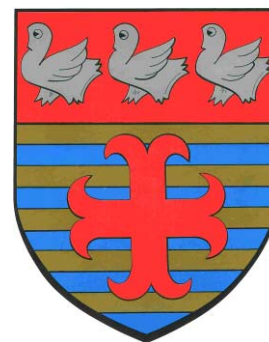


Commune de Nommern



Bourghof, Cruchten, Eichelbour, Kleinbourghof,
Niederglabach, Nommern, Oberglabach, Schlaederhaff,
Schrondweiler, Seylerhof et Zahneschhaff

Plans d'aménagement particulier « quartiers existants » - **PAP QE**

Partie écrite

Texte coordonné
Mars 2016

Novembre 2012


ZEYEN BAUMANN

Bureau d'Etudes en
Aménagement du Territoire
et Urbanisme

7-9, rue de Steinsel L-7254 Bereldange
Tel 33 02 04 Fax 33 28 86
E-mail: secretariat@zeyenbaumann.lu


**CHANTAL ZEYEN
PIERRE BAUMANN**
Aménageurs-Urbanistes
Ingénieurs-conseils TUB

Plans d'aménagement particulier « quartiers existants » - PAP QE

Partie écrite et partie graphique

Vote du conseil communal en date du 13 juin 2013

Approbation définitive du Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région
en date du 28 novembre 2013

Modifications :

- Modification ponctuelle *concernant plusieurs articles de la partie écrite et la partie graphique* approuvée définitivement par le Ministre de l'Intérieur en date du 18.03.2016 (Réf. : N° 17400/1C).

Table des matières

Chapitre 1	Division du territoire des localités de la commune en plans d'aménagement particulier « quartier existant » - PAP QE	3
Art. 1	<i>Zones d'habitation HAB - 1</i>	3
1.1	Définition	3
1.2	Agencement et largeur des constructions	4
1.3	Implantation des constructions	4
1.4	Marges de reculement	4
1.5	Profondeur des constructions	4
1.6	Hauteur des constructions, nombre de niveaux	5
1.7	Toitures et façades	5
Art. 2	<i>Zone mixte villageoise – MIX-v</i>	6
2.1	Définition	6
2.2	Agencement et largeur des constructions	6
2.3	Implantation des constructions	7
2.4	Marges de reculement	7
2.5	Profondeur des constructions	7
2.6	Hauteur des constructions, nombre de niveaux	8
2.7	Toitures et façades	8
Art. 3	<i>Zone mixte rurale – MIX-r</i>	10
3.1	Définition	10
3.2	Agencement et largeur des constructions	10
3.3	Implantation des constructions	10
3.4	Marges de reculement	10
3.5	Profondeur des constructions	11
3.6	Hauteur des constructions, nombre de niveaux	11
3.7	Toitures et façades	12
Art. 4	<i>Zone de bâtiments et d'équipements publics – BEP</i>	13
Art. 5	<i>Zone d'activités économiques communale type 1</i>	13
Art. 6	<i>Zone de sport et de loisirs - REC</i>	14
Chapitre 2	Règles applicables à toutes les zones d'habitation	19
Art. 7	<i>Généralités</i>	19
Art. 8	<i>Assainissement énergétique</i>	19
Art. 9	<i>Emplacements de stationnement</i>	19
Chapitre 3	Définition des dispositions et prescriptions dimensionnelles	20
Art. 10	<i>Marge de reculement</i>	20
Art. 11	<i>Façade oblique</i>	20
Art. 12	<i>Profondeur des constructions</i>	21
Art. 13	<i>Hauteur des constructions</i>	21
Art. 14	<i>Rez-de-chaussée</i>	22

<i>Art. 15</i>	<i>Ouverture dans la toiture principale</i>	23
<i>Art. 16</i>	<i>Garages et car-port</i>	24
<i>Art. 17</i>	<i>Abri de jardin et autres dépendances</i>	25
<i>Art. 18</i>	<i>Véranda ou verrière</i>	26
<i>Art. 19</i>	<i>Annexe accolée</i>	27
<i>Art. 20</i>	<i>Saillie sur les façades</i>	29
<i>Art. 21</i>	<i>Jardin privé et travaux de déblai et remblai</i>	29
<i>Art. 22</i>	<i>Clôtures, murs de soutènement</i>	30
<i>Art. 23</i>	<i>Antennes</i>	30
Chapitre 4	Annexe: Terminologie	31

Partie écrite concernant les plans d'aménagement particulier « quartier existant » - PAP QE

Chapitre 1 Division du territoire des localités de la commune en plans d'aménagement particulier « quartier existant » - PAP QE

Le tissu bâti existant de la commune de Nommern est divisé sur la base du plan d'aménagement général en plans d'aménagement particulier « quartiers existants ».

La partie graphique des plans d'aménagement particulier « quartiers existants », appelés par la suite (PAP QE) est subdivisée par type de zone et par localité, comme suit :

1. Le PAP QE des zones d'habitations 1 - [HAB-1]
2. Le PAP QE des zones mixtes villageoises - [MIX-v]
3. Le PAP QE des zones mixtes rurales - [MIX-r]
4. Le PAP QE des zones de bâtiments et d'équipements publics - [BEP]
5. Le PAP QE de la zone d'activités économiques communale type 1 -[ECO-c1]
6. Le PAP QE des zones loisirs - REC

Les délimitations de ces PAP QE, élaborés par localité et dressés sur les plans cadastral numérisés (PCN), constituent la **partie graphique** relative. Ces plans font partie intégrante du présent dossier.

