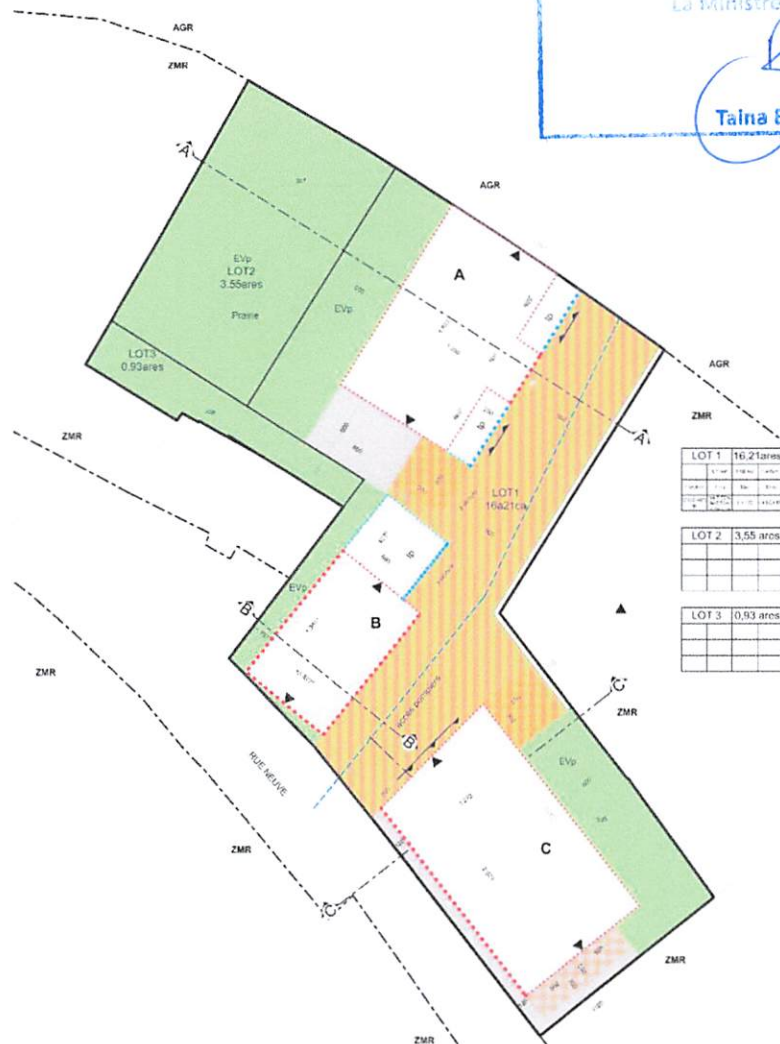


PAP NQ – 12, rue Neuve à Hagen

Partie écrite



Commune de Steinfort

Initiateurs du projet :

M. Paul Christophe (6, Rue de l'École L-8367 Hagen)

M. Georges Christophe (18, Harelerberg L-9635 Bavigne)

Planification:

VD2 Architecture sàrl (20, Beim Kinnebësch L-8615 Platen) - Urbanisme

Lucie Di Valentin (17 Rue du Village, 8820 Holtz) - Architecture

ARCHITECTE
LUCIE DI VALENTIN



VALENTIM & DAESE

architecture | urbanisme

architecte@vd2.lu - www.vd2.lu

Table des matières

I INTRODUCTION	2
II PRESCRIPTIONS.....	3
1. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE.....	3
1.1. Délimitation de contenance des <i>lots*</i> et <i>parcelles*</i>	3
1.2. Mode d'utilisation du sol	3
1.3. Degré d'utilisation du sol.....	3
1.4. Emplacements de stationnement.....	3
1.5. Implantation des constructions*	4
1.6. Nombre de niveaux.....	4
1.7. Hauteurs des constructions	4
1.8. Nombre d'unités de logement par construction.....	5
1.9. Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol.....	5
1.10. Autres prescriptions	5
2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC.....	7
2.1. Fonds destinés à être cédés au domaine public.....	7
2.2. Aménagement des voies	7
2.3. Remblais et déblais	7
2.4. Evacuation des eaux usées et des eaux pluviales.....	7
2.5. Réseau d'approvisionnement	7
2.6. Eclairage public	8
2.7. Mise en œuvre et exécution du présent PAP NQ	8
III TERMINOLOGIE	8
1. DEFINITIONS EXISTANTES.....	8

