Projet de règlement grand-ducal 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.

Exposé des motifs / commentaire des articles

Le plan d'aménagement particulier est le principal instrument pour régler le développement urbain.

L'article 25 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 définit que « *le plan d'aménagement particulier précise et exécute les dispositions réglementaires du plan d'aménagement général concernant une zone ou partie de zone.* »

Il revêt la forme d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ». Toutefois, les communes peuvent définir dans leur plan d'aménagement général des terrains ou ensembles de terrains constituant une zone urbanisée pour lesquels un plan d'aménagement particulier « quartier existant » est à élaborer.

On entend par zone urbanisée des terrains ou ensembles de terrains dont au moins la moitié des parcelles est construite et qui sont entièrement viabilisés conformément à l'article 23 alinéa 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004, sans préjudice de la nécessité de procéder à d'éventuels travaux accessoires de voirie appliqués aux accotements et trottoirs ou impliquant une réaffectation partielle de l'espace routier.

Ensuite, l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 dispose que « *le plan d'aménagement particulier « quartier existant » fixe les prescriptions urbanistiques servant à garantir l'intégration des constructions et aménagements dans les zones urbanisées.*
Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » se compose d'une partie écrite et, en fonction de son contenu, d'une partie graphique. »

De même, « *le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est orienté par le schéma directeur tel que défini à l'article 7 de la présente loi et fixe les règles d'urbanisme et de lotissement de terrains.*
Il se compose d'une partie graphique et d'une partie écrite dont le contenu est arrêté par règlement grand-ducal. »

Le présent texte répond à cette obligation et reprend en ce qui concerne le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », dans les grandes lignes, la même structure que celle du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune. L'opportunité a été cependant saisie pour redresser certaines incohérences du texte du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 pré mentionné, tant au niveau des prescriptions qu'au niveau de la légende-type.

Le règlement grand-ducal est complété par l'article 4 qui précise le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant ».

Quant aux plans d'aménagement particulier exécutant les zones d'activités et les zones spéciales, le règlement grand-ducal prévoit la possibilité de définir des îlots et non pas des lots. Cette disposition a pour objectif de générer une plus grande flexibilité au niveau de l'accueil et de l'extension d'entreprises, ce qui devrait permettre non seulement une simplification administrative en cas de changement de limites foncières, mais également un accroissement de la compétitivité des entreprises et des zones d'activités.

Aux fins de simplifier l'application des prescriptions du plan d'aménagement particulier dans le cadre des demandes d'autorisations de bâtir et dans Le but de faciliter la lecture des parties réglementaires des plans d'aménagement particulier pour tout un chacun, il est prévu de ne plus indiquer des coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol pour les différents lots, parcelles ou îlots, mais d'indiquer par lot, parcelle ou îlot la surface constructible brute, le scellement maximal du sol, de même que l'emprise au sol en unités de mètres carrés.

Finalement, le règlement grand-ducal a été complété dans son Annexe II par une série de définitions relatives notamment aux prescriptions dimensionnelles, aux éléments architecturaux et aux

aménagements extérieurs. Ces définitions ont pour objectif d'augmenter la sécurité juridique des parties graphiques et des parties écrites des plans d'aménagement particulier.

Texte du projet de règlement grand-ducal

Nous Henri, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Vu l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

L'avis de la Chambre des métiers ayant été demandé ;

Notre Conseil d'Etat entendu ;

Sur le rapport de Notre Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région et après délibération du Gouvernement en conseil ;

Arrêtons :

Art. 1er. Définition.

Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » et le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » délimitent de façon précise une zone ou une partie de zone arrêtée par le plan d'aménagement général.

Art. 2. Objet.

Le plan d'aménagement particulier a pour objet de préciser et d'exécuter les dispositions réglementaires relatives aux zones urbanisées ou destinées à être urbanisées en fonction de leur mode et degré d'utilisation du sol par des prescriptions réglementaires d'ordre urbanistique.

Art. 3. Le contenu du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » comprend une partie graphique et une partie écrite.

(1) En ce qui concerne l'aménagement du domaine privé, le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » indique la délimitation et la contenance des lots ou parcelles.

En ce qui concerne l'aménagement du domaine privé au sein des zones d'activités et des zones spéciales, le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » indique la délimitation et la contenance des lots, parcelles ou îlots.

(2) Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » précise le mode d'utilisation du sol admissible dans la zone ou partie de zone, telle que définie par le plan d'aménagement général, et peut définir une mixité minimale, maximale ou fixe.

(3) Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » précise le degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé.

1. Il réglemente pour chaque lot ou parcelle :

   a) la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés ;

   b) les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions ;

   c) les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions ;

d) le nombre de niveaux hors sol et sous-sol ;

e) les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère ;

f) le nombre d'unités de logement par construction ;

g) le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol.