La présente **partie écrite** est valable pour tous les PAP QE

Art. 1 Zones d'habitation HAB - 1

1.1 Définition

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations.

Y sont également admis les professions libérales exerçant sur une surface maximale de 50m² maximum et ayant un logement dans le même bâtiment ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions. Les crèches n'y sont pas autorisées.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements, qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux maisons d'habitation unifamiliales et aux immeubles avec 4 logements au maximum.

Le nombre de logements par maison est défini comme suit :

- a = maison unifamiliale à 1 logement (y compris 1 logement intégré)
- b = maison plurifamiliale à 4 log. max par immeuble

Les lettres (a, b) sont inscrites dans les parties graphiques des PAP QE.

Par dérogation à ce qui précède, lorsque la position centrale d'un terrain au cœur du village le justifie, y peuvent être autorisées les activités suivantes : petit commerce, lieu de rencontre, petite restauration et hébergement touristique.

1.2 Agencement et largeur des constructions

Les constructions situées dans cette zone pourront être isolées, jumelées ou groupées en bande.. La largeur d'une maison plurifamiliale sera de 25,0 mètres au maximum. Un immeuble ayant plus de 2 logements devra être isolé ou, dans le cas contraire, être obligatoirement accolé à une ou plusieurs maisons unifamiliales.

1.3 Implantation des constructions

Les constructions servant à l'habitation sont implantées dans une bande de construction de 23 m de profondeur mesurée à partir du domaine public.

Au-delà de la bande de 23 m aucune construction ne sera admise à l'exception d'une véranda et/ou d'un abri de jardin, ou similaire à usage exclusif des habitants de la propriété.

1.4 Marges de reculement

1.4.1 Recul antérieur

Les constructions principales seront implantées sur l'alignement de façade des constructions voisines, des implantations antérieures ou, en cas d'absence de constructions existantes, auront un recul antérieur d'au moins 3,0 mètres. Les parties de la construction comprenant un accès carrossable (par ex. porte de garage, accès ouvert) donnant sur une rue étatique devront avoir un recul d'au moins 6,0 mètres, voir Art. 16.

Le recul antérieur est mesuré à partir du domaine public.

Une dérogation à cette règle pourra être accordée, si un terrain naturel est en pente ou pour des raisons urbanistiques, techniques ou de sécurité.

1.4.2 Recul latéral

En règle générale, le recul latéral minimal est de 3,0 mètres. L'implantation en ordre contigu est obligatoire lorsque la construction principale peut être adossée au pignon d'une construction principale existante, joignant déjà la limite séparative.

Une dérogation à cette règle pourra être accordée si une construction existante sur un terrain attenant accuse un recul inférieur à 3,0 mètres sur la limite latérale, la nouvelle construction pourra respecter le même recul.

1.4.3 Recul postérieur

Le recul postérieur minimal des constructions sera de 10,0 mètres, à l'exception d'une véranda. Les vérandas devront respecter un recul postérieur d'au moins 7,0 mètres.

1.4.4 Dérogation

Sous réserve de la sauvegarde des intérêts publics et privés, le bourgmestre pourra autoriser une réduction des marges de reculement sur une parcelle non encore bâtie, mais ayant les qualités d'une place à bâtir.

L'implantation des constructions situées dans le secteur protégé de type « environnement construit – C », définie comme « construction à conserver et alignements et volumes à respecter », prime sur toutes autres prescriptions relatives aux marges de reculement, notamment celles définies ci dessus et / ou toutes autres prescriptions émises par des administrations étatiques y relatives. En cas d'impossibilité d'observation ou dans le but de l'amélioration du domaine public, exceptionnellement, une dérogation peut être approuvée ou imposée.

En cas de divergence entre l'inscription de la construction sur le fond de plan, c.à.d. le plan cadastral, et l'implantation réelle, l'alignement des façades et/ou le volume des constructions existantes fait foi. Un mesurage cadastral pourra être demandé.

1.5 Profondeur des constructions

Les immeubles d'habitation auront une profondeur de 12,0 mètres au maximum. Au-delà des 12,0 mètres, sont autorisées une véranda et/ou une annexe accolée conformément aux articles 18 et 19.

Le sous-sol d'un immeuble pourra avoir une profondeur de 20,0 mètres au maximum et devra être enterré (voir Art. 12) à condition de respecter le recul antérieur d'au moins 3,0 mètres. Exceptionnellement dans les terrains en pente, le sous-sol pourra dépasser le terrain naturel de 1,0 mètre au maximum.

En cas de changement d'affectation et de transformation substantielle de constructions situées dans le secteur protégé de type « environnement construit –C », définie comme « construction à conserver et volumes à respecter » et dépassant la profondeur maximale de 12,0 mètres, une dérogation pourra être accordée. Voir article Art. 19 Annexe accolée.

1.6 Hauteur des constructions, nombre de niveaux

Les immeubles d'habitation auront au maximum deux niveaux pleins. Il sera possible d'aménager un niveau dans les combles ou dans un étage en retrait, avec au maximum 60% de la surface utile du dernier étage plein.

La hauteur maximale des immeubles d'habitation ne devra pas excéder :

- 7,50 mètres à la corniche
- 8,50 mètres à l'acrotère
- 11,50 mètres au faitage.