I INTRODUCTION

Généralités

La présente partie écrite fait partie intégrante du projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » dénommé « **PAP NQ –12, rue Neuve à Hagen** » et fait référence aux plans n° CR_HAG_PAP-Partie Graphique (indice C), appelés par la suite « partie graphique ». La présente partie écrite et la partie graphique sont indissociables.

Le présent projet d'aménagement particulier est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.
- au 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 ».

Portée des documents réglementaires et définitions

Pour tout ce qui n'est pas réglé dans le présent PAP NQ, les prescriptions de la partie écrite du PAG de la commune de Steinfurt¹ ainsi que le Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites² de la commune de Steinfurt en vigueur au moment de l'approbation du PAP NQ font foi.

Les termes en italique suivis d'un astérisque (*) sont définis dans le RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune ainsi que dans le RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Portée du rapport justificatif

Les documents graphiques et écrits relatifs au rapport justificatif illustrent la démarche et étayent les dispositions réglementaires. Ils ne sauraient être invoqués pour imposer des contraintes réglementaires autres que celles de la partie écrite et de la partie graphique.

¹ Plan d'aménagement de la commune de Steinfurt approuvé le 25/03/2010 par le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région modifié par « Sauerträisch » (N/Réf. 69C/007/2017) et « A Backent » (N/Réf. 69C/008/2017).

²Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites- 2010 (adapté suite aux séances du Conseil communal du 12 octobre 2015, du 14 avril 2016 et du 2 mars 2017)

II PRESCRIPTIONS

1. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

1.1. Délimitation de contenance des *lots** et *parcelles**

La partie graphique fixe la délimitation des différents *lots**.

- LOT 1 : 16a21ca
- LOT 2 : 3a55ca
- LOT3 : 0a93ca

Suivant fonds de plan dressé par l'Administration du Cadastre et de la Topographie (réf. 194015, 11/11/2019)

1.2. Mode d'utilisation du sol

La zone couverte par le présent PAP est destinée à la construction de 3 immeubles d'habitation (Blocs A, B et C) et de deux espaces verts complémentaires. Les espaces verts pourront être affectés à toute fonction compatible avec l'habitat (jardins communautaires ou familiaux, petite prairie, etc.)

1.3. Degré d'utilisation du sol

Le degré d'utilisation du sol est repris dans la partie graphique du présent PAP.

La surface d'emprise au sol est de maximum 972m² ($COS^*=0,6$)

La surface constructible brute est de maximum 1945m² ($CUS^*=1,2$)

La surface scellée est de maximum 1350m² ($CSS^*=0,83$)

Le nombre de logements maximum est de 12 ($DL^*=58$ log/ha)

1.4. Emplacements de stationnement

Un emplacement de stationnement pour une voiture doit avoir une longueur minimale de 5,00m et une largeur minimale de 2,50m.

Emplacements extérieurs

Pour les voitures doivent être réalisés : 6 emplacements (dans les espaces prévus à la partie graphique.)

Pour les bicyclettes doivent être réalisés : 2 emplacements (dans la zone pouvant être scellée)

Pour les motocycles doivent être réalisés : 2 emplacements (dans la zone pouvant être scellée)

Emplacements intérieurs pour les voitures

Pour le bloc A doivent être réalisés au minimum 4 emplacements intérieurs.

Pour le bloc B doivent être réalisés au minimum 2 emplacements intérieurs.

Pour le bloc C doivent être réalisés au minimum 4 emplacements intérieurs.

