

Référence: 19671/100
 Le présent document appartient à ma décision
 d'approbation du: 16/05/2024
 Le Ministre des Affaires Intérieures
 Léon Gloden



Administration Communale de
Schiffflange

Projet d'aménagement particulier « quartier existant »
 Rue Basse - Fossé - Wingert

Partie écrite

29.03.2023

Vu et approuvé par le Conseil Communal
 Schiffflange, le 15.03.2024
 Le Conseil Communal,

(Handwritten signatures and scribbles in blue ink)

modifications suivant avis cellule d'évaluation du 19.10.2023	date 12.02.2024	élaboration cg <i>(Signature)</i>
responsable witry & witry s.a. UW <i>(Signature)</i>	vote du conseil communal	approbation ministérielle <i>(Signature)</i>

Titre I : Contenu, objet et dispositions générales	3
Titre II : Aménagement du domaine privé	3
Art. 1 : La délimitation et la contenance des parcelles initiales et projetées	3
Art. 2 : Reculs des constructions	4
Art. 3 : Type et implantation des constructions	4
Art. 4 : Niveaux	5
Art. 5 : La hauteur des constructions destinées au séjour prolongé	5
Art. 6 : Nombres d'unités de logements	6
Art. 7 : L'aménagement des toitures	6
Art. 8 : Les emplacements de stationnement et les accès carrossables	7
Art. 9 : Les aménagements extérieurs	7
Art. 10 : Les restrictions esthétiques	7
Art. 11 : Développement durable	7

Annexe : Terminologie

Titre I : Contenu, objet et dispositions générales

Le présent plan d'aménagement particulier «quartier existant» Rue Basse / Rue du Fossé situé dans une « zone mixte à caractère urbain - a » est conforme:

- au PAG de la Commune de Schiffflange
- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain
- aux règlements grand-ducaux du 8 mars 2017 afférents à la loi précitée

Le présent plan d'aménagement particulier «quartier existant» comprend :

- la présente partie écrite
- une partie graphique

En cas de contradiction entre les dispositions du présent PAP et celles du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites, les dispositions du présent PAP font foi.

Titre II : Aménagement du domaine privé

Art. 1 : La délimitation et la contenance des parcelles initiales et projetées

Le présent PAP est constitué par des parcelles cadastrales de la section A de Schiffflange à Schiffflange.

Il se base sur le plan topographique n° 11242-01(a) du 01.08.2016 et le plan de surface n° 11242-02 du 13.09.2016 réalisés par GEOCAD géomètres officiels, et sur le Plan cadastral numérisé (PCN) de 2021.

Les projets sont à réaliser selon un mesurage officiel, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : Si elles sont présentes, les côtes de recul priment sur celles des emprises constructibles.

Une cession de fonds privés peut être exigée dans le cadre de la demande d'autorisation de construire.

Dans le domaine d'application du PAP, l'affectation principale est concrétisée comme habitation en forme de maisons unifamiliales ou plurifamiliales et en forme de logement collectif (étudiants, personnes âgées).

Les établissements à caractère économique et socioculturel des services administratifs ou professionnels, des restaurants et des débits de boissons, les services publics et privés, et le commerce sont également admissibles.

Les surfaces en rez-de-chaussée des maisons plurifamiliales comprenant plus de quatre unités de logement ne

peuvent pas servir au stationnement de véhicules. Dans la rue Basse, les surfaces en rez-de-chaussée des maisons plurifamiliales non protégées doivent servir à des affectations autre que du logement.

Art. 2 : Reculs des constructions

La partie graphique définit les reculs des constructions par rapport aux limites des parcelles.

En cas d'incohérences, notamment celles dérivant des différences entre le plan topographique et le parcellaire effectif, les reculs imposés priment sur les autres prescriptions dimensionnelles (largeur, profondeur).