Une dérogation à cette règle pourra être accordée pour garantir un raccord harmonieux avec les constructions existantes (max 1,0 mètre). Du côté postérieur, les maisons unifamiliales à ériger entre des constructions existantes ou adjacentes, dans les terrains en pente, dépassant ces hauteurs, peuvent avoir trois niveaux pleins au maximum.

Dans le plan de la façade antérieur trois niveaux pleins ne sont pas autorisés.

Les hauteurs sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 13.

La hauteur des dépendances comme p. ex. garages, abris de jardins, vérandas, est définie dans les Art. 16, Art. 17. et Art. 18.

1.7 Toitures et façades

1) La toiture d'une construction principale aura au moins deux versants. La toiture ayant au moins un versant et une partie plate pourra être acceptée à condition que la partie plate n'excède pas un tiers de la surface du dernier étage plein.

La pente de la toiture principale devra se situer entre 25 et 42 degrés.

La toiture d'une construction principale située dans le secteur protégé de type « environnement construit –C », définie comme « construction à conserver et volumes à respecter » devra obligatoirement avoir deux versants. La toiture d'une construction principale située dans le secteur protégé de type « environnement construit –C », non définie comme « construction à conserver et volumes à respecter » pourra avoir deux versant ou au moins un versant et une partie plate à condition que la partie plate ne soit pas orientée vers la voie publique et n'excède pas un tiers de surface du dernier étage plein.

La pente des toitures des constructions principales du secteur protégé de type « environnement construit –C » devra se situer entre 35 et 42 degrés.

Les combles doivent s'inscrire dans un gabarit théorique formé par l'intersection du plan de la façade et du plan fictif de la toiture, dont la pente maximale ne peut dépasser un angle de 45 degrés, augmenté dans l'horizontale par une saillie de 0,30 m (corniche).

La couverture des toitures inclinées des constructions principales sera soit en ardoises naturelles ou artificielles de couleur identique, soit en tuiles non luisantes de teinte noire ou rouge (terre cuite), soit d'un matériel non brillant qui imite la couleur et la texture, p. ex. le zinc et le cuivre sont acceptés. Les gouttières et descentes verticales seront en zinc ou en cuivre.

Les ouvertures dans les toitures sont définies dans l'Art. 15.

2) La saillie de la corniche aura au ente 0,10 mètre et 0,30 mètre. La corniche pourra être interrompue sur un tiers de la largeur de la façade.

Pour les constructions principales situées dans le secteur protégé de type « environnement construit –C », la saillie aura au maximum 0,15 mètre à la corniche et au maximum 0,05 mètre en pignon. La corniche ne pourra pas être interrompue.

3) La toiture d'une annexe accolée à une construction principale, destinée à agrandir la surface utilisable, pourra être plate, à condition

- que la surface utilisable, c'est-à-dire l'emprise au sol, n'excédera pas un tiers de la surface utilisable de la construction principale.
- que la surface de la façade de l'annexe sera égale ou inférieure à deux tiers de la façade de la construction principale à laquelle elle est accolée (même vue).
- que les prescriptions concernant l'implantation (reculs, alignement, profondeur) et le gabarit soit observées.
- que l'acrotère de l'annexe ne dépasse pas la corniche de la construction principale.

4) Les matériaux et couleurs traditionnels de la région sont de rigueur, c'est-à-dire les façades d'une construction principale sont à réaliser en crépi. Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, matières plastiques) et de couleur vive sont interdits, à l'exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d'énergie renouvelable en façade et en toiture.

L'utilisation des briques ainsi que toute maçonnerie extérieure apparente dans les façades ne sera admise que comme élément de structure de petites dimensions. Ces surfaces ne seront en aucun cas supérieures à 25 % de la surface totale des façades.

L'utilisation du bois apparent ne sera admise que pour 50% de la surface totale par façade. Les annexes et dépendances pourront être en bois apparent. Les maisons de type « chalets » sont interdites.

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

Les balcons et les avant-corps en façades principale sont interdits pour toute construction située dans le secteur protégé de type « environnement construit –C ».

Toute installation, destinée à la production d'énergie renouvelable en façade et en toiture, sera soumise à une autorisation de bâtir préalable.

Art. 2 Zone mixte villageoise – MIX-v

2.1 Définition

La zone mixte villageoise couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de sa localisation et de sa vocation, des habitations, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 150,0 m² par immeuble bâti, des services administratifs ou professionnels dont la surface utile est limitée à 250 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Cette zone est destinée, en outre, aux maisons unifamiliales et aux maisons plurifamiliales avec 8 logements au maximum.

2.2 Agencement et largeur des constructions

Les constructions situées dans cette zone pourront être isolées, jumelées ou groupées en bande. La largeur de 2 maisons jumelées ainsi que la largeur d'une maison plurifamiliale sera chacune de 25,0 mètres au maximum. Un immeuble ayant plus de 2 logements devra être isolé ou, dans le cas contraire, être obligatoirement accolé à une ou plusieurs maisons unifamiliales. Les exploitations agricoles et artisanales auront une largeur de 30,0 mètres au maximum et une longueur de 60,0 mètres.

2.3 Implantation des constructions

Les constructions servant à l'habitation sont implantées dans une bande de construction de 23,0 mètres de profondeur mesurée à partir du domaine public.