1.5. Implantation des *constructions**

La partie graphique fixe l'implantation des *constructions**

Bloc B : les reculs du bâtiment préexistant (12, rue Neuve) sont à respecter.

Ce bloc pouvant être partiellement ou complètement démoli, l'alignement des nouvelles constructions devra reprendre l'alignement du bâtiment préexistant.

1.6. Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux maximum sera :

- 1 niveau en *sous-sol**
- 2 *niveaux pleins**
- 1 *comble**

1.7. Hauteurs des *constructions**

La *hauteur corniche** sera de 7,50m au maximum.

La *hauteur à l'acrotère** sera de 7,50m au maximum.

La hauteur au *faîte** sera de 13,00m au maximum

1.8. Nombre d'unités de *logement par construction**

Le présent PAP comportera au maximum 12 unités de *logement** réparties comme suit :

BLOC A : 5 unités (dont 3 de moins 70m²)

BLOC B : 2 unités

BLOC C : 5 unités (dont 3 de moins 70m²)

1.8. Nombre d'unités de *logement** par construction

Le présent PAP comportera au maximum 12 unités de *logement** réparties comme suit :

BLOC A : 5 unités (dont 3 de moins 70m²)

BLOC B : 2 unités

BLOC C : 5 unités (dont 3 de moins 70m²)

1.9. Type et disposition des *constructions** hors sol et sous-sol

Les nouveaux bâtiments, d'une *profondeur de construction** maximale de 13,50m auront un caractère architectural traditionnel, des détails d'architecture contemporaine pourront être autorisés (*balcons**, toitures *terrasses**, lucarnes contemporaines). Les appartements de type traversants³ devront être privilégiés.

Pour le bloc B, le bâtiment à réhabiliter ou à reconstruire pourra être modifié en hauteur (*hauteur à la corniche** et hauteur de *faîtage**)

1.10. Autres prescriptions

a) *Forme des toitures*

Les toitures principales auront deux versants avec une toitures présentant une inclinaison entre 30° et 45°.

Des toitures plates non accessibles et/ou toitures-*terrasses** seront autorisées pour des parties des bâtiments principaux et pour les dépendances. L'auteur du projet veillera à ce que les toitures plates ne nuisent pas au caractère architectural traditionnel recherché.

Les lucarnes auront une allure verticale et devront présenter un retrait par rapport à la corniche de 50cm.

b) *Corniches et façades*

- La saillie de la corniche sera de maximum 20cm.
- Des *balcons** seront autorisés en façade tant qu'ils respectent les alignements et reculs réglementaires.

c) *Accès carrossables*

La partie graphique reprend la localisation des accès carrossables à réaliser La largeur de l'accès sera de minimum 6,00 à l'avant du terrain et 9,00m à l'arrière.

³ Appartement traversant : appartements présentant deux façades de part et d'autre du volume principal afin de faciliter l'accès aux services de secours.

Une signalisation interdisant le stationnement des voitures devra être mise en place. (sécurité incendie)

d) Surfaces destinées à recevoir des plantations.

Une haie sera plantée sur la limite du PAP avec la parcelle 695/4644.

e) Aménagements extérieurs

Les espaces antérieurs des maisons sont à aménager sous forme d'«usoir», à savoir un espace antérieur privé avec un revêtement homogène, sans clôtures et dans une teinte adaptée aux « usoirs » de la région en concertation avec le service technique de la commune.

f) Constructions* et éléments naturels à conserver, constructions à démolir

La maison située au n°12 de la rue Neuve (bloc B) est à modifier, réhabiliter ou à reconstruire. Lors de la demande d'autorisation de bâtir, un diagnostic de l'état de conservation des éléments porteurs de cette construction* devra être établi. La faisabilité d'un projet de transformation, réhabilitation sera laissée à l'appréciation de l'auteur du projet. Le cas échéant, l'auteur aura la possibilité de reconstruire un nouveau bâtiment reprenant les alignements et les reculs du bâtiment existant.

g) Aménagement des dépendances, garages, carports*, abris de jardin.

