Dispositions générales

# Art. 1 Réglementation

Le plan d’aménagement particulier « quartier existant », par la suite dénommé « PAP QE », est établi conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l’aménagement communal et le développement urbain. Son contenu est arrêté par le règlement grand-ducal du 08 mars 2017 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.

Le « PAP QE » exécute et précise le plan d´aménagement général pour les zones couvertes par le « PAP QE ». Il fixe les prescriptions urbanistiques servant à garantir l´intégration des constructions et aménagements dans les zones urbanisées.

Dans l’ensemble de la partie écrite du « PAP-QE », seul le texte a valeur contraignante. Les figures y sont ajoutées à titre illustratif. Les figures présentes sont sans échelle.

# Art. 2 Composition du PAP QE

Le « PAP QE » se constitue d'une partie écrite et d'une partie graphique composée de 10 plans dressés sur base d´un fond de plan cadastral numérisé:

Un plan d´ensemble à l´échelle 1 : 10 000

Il renseigne sur la situation des plans de localités au niveau du territoire de la commune:

* 20160512-ZP\_SCHU\_PAP\_QE\_01: Plan d’ensemble PAP-QE

Neuf plans de localités à l´échelle 1 : 1000

* 20160512-ZP\_SCHU\_PAP\_QE\_02: Localité de Munsbach - Partie Nord
* 20160512-ZP\_SCHU\_PAP\_QE\_03: Localité de Munsbach - Partie Nord-Ouest
* 20160512-ZP\_SCHU\_PAP\_QE\_04: Localité de Munsbach - Partie Centre
* 20160512-ZP\_SCHU\_PAP\_QE\_05: Localité d’Uebersyren - Partie Est
* 20160512-ZP\_SCHU\_PAP\_QE\_06: Localité de Schuttrange - Partie centre
* 20160512-ZP\_SCHU\_PAP\_QE\_07: Localité de Schuttrange village - Partie Centre Est
* 20160512-ZP\_SCHU\_PAP\_QE\_08: Localité de Schuttrange - Partie Sud
* 20160512-ZP\_SCHU\_PAP\_QE\_09: Localité de Schrassig - Partie Sud
* 20160512-ZP\_SCHU\_PAP\_QE\_10: Localité de Neuhaeusgen - Partie Ouest

Les règles applicables à toutes les zones

# Art. 3 La protection et les modifications des constructions existantes

Les constructions, aménagements et affectations d’immeubles existants non conformes au moment de l’entrée en vigueur du présent règlement bénéficient d’un droit acquis. Des travaux mineurs de conservation et d’entretien sont autorisés. En cas de destruction involontaire à la suite d’un incendie ou due à un cas de force majeure, la reconstruction de l’immeuble en raison des dimensions maximales dont elle faisait preuve avant l’évènement, est autorisée.

En cas d´assainissements énergétiques, les reculs peuvent être réduits de l´épaisseur nécessaire.

Toutes les modifications apportées aux constructions et aux exploitations existantes (réalisation d’annexes, de dépendances, nouvelles ouvertures, changement du mode d´affectation ou démolition) doivent être conformes aux dispositions présentes dans la partie écrite et graphique du présent « PAP QE ».

# Art. 4 Les cessions

Conformément à la loi du 19 juillet 2004 concernant l´aménagement communal et le développement urbain modifiée par la loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus », les terrains sur lesquels sont prévus des travaux d´équipements accessoires aux réseaux de circulation existants, doivent être cédés gratuitement à la commune. La surface cédée ne peut en aucun cas dépasser 5 % de la surface totale du terrain à bâtir brut du propriétaire concerné.

# Art. 5 Dérogation générale

Une dérogation au présent règlement peut être accordée sous condition que les mesures proposées par le maître de l’ouvrage garantissent une meilleure qualité architecturale et qu’elles n’augmentent en aucun cas la surface construite brute autorisée.

Les règles applicables aux zones superposées.

# Art. 36 Servitude « PAP approuvés »

Les zones de servitudes « PAP approuvés » couvre les PAP ayant été approuvés avant l´entrée en vigueur du présent règlement et qui ne sont pas rendus caduques par l´entrée en vigueur du présent PAP QE.

Elles sont reprises à titre indicatif dans la partie graphique du présent PAP QE.

Dans le cas où les prescriptions de ces PAP approuvés entrent en contradiction avec les prescriptions du présent PAP QE, les prescriptions des PAP approuvés font foi et priment sur le présent document, y compris sur la zone superposée « servitude spéciale de sauvegarde et de protection secteur protégé d´intérêt communal ».

Dans le cas où les règles ne sont pas définies par les « PAP approuvés » les règles applicables sont les règles des zones de base du PAP QE.