Au-delà de la bande de 23,0 mètres aucune construction ne sera admise à l'exception de dépendances agricoles ou artisanales, d'une véranda et/ou d'un abri de jardin, ou similaire à usage exclusif des habitants de la propriété.

2.4 Marges de reculement

2.4.1 Recul antérieur

Les constructions principales seront implantées sur l'alignement de façade des constructions voisines, des implantations antérieures ou, en cas d'absence de constructions existantes, auront un recul antérieur d'au moins 3,0 mètres. Les parties de la construction comprenant un accès carrossable (par ex. porte de garage, accès ouvert) donnant sur une rue étatique devront avoir un recul d'au moins 6,0 mètres, voir Art. 16.

Le recul antérieur est mesuré à partir du domaine public.

Une dérogation à cette règle pourra être accordée si un terrain naturel est en pente ou pour des raisons urbanistiques, techniques ou de sécurité.

2.4.2 Recul latéral

En règle générale, le recul latéral minimal est de 3,0 mètres. L'implantation en ordre contigu est obligatoire lorsque la construction principale peut être adossée au pignon d'une construction principale existante, joignant déjà la limite séparative.

Une dérogation à cette règle pourra être accordée si une construction existante sur un terrain attenant accuse un recul inférieur à 3,0 mètres sur la limite latérale, la nouvelle construction pourra respecter le même recul.

Le recul latéral des constructions agricoles sur la limite de la propriété aura au moins 3,0 mètres.

2.4.3 Recul postérieur

Le recul postérieure minimal des constructions y compris véranda sera de 5,0 mètres.

Toutefois, le bourgmestre pourra, sous réserve de la sauvegarde des intérêts publics et privés, déroger à cette disposition et autoriser l'implantation d'une construction agricole, en limite de propriété, sur des terrains à forte déclivité présentant une pente supérieure à 15° ou encore si le bon fonctionnement de l'entreprise agricole concernée l'exige.

2.4.4 Dérogation

Sous réserve de la sauvegarde des intérêts publics et privés, le bourgmestre pourra autoriser une réduction des marges de reculement sur une parcelle non encore bâtie, mais ayant les qualités d'une place à bâtir.

L'implantation des constructions situées dans le secteur protégé de type « environnement construit –C », définie comme « construction à conserver et alignements et volumes à respecter », prime sur toutes autres prescriptions relatives aux marges de reculement, notamment celles définies ci dessus et / ou toutes autres prescriptions émises par des administrations étatiques y relatives. En cas d'impossibilité d'observation ou dans le but de l'amélioration du domaine public, exceptionnellement, une dérogation peut être approuvée ou imposée.

En cas de divergence entre l'inscription de la construction sur le fond de plan, c.à.d. le plan cadastral, et l'implantation réelle, l'alignement des façades et/ou le volume des constructions existantes fait foi. Un mesurage cadastral pourra être demandé.

2.5 Profondeur des constructions

Les immeubles d'habitation auront une profondeur de 12,0 mètres au maximum. Au-delà des 12,0 mètres sont autorisées une véranda et/ou une annexe accolée conformément aux

articles 18 et 19.

Le sous-sol d'un immeuble pourra avoir une profondeur de 20,0 mètres au maximum et devra être enterré (voir Art. 12) à condition de respecter le recul antérieur d'au moins 3,0 mètres. Exceptionnellement, dans les terrains en pente, le sous-sol pourra dépasser le terrain naturel de 1,0 mètre au maximum.

En cas de changement d'affectation et de transformation substantielle de constructions situées dans le secteur protégé de type « environnement construit –C », définie comme « construction à conserver et volumes à respecter » et dépassant la profondeur maximale de 12,0 mètres, une dérogation pourra être accordée. Voir article Art. 19 Annexe accolée.

2.6 Hauteur des constructions, nombre de niveaux

2.6.1 Constructions servant à l'habitation

Les immeubles d'habitation auront au maximum deux niveaux pleins. Il sera possible d'aménager un niveau dans les combles ou dans un étage en retrait avec au maximum 60% de la surface utile du dernier étage plein.

La hauteur maximale des immeubles d'habitation ne devra pas excéder :

- 7,50 mètres à la corniche
- 8,50 mètres à l'acrotère
- 11,50 mètres au faitage.

Une dérogation à cette règle pourra être accordée pour garantir un raccord harmonieux avec les constructions existantes (max 1,0 mètre). Du côté postérieur, les maisons unifamiliales à ériger entre des constructions existantes ou adjacentes, dans les terrains en pente, dépassant ces hauteurs, peuvent avoir trois niveaux pleins au maximum.

Dans le plan de la façade antérieur trois niveaux pleins ne sont pas autorisés.

Les hauteurs sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 13.

La hauteur des dépendances, comme p. ex. garages, abris de jardins, vérandas, est définie dans les articles Art. 16, Art. 17 et Art. 18.

2.6.2 Constructions agricoles, artisanales et autres petites et moyennes entreprises

La hauteur maximale des constructions agricoles, artisanales et autres petites et moyennes entreprises ne devra pas excéder :

- 8,0 mètres à la corniche
- 11,50 mètres au faitage.

Les hauteurs sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 13.

2.7 Toitures et façades

1) La toiture d'une construction principale aura au moins deux versants. La toiture ayant un versant et une partie plate pourra être acceptée à condition que la partie plate n'excède pas un tiers de la surface du dernier étage plein.