2. Il règlemente pour chaque îlot :

a) la surface construite brute, l'emprise au sol et la surface pouvant être scellée ;

b) les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions ;

c) les reculs des constructions par rapport aux limites de l'îlot ainsi que les distances à observer entre les constructions ;

d) les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère.

Les prescriptions dimensionnelles des points 1. et 2. relatives au degré d'utilisation du sol définissent des valeurs maximales. Elles peuvent également définir des valeurs minimales ou fixes.

3. Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » doit en outre réglementer :

a) les formes, pentes et orientations des toitures ;

b) les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation ;

c) les surfaces destinées à recevoir des plantations ;

d) les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées ;

e) les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir ;

f) l'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin.

Pour les zones d'activités et les zones spéciales, les prescriptions du point 3. sont facultatives.

4. Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » peut en outre désigner des 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.

(4) Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » définit les fonds nécessaires à la viabilisation du projet. En outre, il définit les fonds destinés à être cédés au domaine public communal conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

L'aménagement détaillé des fonds nécessaires à la viabilisation du projet se fait en fonction du mode d'utilisation.

Doivent être indiqués les remblais et déblais de terre, l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées y compris les bassins de rétention, les réseaux d'approvisionnement, ainsi que l'aménagement des espaces verts et des plantations à y prévoir.

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » peut, en outre, définir l'éclairage public, les installations techniques à créer, les matériaux à employer et le mobilier urbain.

Art. 4. Contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant ».

Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » se compose d'une partie écrite et, en fonction de son contenu, d'une partie graphique. En l'absence d'une partie graphique, le plan d'aménagement particulier « quartier existant » doit être accompagné d'un extrait récent du plan cadastral ou de banques de données topographiques urbaines délimitant la zone concernée.

Pour l'aménagement du domaine privé, le plan d'aménagement particulier « quartier existant » précise le mode et définit le degré d'utilisation du sol en tenant compte des caractéristiques essentielles du tissu urbain existant du quartier.

Pour chaque parcelle ou lot, le degré d'utilisation du sol est réglementé par:

1. les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions ;
2. le type et la disposition (profondeur, alignement, ...) des constructions hors sol et sous-sol ;
3. le nombre de niveaux ;
4. les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère ;
5. le nombre d'unités de logement par bâtiment ;
6. les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions.

Les prescriptions dimensionnelles relatives au degré d'utilisation du sol définissent des valeurs maximales. Elles peuvent également définir des valeurs minimales ou fixes.

Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » peut également fixer toutes les autres dispositions, telles que prévues à l'article 3 du présent règlement grand-ducal.

Art. 5. Légende et représentation.

(1) La partie graphique doit respecter les indications de la légende-type de l'Annexe I qui fait partie intégrante du présent règlement. La partie graphique du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est à compléter par au moins deux coupes significatives, tout en y intégrant les constructions avoisinantes et, le cas échéant, les élévations des constructions. Tout projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » est également à compléter par une représentation axonométrique, tout en y intégrant les constructions avoisinantes.

Des variations en ce qui concerne les nuances de couleur et les caractéristiques du graphisme ne sont tolérées que dans la mesure où elles découlent des contraintes techniques propres aux différents systèmes informatiques utilisés pour réaliser la partie graphique.

(2) Toute commune est tenue de produire une version numérique sous forme de modèle vectoriel et une version en format « PDF » de la partie graphique. De même une version en format « PDF » de la partie écrite est à produire. Un arrêté ministériel peut définir la structure des fichiers informatiques.

La commune doit également établir une version sur support papier dont seule la version approuvée a valeur réglementaire.

Art. 6. Echelles et fond de plan.

(1) La partie graphique du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est dressée sur un fond de plan à l'échelle 1 : 1000, 1 : 500 ou 1 : 250.

Le fond de plan se compose d'un plan de délimitation du périmètre de la zone d'aménagement dressé par un géomètre officiel conformément à l'article 9 de la loi modifiée du 25 juillet 2002 portant création et réglementation des professions de géomètre et de géomètre officiel.

(2) Le fond de plan, mentionné au paragraphe précédent, doit être établi dans le référentiel national officiel et doit être complété par :

a) la topographie existante et projetée :
- en cas de terrain plat, une cote d'altitude ;
- en cas de terrain accidenté, des courbes de niveaux (équidistance 1m).

b) le contexte urbain ou rural existant ;

c) la voirie et les équipements publics existants ;

d) la végétation caractéristique, notamment les haies et arbres à conserver ;

e) les cours d'eau ;

f) les autres éléments existants et caractéristiques du lieu.