# Art. 37 Servitude spéciale de sauvegarde et de protection « Éléments protégés d’intérêt communal »

Les éléments du « PAG » dignes de protection sont repris à titre indicatif au niveau de la partie graphique du PAP QE. Ils sont soumis aux prescriptions de la présente servitude spéciale de sauvegarde et de protection « Éléments protégés d’intérêt communal ». On distingue « les constructions à conserver », le « petit patrimoine à conserver », les « gabarits d´une construction existante à préserver », Les « alignements d´une construction existante à préserver », les « alignements obligatoires »

En cas de contradiction avec les prescriptions des zones concernées, les prescriptions du présent article font foi.

1. « Construction à conserver »

Elle marque la volonté de sauvegarder un immeuble et ses abords pour cause de leur valeur patrimoniale. Les constructions à conserver ne peuvent subir aucune démolition, transformation, rénovation, agrandissement, amélioration énergétique ou ajout d’annexe ou extension, qui pourrait nuire à sa valeur patrimoniale.

Tout projet en rapport avec une « construction à conserver » formant un ensemble architectural, telles une ferme avec des dépendances, des maisons jumelées, des colonies ouvrières et autres, doit préserver le caractère de l´ensemble architectural.

Le caractère typique de la « construction à conserver » doit être sauvegardé et restauré dans les règles de l’art.

Sont à considérer pour leur conservation:

* la forme et les proportions de la façade;
* l’alignement sur le domaine public ou l’espace-rue;
* le rythme des pleins et des vides;
* les dimensions, la forme et la position des ouvertures;
* la forme, les dimensions et les éléments de toiture;
* les modénatures et les ornements, les encadrements;
* les matériaux et les couleurs. les revêtements des sols, les murs, les clôtures, l’aménagement des jardins de plaisancesont à mettre en valeur avec les mêmes soins que la . Les murets et les clôtures en fer forgé d’origine, érigés en limite de parcelle, sont à conserver.

La démolition d’une « construction est interdite et ne peut être autorisée que pour des raisons impérieuses de sécurité, de stabilité et de salubrité dûment constatées par un homme de l’art. La reconstruction doit respecter les prescriptions relatives au « gabarit d’une construction existante à préserver ».

Les travaux de démolition des extensions ou corps de bâtiments sans intérêt patrimoniale et dont la démolition ne nuit pas à la valeur patrimoniale de l’élément protégé peuvent être autorisés.

La construction d’annexes et d’extensions peut être autorisée sous conditions qu’elles restent visibles comme ajouts tardifs et respectent les prescriptions de la zone concernée.

Les travaux de rénovation énergétique au niveau des constructions existantes, classées en tant que « construction à conserver » doivent se faire dans le respect des propriétés thermiques, ainsi que dans le respect de l’élément protégé.

1. « Petit patrimoine à conserver »

Il marque la volonté de sauvegarder les chapelles, les croix de chemin, les monuments commémoratifs et autres. Il est à maintenir ou à réinstaller à son emplacement d’origine. Les travaux de restauration et de déplacement éventuels doivent se faire selon les règles de l’art.

1. « Gabarit d’une construction existante à préserver »

Il marque la volonté de sauvegarder le volume et l’implantation générale d’une construction. Le gabarit d’une construction est défini par sa longueur, sa profondeur, ses hauteurs à la corniche et au faîte, ainsi que les pentes et la forme de sa toiture.

Les nouveaux décrochements, saillies et retraits au niveau d’un « gabarit d’une construction existante à préserver » sont interdits sur les façades visibles du domaine public.

La construction d’annexes et d’extensions peut être autorisée à conditions qu’elles restent visibles comme ajouts tardifs et qu´elles respectent les prescriptions de la zone concernée.

Dans « un gabarit d´une construction existante à préserver » repris dans la partie graphique du PAG respectivement du PAP QE, deux logements supplémentaires à ceux autorisés pour la zone sont admissibles et sous conditions que toutes les prescriptions pour la zone soient respectées.

1. « Alignement d’une construction existante à préserver »

On entend par « alignement d’une construction existante à préserver » la limite d´une construction existante sur le domaine public, l´espace rue ou le domaine privé, qui, par son rôle urbanistique et architectural dans l´espace rue existant, doit être reprise en cas de démolition ou préservée en cas de transformation ou de réhabilitation de la construction afférente. Un alignement à préserver ne peut pas être dépassé par des parties de la construction, par des avant-corps, des balcons et des débords de toiture, excepté 0,25 m pour l´ensemble des éléments constructifs nécessaires à l´évacuation des eaux de toitures.

La reconstruction d´une construction dont l’alignement est à préserver, n’est autorisée que dans le cadre des reculs latéraux et arrière imposés.

1. « Arbres à conserver »

Il marque la volonté de conserver des arbres anciens, identificatoires et structurant l´environnement construit. Les travaux d´entretien sont à exécuter par un expert. L´abattage est interdit excepté pour des raisons de sécurité.

