**OLOS FUND SCA, SICAV-FIS**

# PAP « Esplanade de la Moselle » à Wasserbillig

## Plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Partie réglementaire – Avril 2025

**Référence du Ministère de l'Intérieur :**

| | |
|---|---|
| Avis de la Cellule d'Evaluation | |
| Vote du Conseil communal | |
| Approbation du Ministre de l'Intérieur | |

## CLIENT

**OLOS FUND SCA, SICAV-FIS**
33, rue de Gasperich
L-5826 Hesperange

## BUREAU D'ETUDES

**TR-Engineering**
86-88, rue de l'Egalité
L-1456 Luxembourg

**www.tr-engineering.lu**

Fait à Luxembourg, le 10 avril 2025

| **Chiara Rossato** | **Martin Biehler** |
|---|---|
| …… | …… |
| Architecte Urbaniste | Administrateur |

# Table des matières

**1. INTRODUCTION ..... 3**

**2. PARTIE ECRITE ..... 5**

**2.1 Règles d'urbanisme ..... 7**

Art. 1 Champ d'application ..... 7
Art. 2 Affectations ..... 7

2.1.1 Aménagement du domaine privé ..... 8

Art. 3 Type et disposition des constructions ..... 8
Art. 4 Implantation des constructions ..... 8
Art. 5 Gabarit des constructions ..... 8
Art. 6 Type et nombre d'unités ..... 9
Art. 7 Logements abordables ..... 9
Art. 8 Toitures ..... 9
Art. 9 Saillies et avant-corps ..... 10
Art. 10 Emplacements de stationnement ..... 10
Art. 11 Superstructures et infrastructures techniques ..... 10
Art. 12 Mesures contre le bruit ..... 10
Art. 13 Esthétique, matériaux et couleurs ..... 10
Art. 14 Espaces extérieurs privés ..... 11

2.1.2 Aménagement du domaine public ..... 12

Art. 15 Types d'aménagement dans le domaine public ..... 12

ANNEXE ..... 13

# 1. INTRODUCTION

A la demande et pour le compte de la société OLOS FUND SCA, SICAV-FIS, le bureau d'études TR-Engineering présente ci-après le projet d'aménagement particulier « Esplanade de la Moselle » pour le développement d'un nouveau quartier dans la localité de Wasserbillig, établi en application de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ainsi que des règlements grand-ducaux du 08/03/2017 portant exécution de ladite loi.

# 2. PARTIE ECRITE

## 2.1 REGLES D'URBANISME

La partie écrite du présent PAP est complémentaire à la partie graphique. En cas de contradiction entre les deux parties, la partie écrite prime sur la partie graphique.

Pour tout ce qui n'est pas réglementé dans la présente partie écrite respectivement dans la partie graphique, le présent PAP doit être conforme aux prescriptions du PAG et du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la Commune de Mertert en vigueur au moment de l'introduction du présent PAP.

Les terrains couverts par le projet d'aménagement particulier sont classés au PAG en vigueur en :

- zone mixte urbaine - B [MIX-u B] ;
- zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »: « Esplanade de la Moselle ».

Ces zones sont régies par la partie écrite et la partie graphique du PAG de Mertert qui définissent par ailleurs un degré d'utilisation du sol.

### Art. 1 Champ d'application

Le projet d'aménagement particulier « Esplanade de la Moselle » couvre une superficie brute de 53a 96ca et comprends des fonds appartenant à Olos Fund ainsi qu'à la Commune de Mertert.
Le présent PAP prévoit un futur domaine public d'une surface d'environ 1924 m², soit environ 35,66% de la surface totale du PAP.

### Art. 2 Affectations

Le plan d'aménagement particulier « Esplanade de la Moselle » est divisé en 2 lots à caractère privatif.

### 2.1.1 Aménagement du domaine privé

#### Art. 3 Type et disposition des constructions

Les constructions principales à usage d'habitation projetées sont de types suivants :

- Maisons plurifamiliales (immeuble d'habitation collectif)

Le type et la disposition des constructions sont définis comme suit par lot :

| Lot | Typologie | Disposition |
|---|---|---|
| **01** | Maisons plurifamiliales | 2 immeubles collectifs en ordre non-contigu |
| **02** | Centrale de cogénération | Existant |

#### Art. 4 Implantation des constructions

En cas de contradiction entre indications de la partie graphique, les reculs prescrits sont à considérer comme des valeurs minimales et priment sur le dimensionnement maximal des surfaces constructibles.
Le recul des constructions hors-sol sur les limites séparatrices est mesuré dès le nu de la façade, compte non-tenu des éléments en saillie, des terrasses non-couvertes, des seuils, des perrons, des escaliers, des balcons et autres installations semblables.