(3) La partie graphique du plan d'aménagement particulier « quartier existant» est dressée sur un fond de plan à l'échelle 1 : 1000, 1 : 500 ou 1 : 250.

Art. 7. Indications complémentaires.

La légende-type de l'Annexe I du présent règlement grand-ducal peut être complétée. Les éléments complémentaires éventuellement nécessaires ne doivent pas compromettre la cohérence générale de la légende-type.

Art. 8. Dispositions finales.

Le règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune reste en vigueur pour tout plan d'aménagement particulier adopté avant le 1er août 2011 en vertu des dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain qui étaient en vigueur avant le 1er août 2011 ou pour tout projet d'aménagement particulier qui est transmis au ministre pour avis avant le 1er août 2011.

Le présent règlement grand-ducal s'applique à tout projet d'aménagement particulier dont la procédure d'adoption est entamée à partir du 1er août 2011 en vertu des dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Art. 9. Entrée en vigueur.

Le présent règlement grand-ducal entre en vigueur le 1er août 2011.

Art. 10. Exécution.

Notre Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Mémorial.

Annexe I: Légende-type du plan d'aménagement particulier

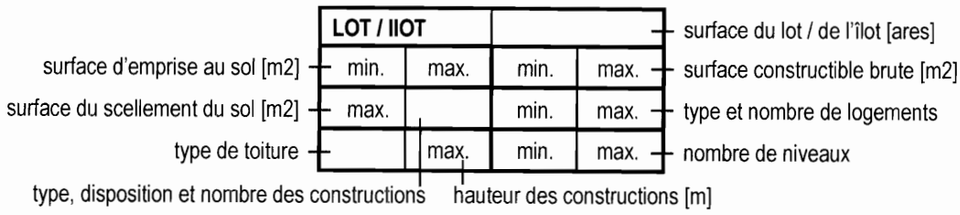
Annexe II: Terminologie

Le Ministre de l'Intérieur
et à la Grande Région,
Jean-Marie Halsdorf

Palais de Luxembourg, le
Henri

Annexe I : Légende-type du plan d'aménagement particulier

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot



Délimitation du PAP et des zones du PAG

▭	délimitation du PAP
▬ ▪ ▬ ▪ ▬	délimitation des différentes zones du PAG

Courbes de niveau

– – – – –	terrain existant
– – – – –	terrain remodelé

Nombre de niveaux

I, II, III, ...	nombre de niveaux pleins
+1,2,...R	nombre d'étages en retrait
+1,2,...C	nombre de niveaux sous combles
+1,2,...S	nombre de niveaux en sous-sol

Hauteur des constructions

hc-x	hauteur à la corniche de x mètres
ha-x	hauteur à l'acrotère de x mètres
hf-x	hauteur au faîte de x mètres

Types, dispositions et nombre des constructions

oc	constructions en ordre contigu
onc	constructions en ordre non contigu
x-mi	x maisons isolées
x-mj	x maisons jumelées
x-mb	x maisons en bande

Types et nombres de logements

x-u	x logements de type unifamilial
x-b	x logements de type bifamilial
x-c	x logements de type collectif

Formes de toiture

tp	toiture plate
tx (y%-z%)	toiture à x versants, degré d'inclinaison
⟷	orientation du faîte

Annexe I *(suite)* : Légende-type du plan d'aménagement particulier

Gabarit des immeubles (plan / coupes)

alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé

limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé

alignement obligatoire pour dépendances

limites de surfaces constructibles pour dépendances

limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines

limites de surfaces constructibles pour avant-corps

Délimitation des lots / îlots

lot projeté

îlot projeté

terrains cédés au domaine public communal

Degré de mixité des fonctions

min x% — pourcentage minimal en surface construite brute à dédier au logement par construction

x% | y% — pourcentage minimal et maximal en surface construite brute de logement par construction

x% — pourcentage obligatoire en surface construite brute de logement par construction

Espaces extérieurs privés et publics

espace vert privé

espace vert public

aire de jeux ouverte au public

espace extérieur pouvant être scellé

voie de circulation motorisée

espace pouvant être dédié au stationnement

chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne

voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre

Plantations et murets

arbre à moyenne ou haute tige projeté / arbre à moyenne ou haute tige à conserver

haie projetée / haie à conserver

muret projeté / muret à conserver

Servitudes

servitude de type urbanistique

servitude écologique

servitude de passage

élément bâti ou naturel à sauvegarder

Infrastructures techniques

rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales

canalisation pour eaux pluviales

canalisation pour eaux usées

fossé ouvert pour eaux pluviales

Annexe II : Terminologie

Acrotère

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

Alignement de voirie

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

Alignement obligatoire

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

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d'un bâtiment.

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

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, 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.