1. « Muret à conserver »

Il marque la volonté de conserver des murets anciens, identificatoires et structurant l´environnement construit. Les travaux de restauration et de déplacement éventuels doivent se faire selon les règles de l’art. De nouvelles ouvertures sont permises.

1. Dérogation

Pour les constructions concernées par un gabarit existant à préserver, en cas de reconstruction ou de transformation, des dérogations peuvent être autorisées:

* de maximum 0,75 m en ce qui concerne les hauteurs maximales, afin de respecter les vides d’étage, ce qui inclus l’assainissement énergétique, et sous réserve de respecter les hauteurs maximales à la corniche et au faîtage valables pour la zone;
* de maximum 1,90 m en ce qui concerne l’implantation, la largeur et la profondeur du gabarit, afin de permettre un recul par rapport aux limites de parcelles latérales et arrière pour des raisons de vues directes;
* de maximum 50 cm en ce qui concerne l’implantation, la largeur ou la profondeur, afin de permettre un recul sur l’alignement de voirie pour des raisons de sécurité routière;
* de maximum 0,50 m afin de garantir l’assainissement énergétique de la construction.

Pour les constructions concernées par un alignement existant à préserver, des dérogations peuvent être autorisées:

* de maximum 0,50 m afin de garantir l’assainissement énergétique de la construction;
* lorsque la parcelle devient inconstructible en respectant les reculs latéraux et arrière, ceux-ci peuvent être réduits à 2,00 m minimum.

# Art. 38 Servitude spéciale de sauvegarde et de protection « Secteurs protégés d’intérêt communal » située à Al Schuttrange et à Schrassig

Les secteurs protégés de type « environnement construit » du « PAG » sont repris à titre indicatif au niveau de la partie graphique du « PAP QE » et marqués de la surimpression « C 1 », pour le secteur de Al Schuttrange et « C 2 » pour le secteur de Schrassig.

Ils sont soumis aux prescriptions de la présente servitude spéciale de sauvegarde et de protection « secteurs protégés d’intérêt communal ».

Les prescriptions du présent article viennent compléter les prescriptions des zones de base du PAP QE. En cas de contradiction les prescriptions du présent article font foi.

1. Intégration au site

Le lotissement des parcelles devra prendre en compte le caractère du parcellaire avoisinant en le traduisant en volume, façade et toiture.

Les nouvelles constructions doivent respecter la configuration du terrain naturel. Le remaniement du terrain naturel est à limiter à des travaux de déblaiement et de remblayage minimes. Le terrain projeté est à maximum 0,50 m au-dessus ou en dessous du terrain naturel.

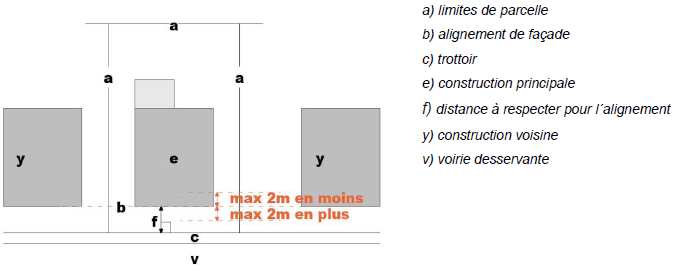
1. Alignement de façade

Dans la servitude spéciale de sauvegarde et de protection « Secteurs protégés d’intérêt communal » l’alignement de façade sur rue se base sur les constructions voisines érigées ou non sur la limite latérale commune (par dérogation aux reculs avant définis dans les différentes zones) excepté si on est en présence d´un élément protégé d´intérêt communal.

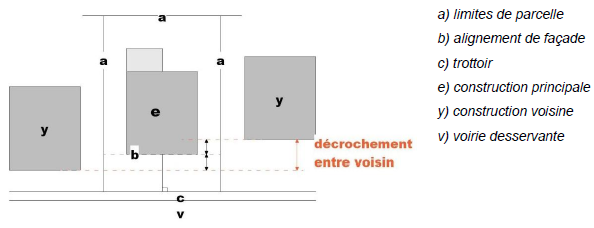
La distance à respecter est prise au milieu de la parcelle et mesurée de manière perpendiculaire à la voirie. L´alignement de façade sur rue doit être respecté au minimum sur 2/3 de la façade sur rue.

Au niveau du rez-de-chaussée, des volumes ou des parties de façade de la construction principale peuvent devancer l’alignement de façade sur maximum un 1/3 de sa longueur.

L´alignement de façade sur rue se situe sur le même alignement de façade sur rue que le voisin ou à une distance en plus ou en moins de maximum 2,00 m.



Lorsque des constructions principales existantes voisines sont en décrochement l’une par rapport à l’autre, l’alignement de façade sur rue de la nouvelle construction principale se situera entre celles-ci.