La pente de la toiture principale devra se situer entre 25 et 42 degrés.

La toiture d'une construction principale située dans le secteur protégé de type « environnement construit –C », définie comme « construction à conserver et volumes à respecter » devra obligatoirement avoir deux versants. La toiture d'une construction principale situé dans le secteur protégé de type « environnement construit –C », non définie comme « construction à conserver et volumes à respecter » pourra avoir deux versant ou au moins un versant et une partie plate à condition que la partie plate ne soit pas orientée vers la voie publique et n'excède pas un tiers de surface du dernier étage plein.

La pente des toitures des constructions principales du secteur protégé de type « environnement construit –C » devra se situer entre 35 et 42 degrés.

Les combles doivent s'inscrire dans un gabarit théorique formé par l'intersection du plan de la

façade et du plan fictif de la toiture, dont la pente maximale ne peut dépasser un angle de 45 degrés, augmenté dans l'horizontale par une saillie de 0,30 m (corniche).

La couverture des toitures inclinées des constructions principales sera soit en ardoises naturelles ou artificielles de couleur identique, soit en tuiles non luisantes de teinte noire ou rouge (terre cuite), soit d'un matériel non brillant qui en imite la couleur et la texture, p. ex. le zinc et le cuivre sont acceptés. Les gouttières et descentes verticales seront en zinc ou en cuivre.

Les ouvertures dans les toitures sont définies dans l'Art. 15.

2) La saillie de la corniche aura au ente 0,10 mètre et 0,30 mètre. La corniche pourra être interrompue sur un tiers de la largeur de la façade.

Pour les constructions principales situées dans le secteur protégé de type « environnement construit –C », la saillie aura au maximum 0,15 mètre à la corniche et au maximum 0,05 mètre en pignon. La corniche ne pourra pas être interrompue.

3) La toiture d'une annexe accolée à une construction principale, destinée à agrandir la surface utilisable, pourra être plate, à condition

- que la surface utilisable, c'est-à-dire l'emprise au sol, n'excédera pas un tiers de la surface utilisable de la construction principale.
- que la surface de la façade de l'annexe sera égale ou inférieure à deux tiers de la façade de la construction principale à laquelle elle est accolée (même vue).
- que les prescriptions concernant l'implantation (reculs, alignement, profondeur) et le gabarit soit observées.
- que l'acrotère de l'annexe ne dépasse pas la corniche de la construction principale.

4) Les matériaux et couleurs traditionnels de la région sont de rigueur, c'est-à-dire les façades d'une construction principale sont à réaliser en crépi. Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, matières plastiques) et de couleur vive sont interdits, à l'exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d'énergie renouvelable en façade et en toiture.

L'utilisation des briques ainsi que toute maçonnerie extérieure apparente dans les façades ne sera admise que comme élément de structure de petites dimensions. Ces surfaces ne seront en aucun cas supérieures à 25 % de la surface totale des façades.

L'utilisation du bois apparent ne sera admise que pour 50% de la surface totale par façade. Les annexes et dépendances pourront être en bois apparent. Les maisons de type « chalets » sont interdites.

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

Les balcons et les avant-corps en façades principale sont interdits pour toute construction située dans le secteur protégé de type « environnement construit –C ».

Toute installation, destinée à la production d'énergie renouvelable en façade et en toiture, sera soumise à une autorisation de bâtir préalable.

Art. 3 Zone mixte rurale – MIX-r

3.1 Définition

La zone mixte rurale couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée aux exploitations agricoles, sylvicole, jardinières, maraîchères, viticoles, piscicoles, apicoles ainsi qu'aux centres équestres.

Y sont également admis des habitations de type unifamilial, des activités de commerce, des activités artisanales, des activités de loisirs et culturelles, qui sont en relation directe avec la destination principale de la zone, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

3.2 Agencement et largeur des constructions

Les constructions situées dans cette zone pourront être isolées, jumelées ou groupées en bande. La largeur de 2 maisons jumelées sera de 25,0 mètres au maximum.

Les exploitations agricoles auront une largeur de 30,0 mètres au maximum et une longueur de 60,0 mètres au maximum.

3.3 Implantation des constructions

Les constructions servant à l'habitation sont implantées dans une bande de construction de 23 m de profondeur mesurée à partir du domaine public.

Au-delà de la bande de construction de 23 m aucune construction ne sera admise à l'exception d'une véranda et/ou d'un abri de jardin, ou similaire à usage exclusif des habitants de la propriété et/ou de constructions servant à l'exploitation agricole.

3.4 Marges de reculement

3.4.1 Recul antérieur

Les constructions principales seront implantées sur l'alignement de façade des constructions voisines, des implantations antérieures ou, en cas d'absence de constructions existantes, auront un recul antérieur d'au moins 3,0 mètres. Les parties de la construction comprenant un accès carrossable (par ex. porte de garage, accès ouvert) donnant sur une rue étatique devront avoir un recul d'au moins 6,0 mètres, voir Art. 16.

Le recul antérieur est mesuré à partir du domaine public.

Une dérogation à cette règle pourra être accordée si un terrain naturel est en pente ou pour des raisons urbanistiques, techniques ou de sécurité.

3.4.2 Recul latéral

En règle générale, le recul latéral minimal est de 3,0 mètres. L'implantation en ordre contigu est obligatoire lorsque la construction principale peut être adossée au pignon d'une construction principale existante, joignant déjà la limite séparative.