Art. 3 : Type et implantation des constructions

Constructions destinées au séjour prolongé de personnes :

Les alignements obligatoires des façades tels que représentés sur la partie graphique du présent PAP sont à respecter. Ils reprennent les façades existantes. En cas de discordance entre la partie graphique et la position réelle de la façade in situ, l'alignement de la façade existante prime.

Les profondeurs des constructions représentées sur la partie graphique se réfèrent aussi aux positions réelles des façades in situ.

En cas de mesures d'assainissement énergétique d'une construction existante, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur peuvent dépasser les limites des surfaces constructibles et les limites de la parcelle.

Constructions souterraines :

L'aménagement de constructions souterraines est admis en dessous de toutes les emprises destinées au séjour prolongé de personnes. Toutefois, un dépassement de l'emprise peut être admis pour les maisons plurifamiliales ainsi que pour les souterrains communs à plusieurs unités de maisons uni-, bi- ou plurifamiliales.

Les constructions en dessous de l'espace vert privé (voir partie graphique) doivent être couvertes de terre végétale avec une épaisseur minimale de 50 cm. L'ensemble des constructions et de la toiture végétale peut dépasser le niveau du terrain aménagé existant de 50 cm au maximum.

Dépendances (non spécifiées dans la partie graphique) :

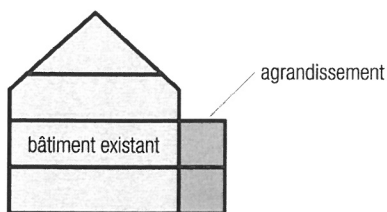
Une dépendance peut être aménagée en dehors des emprises destinées au séjour prolongé indiquées dans la partie graphique.

Art. 4 : Niveaux

Le nombre maximum de niveaux autorisés est indiqué dans la partie graphique. Les nombres indiqués se réfèrent aux niveaux pleins, aux combles (C) et aux étages en retrait (R).

En outre, un niveau en sous-sol est admis.

En cas que la partie graphique indique une deuxième emprise au sol pour un agrandissement au côté arrière, le nombre de niveaux y admissible est égale au nombre de niveaux pleins admises dans le bâtiment existant. En outre, un niveau en sous-sol y est admis.



Pour les bâtiments du côté sud de la rue Albert Wingert (numéros pairs) comportant plus de deux niveaux pleins, un niveau en sous-sol n'est pas autorisé (voir coupes représentatives I et J dans la partie graphique).

Art. 5 : La hauteur des constructions destinées au séjour prolongé

Les hauteurs indiquées dans la partie graphique se réfèrent au niveau moyen de la mer (Höhe üNN) / à la hauteur relative par rapport au niveau de l'axe de la rue mesurée perpendiculairement du milieu de la façade.

Nonobstant les valeurs indiquées dans la partie graphique, toutes les constructions existantes peuvent être conservées et, en cas d'assainissement énergétique, rehaussées de 0,2 mètres.

Art. 6 : Nombres d'unités de logements

Le nombre maximal de logements d'une maison est déterminé par sa surface construite brute (s.c.b.). Par tranche complète de 100 m² de s.c.b., une unité de logement est autorisée.

Si les premiers 100 m² de s.c.b. ne sont pas atteints, une unité de logement est autorisée.

Toutefois, dans la zone définie comme MIX-u r2017 dans le PAG (réf. 10C/031/2023), le nombre de logements par maison ne peut pas dépasser 10. Dans la zone définie comme HAB-1 r2017, le nombre de logements par maison ne peut pas dépasser 4.

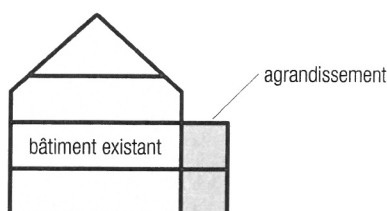
Art. 7 : L'aménagement des toitures

La partie graphique définit la forme des toitures admissibles.

En cas d'aménagement d'une toiture à deux versants, la ligne de faîtage est parallèle à l'axe de la voie desservante.