En cas d’absence de constructions principales existantes sur les parcelles voisines et s´il ne s’agit pas d´un élément protégé d´intérêt communal, le recul avant valable pour la zone doit être respecté.

1. Volumétrie des nouvelles constructions

Les volumétries proposées sont obligatoirement des volumétries simples. En cas de rénovation, elles doivent permettre la lecture d´un volume ancien et d´un ajout.

1. Toiture

Toute intervention doit se faire de manière à ne pas compromettre le paysage de toitures. Les travaux effectués aux toitures ne doivent ni détruire son style ni son harmonie.

Les toitures plates et végétalisées sont interdites pour les constructions principales uni et bi familiales. Elles sont autorisées pour les dépendances, les extensions et les constructions de raccord.

En présence de croupettes, la hauteur de celle-ci ne peut être supérieure à 1/3 de la hauteur de la toiture.

Les toitures dites « à la mansart » sont autorisées lorsque la construction sur la parcelle voisine ou une construction attenante présente une toiture dite « à la mansart » et afin de garantir une insertion harmonieuse de la nouvelle toiture. Elles ne sont pas autorisées pour des immeubles collectifs.

Les toitures de nouvelles dépendances et annexes doivent respecter une hiérarchie dans les hauteurs des corniches respectivement des acrotères et des faites proposés. Les éléments anciens présents sont prédominants.

1. Ouverture en toiture

Les terrasses intégrées, les lucarnes, les interruptions de corniches sont permises en façade arrière uniquement.

1. Façade et Saillie

L´ensemble des éléments anciens (encadrements de baie, corniche en bois, perrons) sont à conserver en cas de rénovation.

En cas d´aménagement d´une ouverture de garage dans une façade existante, le rythme des ouvertures et l´harmonie de la façade existante doivent être protégés.

Les avants corps et les balcons proposés doivent faire partie d´une composition architecturale simple et intégrée.

1. Dépendance

Les constructions de garage et de carport sont interdites dans le recul avant et respectent le recul arrière.

1. Matériaux et teintes en façade et en toiture

Le choix des matériaux et des teintes doit être guidé par les matériaux et teintes traditionnelles de la région. Ils s´accordent entre eux et avec l´ensemble des immeubles voisins, respectivement de l´îlot. Les menuiseries extérieures doivent être homogènes pour l´ensemble d´un immeuble. Un grand soin est à apporter à la mise en place coordonnée et discrète des installations techniques.

1. Les illuminations de façades

Les illuminations de façades doivent s´intégrer à la composition de la façade au rythme des ouvertures de la façade.

Terminologie complémentaire

**Construction principale**

On entend par construction principale tout volume isolé ou accolé, destiné au séjour prolongé de personnes et/ou à une activité professionnelle, par opposition à une dépendance.

Sont considérées comme constructions principales, les extensions massives et pièces fermées de tous côtés.

**Environnement construit**

On entend par environnement construit, la situation urbanistique existante au moment de la demande d´autorisation de bâtir, compte tenu de l´ensemble des caractéristiques des constructions voisines.

**Hauteur du rez-de-chaussée**

On entend par hauteur du rez-de-chaussée, la différence d´altitude entre l’axe de la voirie et le niveau fini du plancher du rez-de-chaussée. Le niveau fini du rez-de-chaussée et le niveau à l´axe de la voirie sont mesurés par rapport au milieu de la façade de la construction principale sis sur l’alignement de façade sur rue. La distance est mesurée perpendiculairement au plancher du rez-de-chaussée.

**Hauteur au faîtage**

On entend par hauteur au faîtage la différence d´altitude entre l'axe de la voirie et le niveau fini du faîtage. Le niveau de l´axe de la voirie et le niveau fini du faîtage sont mesurés au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voirie. La distance est mesurée perpendiculairement à l´axe de la voirie.

Lorsque la toiture présente des décrochements en hauteur le long de la ligne d´intersection des versants ou si la ligne d´intersection ne correspond pas au point le plus élevé de la toiture (superstructure exclue) le point le plus élevé est à prendre en considération.

**Hauteur maximale**

La hauteur maximale d´une construction est considérée comme la hauteur au point le plus haut du faitage ou de la ligne de l´acrotère sans compter les installations techniques telles que les souches de cheminées, les antennes, les conduits de ventilation et autres.

**Niveau fini**

Le niveau fini du plancher, de l´acrotère, de la toiture ou de tout autre élément est le niveau toutes finitions comprises.

**Pignon nu**

Un pignon nu est un pignon qui ne comporte aucune ouverture et aucune saillie.

Terminologie du Règlement grand –ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAP « quartier existant » et du PAP « 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 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.

**Etage en retrait**

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

**Faîte/Faîtage**

On entend par 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, 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 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.