Les constructions destinées au séjour prolongé, les constructions souterraines, les dépendances et les avant-corps sont à implanter à l'intérieur des limites des surfaces constructibles respectives définies en partie graphique.
Toutefois, sur le lot 01, les bâtiments A et B devront être implantés en ordre non-contigu et respecter une distance de 8m entre eux mesurée depuis les nus respectifs de façade.

Les accès, les installations techniques et les escaliers extérieurs sont autorisés librement à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé et pour constructions souterraines sans obligation de recul par rapport aux limites parcellaires.

#### Art. 5 Gabarit des constructions

<u>Nombre de niveaux</u>

Il peut s'agir soit de niveaux pleins, soit d'étages en retrait, soit de niveaux en sous-sol.
Le nombre maximum de niveaux des constructions est précisé en partie graphique pour chaque lot.

Le lot 01 présentant deux bâtiments de hauteurs différentes, le nombre maximum de niveaux est précisé comme suit :

- Bâtiment A : V + 1R + 2S
- Bâtiment B : VI + 1R + 2S

L'étage en retrait peut avoir une surface constructible brute maximale de 85% de la surface construite brute du dernier niveau plein. L'étage en retrait peut être aménagé librement sans imposition de recul ou alignement par rapport aux façades du dernier niveau plein.

Hauteurs des constructions

Les hauteurs maximales à l'acrotère sont définies au niveau des prescriptions spécifiques par lot repris dans la partie graphique.
La hauteur des constructions principales est mesurée à partir du niveau de référence indiqué en partie graphique (niveau de référence 140,16m).

Le lot 01 présentant deux bâtiments de hauteurs différentes, les hauteurs maximales à l'acrotère sont précisées comme suit :

- Bâtiment A : ha - 22.00 mètres
- Bâtiment B : ha - 25.00 mètres

## Art. 6 Type et nombre d'unités

Le nombre d'unités de logement de type plurifamilial est de 65 au maximum.

## Art. 7 Logements abordables

Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le tableau ci-dessous renseigne pour chaque lot le nombre d'unités et la surface construite brute à réserver aux logements abordables ainsi que la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaitre une affectation autre :

| Lot | SCB destinée exclusivement au logement | | SCB minimale réservée aux logements abordables | | Nombre minimal de logements abordables | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | 6100 | *m²* | 915 | *m²* | 8 | *u.* |
| **2** | - | *m²* | - | *m²* | - | *u.* |
| **Total** | **6100** | **m²** | **915** | **m²** | **8** | **u.** |

Les logements abordables sont à réaliser exclusivement sur le bâtiment A.

## Art. 8 Toitures

Types de toitures

Sont autorisées les toitures plates d'une pente maximale de 3%.
Les toitures plates peuvent être aménagées en tant que toiture végétalisée et/ou toiture-terrasse.

Toutefois, les toitures plates de l'étage en retrait doivent être aménagées, sur au moins 80% de leur surface, en tant que toiture végétalisée extensive avec minimum 10cm de substrat.

Couverture des constructions souterraines

Les toitures des constructions souterraines apparentes peuvent être aménagées, dans le respect de la surface maximale de scellement du sol définie par lot dans le tableau en partie graphique, en tant que toitures-terrasses et/ou toiture végétalisée.

## Art. 9 Saillies et avant-corps

La réalisation d'éléments en saillie est autorisée :

- dans les limites de surface constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé indiquées en partie graphique ;
- dans les limites de surfaces constructibles pour avant-corps indiquées en partie graphique.

Les balcons devront néanmoins présenter une saillie de maximum 2,0 mètres par rapport au plan de la façade auxquels ils se rapportent.
L'installation de marquises est uniquement autorisée dans l'emprise des balcons, terrasses ou loggias.
Ces éléments ouverts en saillies n'interviennent pas dans le calcul de la surface construite brute.

Les avant-corps, qui sont des éléments fermés en saillie par rapport au plan des façades sont autorisés librement :

- dans les limites des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé indiquées en partie graphique ;
- dans les limites de surfaces constructibles pour avant-corps indiquées en partie graphique.

Les avant-corps interviennent dans le calcul de la surface construite brute.
En dehors de ces limites, les avant-corps ne sont pas autorisés.

## Art. 10 Emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacement pour voitures et pour vélos à garantir est défini par le PAG en vigueur au moment du dépôt de l'autorisation de construire.