Les dépendances⁴ peuvent être aménagés en *garages**, *balcons**, *carports**. Elles pourront avoir une toiture plate.

Les dépendances pourront déroger aux articles 50,51 et 52 du règlement sur les bâtisses.

h) Servitudes

Le bloc A pourra pratiquer des ouvertures sur le mur de façade « nord » même si celui-ci présente un recul inférieur à 1,90m par rapport à la limite de propriété.

i) Esthétique, couleur, emploi de matériaux.

Tant pour la forme que pour leur aspect, les constructions doivent respecter l'aspect général des *constructions** voisines.

Les *constructions** devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les matériaux à mettre en œuvre pour les façades sont les suivants :

- enduit à grain moyen ou fin, teintes claires et moyennes, se référant à celles des bâtiments* existants,

⁴ Dans le cadre du présent PAP, les dépendances ne sont pas à considérer comme les dépendances définies par le RGD mais plutôt comme des volumes secondaires pouvant avoir une toiture plate et abritant des fonctions annexes aux habitations (abri de jardin, garage, carport, balcon etc.)

- bois (bardage avec lattes, planches ou panneaux) pour des éléments ponctuels
- pierre naturelle, ardoise naturelle et artificielle.

Les matériaux à mettre en œuvre pour les couvertures des toitures* en pente sont les suivants :

- ardoise naturelle ou artificielle
- zinc (pour les détails tels que lucarnes, habillages de coins)
- membranes synthétiques (pour les toitures plates)

2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

2.1. Fonds destinés à être cédés au domaine public

Le taux de cession se présente comme suit.

Surface brute : 0,207 ha = 100 %

Surface cédée au domaine public : 0,00ha

Taux de cession= 0%

2.2. Aménagement des voies

Les trottoirs devront être réalisés avec de la pierre naturelle, du granit ou des dalles en béton contenant de la pierre naturelle.

2.3. Remblais et déblais

Les travaux de déblaiement et de remblayage doivent être exécutés de telle sorte que la configuration finale du terrain* ne compromette pas l'aspect du quartier ou du site.

2.4. Evacuation des eaux usées et des eaux pluviales

Le détail des installations d'évacuation des eaux usées et eaux pluviales sera fourni dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP.

Ces infrastructures seront raccordées aux réseaux existants.

2.5. Réseau d'approvisionnement

Tous les bâtiments devront être raccordés aux réseaux d'adduction d'eau potable, d'électricité et de téléphonie.

Le détail des réseaux sera fourni dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP.

2.6. Eclairage public

Les lampadaires, projecteurs et autres installations d'éclairage doivent être choisis et disposés de manière à limiter la pollution lumineuse générale et les pertes par diffusion. Les faisceaux lumineux dirigés vers le ciel sont interdits. Un concept d'éclairage est à élaborer dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP.

2.7. Mise en œuvre et exécution du présent PAP NQ

Les dispositions de la partie écrite et de la partie graphique du présent PAP concernant le domaine public peuvent être ponctuellement adaptées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP. Ces adaptations doivent être de moindre envergure et dûment justifiées. Les raisons invoquées doivent être d'ordre notamment juridique, fonctionnel, technique, écologique, topographique, foncier ou relever d'aspects liés à la sécurité et à l'accessibilité pour les services de secours et d'entretien.

III TERMINOLOGIE

1. DEFINITIONS EXISTANTES

Les termes suivants sont définis dans le RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune et dans le RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

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 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 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.

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.

Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les carports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

a. hauteur des locaux :

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux :

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

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

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, 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.

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 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 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 15cm 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.

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.

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).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente 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 faite 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, 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.

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, sauf si le PAP en dispose autrement. 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 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.

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.



Fait à Bettborn, le 13/03/2020
Pour VD² Architecture sàrl
Philippe Valentim, urbaniste