la commune de Pétange approuvé le 25 septembre 2017 par le Conseil Communal) sont repris ci-après à titre informatif :

1.1 Définitions tirées du RGD du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

- **Terrain à bâtir brut** : on entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.
- **Terrain à bâtir net** : on entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.
- **Surface construite brute** : on entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte. Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.
- **Surface non aménageable** : Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :
 - a. *hauteur des locaux* : les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.
 - b. *affectation des locaux* : les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

- **Surface d'emprise au sol** : on entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

- **Surface scellée** : est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès. Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

1.2 Définitions tirées du RGD n°323 du 23 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

- **Acrotère** : on entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse

- **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.

- **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.
- **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, sauf si le PAP en dispose autrement. 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
- **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 de type collectif** : on entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.
- **Lot** : on entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.
- **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. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.
- **Niveau en sous-sol** : est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel
- **Niveau plein** : on entend par niveau plein, le niveau situé 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 soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit 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 porte-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 ou un lot.

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

2. Définitions supplémentaires

- **Domaine privé** : on entend par domaine privé la somme des terrains à bâtir nets

- **Domaine public** : on entend par domaine public la somme des surfaces publiques, nécessaires à la viabilisation des terrains ayant généré le domaine privé, soit la somme des surfaces rétrocédées à la commune

- **Installations techniques** : on entend par installations techniques, tous les éléments faisant partie d'une installation de production de chaleur, de froid, de récupération de chaleur et de captage d'énergies renouvelables, tout élément faisant partie d'une installation sanitaire, électrique et électronique ainsi que d'une installation de levage. Font partie des installations techniques notamment les souches de cheminée et d'aération, les descentes d'eau pluviale, les conduits de cheminée, les panneaux solaires, les installations photovoltaïques, les pompes à chaleur, les souches d'aération, les antennes, les pare-tonnerres ainsi que les ascenseurs et monte-charges.

- **Saillie** : élément débordant par rapport à un autre. On distingue : les saillies fixes, notamment les enseignes, corniches, acrotères, auvents et les saillies mobiles, notamment les volets, battants de porte, marquises de devanture.

- **Socle de la construction** : niveau de référence principal du bâtiment défini dans une partie graphique.