## Art. 11 Superstructures et infrastructures techniques

Superstructures

Les superstructures doivent être intégrées au volume principal des constructions ou dissimulées par des éléments architecturaux harmonieux et discrets ; sont particulièrement visées les conduits d'aération, les installations de ventilation mécanique et de conditionnement d'air.
A l'exception des lanterneaux, des capteurs solaires, des panneaux photovoltaïques, des cheminées, des cabanons d'ascenseur, des buses d'aération, des installations de ventilation mécanique et de conditionnement d'air, les superstructures ne peuvent pas dépasser les gabarits maxima définis en partie graphique.

Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques sont uniquement autorisés en toiture.

## Art. 12 Mesures contre le bruit

La conception architecturale des bâtiments doit prendre en compte le bruit environnant lié aux voies ferrées, tant au niveau de l'agencement des pièces et façades, qu'au niveau des dispositifs techniques, tels que matériaux isolants.

Les constructions devront être conformes aux prescriptions de la norme ILNAS 103-1-2022.

## Art. 13 Esthétique, matériaux et couleurs

En parement comme en toiture, l'usage de matériaux brillants ou réfléchissants, ainsi que les couleurs criardes sont interdits.

## Art. 14 Espaces extérieurs privés

Espaces pouvant être scellés et espaces verts privés

Les espaces extérieurs pouvant être scellés sont indiqués en partie graphique à titre indicatif. Ils peuvent être adaptés ou déplacés sous réserve de respecter la surface maximale de scellement du sol définie par lot dans le tableau en partie graphique.

Les espaces extérieurs pouvant être scellés correspondent principalement :

- aux accès aux lots et aux bâtiments ;
- aux aires de manœuvre et de stationnement de véhicules ;
- aux terrasses ;
- aux aires de jeux ;
- aux cours anglaises ;
- aux murs et murets ;
- aux chemins d'accès et aux surfaces de manœuvre permettant l'intervention des services de secours.

Les espaces non scellés sur domaine privé seront principalement traités en espaces verts engazonnés ou plantés. Le choix des plantations est à faire parmi des essences indigènes ou, le cas échéant, d'autres essences adaptées à la station respectant les indications de la mesure *PN 2.7 Plantations en milieu urbain* émise par la Commune de Mertert.
La position des arbres projetés, telle que reprise dans la partie graphique, peut être modifiée dans le cadre de la mise en œuvre de l'exécution du PAP.

Remblais, déblais et soutènement

Une tolérance de maximum +/- 0,50 m est admise concernant le terrain remodelé par rapport aux points de niveaux indiqués en partie graphique.

Servitudes

La zone de servitudes identifiée en partie graphique du PAP est à considérer comme un espace privé à caractère public.
Sur cette zone, doivent être considérées les servitudes suivantes :

- une servitude de passage pour les piétons garantissant une liaison de et vers l'Esplanade existante ainsi que de et vers l'aire de jeux y aménagée ;
- une servitude technique pour le passage de réseaux et de canalisations enterrés.

Une aire de jeux pour enfants ouverte au public sera réalisée sur cette même servitude.
La zone dédiée à l'aire de jeux indiquée en partie graphique est donnée à titre indicatif en termes de position, forme et dimensions.

Ces servitudes devront être mentionnées dans les actes de vente du lot 01.

### 2.1.2 Aménagement du domaine public

**Art. 15 Types d'aménagement dans le domaine public**

La partie graphique définit l'emprise et l'aménagement des terrains destinés à être cédés au domaine public.

L'aménagement détaillé et les cotes d'altitude des infrastructures projetées peuvent être adaptés en fonction des besoins et particularités de la zone.

Le réaménagement des accès à la passerelle CFL, notamment pour permettre l'accès aux PMR et aux vélos, est autorisé dans le domaine public longeant la voie ferrée.

Les armoires-réseaux de distribution et autres équipements techniques, le cas échéant nécessaires, sont à installer de la manière la plus discrète possible.

Le type de mobilier urbain (éclairage public, bancs, poubelles, …) sera défini en concertation avec le service technique de la commune de Mertert.

## ANNEXE

**Définitions**

1. acrotère

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

2. alignement de voirie

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

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. car-port

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

8. 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).

9. comble

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

10. construction

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

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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 longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

16. 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.

17. 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.

18. 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.

19. 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.

20. 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.

21. 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.

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

23. maison en bande
On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

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

25. maison plurifamiliale
On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

26. maison unifamiliale
On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

27. 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.

28. nombre d'étages
On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

29. 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.

30. 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.

31. 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.

32. parcelle
On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

33. 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.

34. 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.

35. 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, telle 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.

36. 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 telles 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.

37. 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.

38. 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.

39. 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.

40. 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.

41. 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.

42. voie desservante
On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.

43. voie publique
On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.