Une dérogation à cette règle pourra être accordée si une construction existante sur un terrain attenant accuse un recul inférieur à 3,0 mètres sur la limite latérale, la nouvelle construction pourra respecter le même recul.

Le recul latéral des constructions agricoles sur la limite de la propriété aura au moins 3,0 mètres.

3.4.3 Recul postérieur

Le recul postérieur minimal des constructions y compris véranda sera de 5,0 mètres.

Toutefois, le bourgmestre pourra, sous réserve de la sauvegarde des intérêts publics et privés, déroger à cette disposition et autoriser l'implantation d'une construction agricole en limite de propriété sur des terrains à forte déclivité présentant une pente supérieure à 15° ou encore si le

bon fonctionnement de l'entreprise agricole concernée l'exige.

3.4.4 Dérogation

Sous réserve de la sauvegarde des intérêts publics et privés, le bourgmestre pourra autoriser une réduction des marges de reculement sur une parcelle non encore bâtie, mais ayant les qualités d'une place à bâtir.

L'implantation des constructions situées dans le secteur protégé de type « environnement construit –C », définie comme « construction à conserver et alignements et volumes à respecter », prime sur toutes autres prescriptions relatives aux marges de reculement, notamment celles définies ci dessus et / ou toutes autres prescriptions émises par des administrations étatiques y relatives. En cas d'impossibilité d'observation ou dans le but de l'amélioration du domaine public, exceptionnellement, une dérogation peut être approuvée ou imposée.

En cas de divergence entre l'inscription de la construction sur le fond de plan, c.à.d. le plan cadastral, et l'implantation réelle, l'alignement des façades et/ou le volume des constructions existantes fait foi. Un mesurage cadastral pourra être demandé.

3.5 Profondeur des constructions

Les immeubles d'habitation auront une profondeur de 12,0 mètres au maximum. Au-delà des 12,0 mètres sont autorisées une véranda et/ou une annexe accolée conformément aux articles 18 et 19.

Le sous-sol d'un immeuble pourra avoir une profondeur de 20,0 mètres au maximum et devra être enterré (voir Art. 12) à condition de respecter le recul antérieur d'au moins 3,0 mètres. Exceptionnellement, dans les terrains en pente, le sous-sol pourra dépasser le terrain naturel de 1,0 mètre au maximum.

En cas de changement d'affectation et de transformation substantielle de constructions situées dans le secteur protégé de type « environnement construit –C », définie comme « construction à conserver et volumes à respecter » et dépassant la profondeur maximale de 12,0 mètres, une dérogation pourra être accordée. Voir article Art. 19 Annexe accolée.

3.6 Hauteur des constructions, nombre de niveaux

3.6.1 Constructions servant à l'habitation

Les immeubles d'habitation auront au maximum deux niveaux pleins définis. Il sera possible d'aménager un niveau dans les combles ou dans un étage en retrait, avec au maximum 60% de la surface utile du dernier étage plein.

La hauteur maximale des immeubles d'habitation, ne devra pas excéder :

- 7,50 mètres à la corniche
- 8,50 mètres à l'acrotère
- 11,50 mètres au faitage.

Une dérogation à cette règle pourra être accordée pour garantir un raccord harmonieux avec les constructions existantes (max 1,0 mètre). Du côté postérieur, les maisons unifamiliales à ériger entre des constructions existantes ou adjacentes, dans les terrains en pente, dépassant ces hauteurs, peuvent avoir trois niveaux pleins au maximum.

Dans le plan de la façade antérieur trois niveaux pleins ne sont pas autorisés.

Les hauteurs sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 13.

La hauteur des dépendances, comme p. ex. garages, abris de jardins, vérandas, est définie dans les articles Art. 16, Art. 17 et Art. 18.

3.6.2 Constructions agricoles

La hauteur maximale des constructions agricoles ne devra pas excéder :

- 8,00 mètres à la corniche
- 11,50 mètres au faitage.

Les hauteurs sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 13.

3.7 Toitures et façades

1) La toiture d'une construction principale aura au moins deux versants. La toiture ayant au moins un versant et une partie plate pourra être acceptée à condition que la partie plate n'excède pas un tiers de la surface du dernier étage plein.

La pente de la toiture principale devra se situer entre 25 et 42 degrés.

La toiture d'une construction principale située dans le secteur protégé de type « environnement construit –C », définie comme « construction à conserver et volumes à respecter » devra obligatoirement avoir deux versants. La toiture d'une construction principale située dans le secteur protégé de type « environnement construit –C », non définie comme « construction à conserver et volumes à respecter » pourra avoir deux versants ou au moins un versant et une partie plate à condition que la partie plate ne soit pas orientée vers la voie publique et n'excède pas un tiers de surface du dernier étage plein.

La pente des toitures des constructions principales du secteur protégé de type « environnement construit –C » devra se situer entre 35 et 42 degrés.

Les combles doivent s'inscrire dans un gabarit théorique formé par l'intersection du plan de la façade et du plan fictif de la toiture, dont la pente maximale ne peut dépasser un angle de 45 degrés, augmenté dans l'horizontale par une saillie de 0,30 m (corniche).

La couverture des toitures inclinées des constructions principales sera soit en ardoises naturelles ou artificielles de couleur identique, soit en tuiles non luisantes de teinte noire ou rouge (terre cuite), soit d'un matériel non brillant qui imite la couleur et la texture, p. ex. le zinc et le cuivre sont acceptés. Les gouttières et descentes verticales seront en zinc ou en cuivre.