En cas d'aménagement d'une toiture plate avec étage en retrait, cet étage en retrait aura une hauteur maximale de 3 m et un recul minimal de 2 m par rapport à l'acrotère de l'étage inférieur. Ce recul peut être utilisé comme toiture terrasse. Le dernier étage sera couvert d'une toiture remplissant les critères de durabilité (Art. 12).

En cas que la partie graphique indique une deuxième emprise au sol pour un agrandissement au côté arrière, cet agrandissement doit être couvert par une toiture plate ou à un versant incliné vers l'arrière. L'agrandissement ne doit pas excéder la hauteur de la corniche arrière du bâtiment existant (voir coupe schématique ci-dessous). La toiture de l'agrandissement peut être utilisée comme toiture terrasse.



Art. 8 : Les emplacements de stationnement et les accès carrossables

Les prescriptions du PAG et du Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la Commune de Schiffflange (RBVS) sont à appliquer.

Art. 9 : Les aménagements extérieurs

Le recul avant des parcelles peut être clôturé en limite de propriété par des clôtures, des haies, des murets ou une combinaison de ces éléments avec une hauteur maximale de 0,80 mètre maximum.

Art. 10 : Les restrictions esthétiques

Pour les nouvelles constructions, des portes, fenêtres, lucarnes et autres ouvertures dans les façades ou toits doivent avoir un format rectangulaire.

Des éléments triangulaires ou ronds comme des arcs ou toits / lucarnes bombés sont interdits.

Art. 11 : Développement durable

Toitures

Les toitures plates devront être végétalisées (toitures végétales extensive) sur minimum 80% de leur surface. Le choix d'espèces végétales indigènes est imposé.

Les couvertures de toitures en zinc ne peuvent être posées que si elles sont recouvertes d'une couche protectrice organique (par exemple laquage en poudre).

L'installation de panneaux solaires est autorisée uniquement sur les constructions destinées au séjour prolongé et les dépendances destinées aux garages.

Menuiseries

Les bois et matériaux dérivés du bois doivent provenir de forêts gérées de manière durable et disposer d'un certificat PEFC ou FSC.

L'emploi de produits chimiques (biocides, fongicides, etc.) pour la protection du bois des façades et des aménagements extérieurs est interdit.

Aménagement extérieur

Les surfaces destinées aux plantations ne peuvent ni être scellées, ni être couvertes par du gazon synthétique ou autres matériaux, ni être recouverts de matériaux inertes. L'aménagement de jardins minéraux en pierres, galets, graviers et l'utilisation de géotextiles et de films sont interdites.

Eclairage extérieur

Afin de manière à réduire au stricte minimum la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs doivent être installés de manière à ne projeter aucun faisceau lumineux vers le ciel ou les terrains voisins. Leur intensité lumineuse doit être rationnelle et saine. La température de couleur doit être inférieure ou égale à 3000 K.

Pour toute construction, les éclairages prévus aux entrées doivent être équipés de détecteurs de mouvements et s'éteindre dans un délai raisonnable.

Les faisceaux en mouvement, projetés en guise de décoration sont proscrits.

Annexe: Terminologie

Les définitions des termes suivantes sont extraites du:

- Règlement grand-ducal modifié du 08 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune et du
- Règlement grand-ducal modifié du 08 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Définitions:

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.

Bande de construction On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

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).

Coefficient d'occupation du sol [COS] On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

Coefficient d'utilisation du sol [CUS] On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

Coefficient de scellement du sol [CSS] On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

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.

Densité de logement [DL] On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 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 ne sont pas pris en compte.

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.

Étage 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 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, sauf si le PAP en dispose autrement. 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 lon-

gueur 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, 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.

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.

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.

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. 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 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.

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.

Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble, telles que commerces, bureaux, logements et logements abordables, sont déterminées en additionnant pour chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective.

Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribuées à part égale aux affectations concernées.

Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations.

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 en contact direct avec le 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 de vente Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

Surface hors œuvre Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

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 scellée Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction. 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 cent pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

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.

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 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.