Les ouvertures dans les toitures sont définies dans l'Art. 15.

2) La saillie de la corniche aura entre 0,10 mètres et 0,30 mètre. La corniche pourra être interrompue sur un tiers de la largeur de la façade.

Pour les constructions principales situées dans le secteur protégé de type « environnement construit –C », la saillie aura au maximum 0,15 mètre à la corniche et au maximum 0,05 mètre en pignon. La corniche ne pourra pas être interrompue.

3) La toiture d'une annexe accolée à une construction principale, destinée à agrandir la surface utilisable, pourra être plate, à condition

- que la surface utilisable, c'est-à-dire l'emprise au sol, n'excédera pas un tiers de la surface utilisable de la construction principale.
- que la surface de la façade de l'annexe sera égale ou inférieure à deux tiers de la façade de la construction principale à laquelle elle est accolée (même vue).
- que les prescriptions concernant l'implantation (reculs, alignement, profondeur) et le gabarit soit observées.
- que l'acrotère de l'annexe ne dépasse pas la corniche de la construction principale.

4) Les matériaux et couleurs traditionnels de la région sont de rigueur, c'est-à-dire les façades d'une construction principale sont à réaliser en crépi. Tous les revêtements de façade brillants (métaux, verre, matières plastiques) et de couleur vive sont interdits, à l'exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d'énergie renouvelable en façade et en toiture.

L'utilisation des briques ainsi que toute maçonnerie extérieure apparente dans les façades ne sera admise que comme élément de structure de petites dimensions. Ces surfaces ne seront en aucun cas supérieures à 25 % de la surface totale des façades.

L'utilisation du bois apparent ne sera admise que pour 50% de la surface totale par façade. Les annexes et dépendances pourront être en bois apparent. Les maisons de type « chalets » sont

interdites.

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

Les balcons et les avant-corps en façades principale sont interdits pour toute construction située dans le secteur protégé de type « environnement construit –C ».

Toute installation, destinée à la production d'énergie renouvelable en façade et en toiture, sera soumise à une autorisation de bâtir préalable.

Art. 4 Zone de bâtiments et d'équipements publics – BEP

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

Y sont admis des logements de service.

Les reculs entre les constructions et les limites latéraux et postérieur seront au moins 6,0 mètres.

Les constructions auront au maximum deux niveaux pleins. Il sera possible d'aménager un niveau dans les combles ou dans un étage en retrait.

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder :

- 8,00 mètres à la corniche
- 9,00 mètres à l'acrotère
- 11,50 mètres au faitage.

Art. 5 Zone d'activités économiques communale type 1

La zone d'activités économiques communale type 1 est réservée aux activités de commerce de gros, aux établissements à caractère artisanal, à l'industrie légère, aux équipements collectifs techniques ainsi qu'aux activités de transport et de logistique. Le commerce de détail est limité à 150 m² de surface de vente par immeuble bâti.

Y sont admises les prestations de services liées aux activités de la zone.

Le stockage de marchandises ou de matériaux n'est autorisé que complémentirement à l'activité principale.

Y sont admis des logements de service à l'usage du personnel, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements seront à intégrer dans le corps même des constructions.

La distance des constructions par rapport aux limites de propriété sera égale ou supérieure à 6,0 mètres sur un alignement de voie publique et à au moins 5,0 mètres sur les autres limites. Le rapport maximum entre l'emprise au sol de toutes les constructions sises sur un fonds et la surface totale de celui-ci sera de 0,4.

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 8,0 mètres à la corniche et 11,50 mètres au faitage. Les hauteurs sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 13. La pente de la toiture aura au moins 25.

Une surface égale à au moins 10% de la superficie de la parcelle devra être réservée à la plantation et entretenue comme telle. Ces surfaces se trouveront de préférence dans les marges de reculement. Elles ne pourront, en aucun cas, être utilisées comme dépôts de matériaux, ni comme aire de stationnement. Si le secteur voisin est un secteur d'habitation, la séparation des deux secteurs devra être assurée par un rideau dense d'arbres, de préférence à un feuillage non caduc ou une bande d'arbustes, d'une profondeur non inférieure à 2,0 mètres, cette profondeur étant mesurée entre les centres des troncs des arbres ou arbustes à planter se trouvant aux extrémités.

Art. 6 Zone de sport et de loisirs - REC

Les zones de sport et de loisirs sont destinées aux bâtiments, infrastructures et installations de sports, de loisirs et touristiques. Y sont admis des logements de service directement liés aux activités y autorisées.

La zone de sport et de loisirs concernant le camping 'Europa Nommerlayen' est destinée à être utilisée exclusivement pour le camping, le caravanning ou toute autre forme de logement temporaire au moyen d'engins mobiles pouvant servir soit d'abri, soit au séjour de personnes.

Les constructions autorisées, à l'intérieur des lignes indiquant l'implantation maximale, se distinguent en deux types :

- A) Infrastructures centrales, et
- B) Chalets saisonniers.

Le type A est destiné aux infrastructures centrales, comme l'implantation d'un bâtiment de réception, pavillon de services, restaurant avec salles de séjours, piscines, chauffage, sanitaires et similaires, ainsi que des installations techniques. Des constructions en dur à usage d'habitation ne pourront être autorisées, que dans la mesure où elles sont indispensables au logement des personnes dont la présence permanente sur le terrain est nécessaire pour assurer la surveillance et l'entretien des installations ainsi que la réception des campeurs.

La hauteur totale des constructions aura au maximum 8,0 mètres, mesurée par rapport au niveau du chemin rural ou par rapport au terrain naturel, à l'exception de la construction existante comprenant la réception et la maison d'habitation du propriétaire-gérant du camping. Aux parties extérieures des constructions ne pourront être appliquées que des couleurs non reluisantes adaptées au paysage. Le revêtement en PVC et en amiante-ciment est interdit. Le revêtement extérieur sera, au moins partiellement, en bois.

Le type B est destiné aux chalets saisonniers. La hauteur totale des constructions aura au maximum 5,0 mètres. La hauteur totale des constructions est la différence entre le niveau de l'axe de la voie desservante et le niveau de la faitière ou du bord supérieur de la toiture. La hauteur totale est mesurée dès le niveau du chemin rural, au milieu de la façade sise sur l'alignement. Lorsque la cote d'altitude de la hauteur totale n'est pas la même sur toute la longueur des façades, la hauteur la plus élevée est déterminante.

Aux parties extérieures des constructions ne pourront être appliquées que des couleurs non reluisantes adaptées au paysage. Le revêtement en PVC et en amiante-ciment est interdit. Le revêtement extérieur sera, au moins partiellement, en bois.

La zone de sport et loisirs, partie du Camping « Europa Nommerlayen » située aux lieux-dits « Weierwies » et « Grauert », comprend les aires techniques. A l'intérieur des lignes pointillées en rouge, des constructions fixées au sol et destinées aux installations complémentaires directes au camping, comme par exemple les installations techniques, les dépôts et aménagements similaires, pourront être autorisées. Les constructions auront une hauteur maximale de

- 8,00 mètres à la corniche
- 11,50 mètres au faitage.

Les hauteurs sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 13.

Tableau synoptique

Tableau synoptique

Partie écrite des plans d'aménagement particulier « quartiers existants » - PAP QE

	Zone mixte villageoise MIX- v	Zone mixte rurale MIX - r	Zone d'habitation HAB - 1	Secteur protégé environnement construit
Affectation				
Type d'habitation et nombre maximum de logement par immeuble	maison unifamiliale et plurifamiliale avec au max 8 logements	habitations de type unifamilial	a = maison unifamiliale (RGB = logement intégré) b = maison unifamiliale et plurifamiliale max 4 logements	
Activités	commerce, artisan, , culture, récréation sur 150 m ² max/immeuble service, loisirs, administration 250 m ² max/immeuble	activités de commerce, artisanales, de loisirs et culturelles qui sont en relation directe avec la destination principale de la zone	service - profession libérales sur 50 m ² max/établissement uniquement en relation avec logement du propriétaire/locataire exploitant crèche non autorisé	
Agencement et largeur des constructions				
Agencement	isolés, jumelés, groupés en bande			Situation exist. ou prescriptions des zones MIX /HAB1
Largeur max	Maison plurifamiliale et maisons jumelées max 25 m construction agricole max 60,0m Immeuble ayant plus de 2 log. devra être isolé ou, dans le cas contraire, être obligatoirement accolé à une ou plusieurs maisons unifamiliales.			
Marges de reculement				
Recul antérieur	adaptation à la construction voisine, alignement antérieur, ou min 3 m – en absence de construction voisine ou antérieure accès carrossable : recul min de 6,0 m du domaine public étatique			Constr. à conserver, volumes et align. à respecter – recul exist. priment Transformation et nouvelle construction: prescriptions des zones MIX / HAB1
Recul latéral	3 m pignon voisin sur limite de parcelle – recul = 0m			
Recul postérieur	Construction principale y compris véranda : min 5 m	Construction principale : min 10 m exception véranda : min 7 m		
Profondeur constructions				
Construction principale exopt.	max 12 m constr. agricoles et artisanales - max 30 m	max. 12,0		prescriptions des zones MIX /HAB1
R-Ch. côté arrière	profondeur max : 12,0m (immeuble d'habitation) + véranda et annexe accolée-maison unif.			
Sous-sol côté arr.	profondeur max.: 20m enterré – une exception sur terrain en pente peut être autorisée voir Art. 12			
Hauteur des constructions, nombre de niveaux				
Nombre de niveaux	2 niveaux pleins avec un étage dans les combles ou en retrait avec max 60 % de la surface utile du dernier étage plein			
Hauteur à la corniche	Habitations : 7,50 m Constructions agricoles, artisanales, petites et moyennes entreprises, bâtiments publics : 8,0 m Dérogation possible pour raccord harmonieux avec constructions existantes (max 1,0 m)			
Hauteur acrotère	Habitations : 8,50 m, bâtiments publics : 9,00 m			
Hauteur au faîtage	Habitations : 11,50 m Constructions agricoles, artisanales, petites et moyennes entreprises , bâtiments publics: 11,50 m			
Niv. Rez-de-ch. / dom. public	au dessus max 1 m, exception raison technique ou urbanistique en dessous max 0,5 m			

	Zone mixte villageoise MIX- v	Zone mixte rurale MIX - r	Zone d'habitation HAB - 1	Secteur protégé environnement construit
Toitures et façades				
Forme	au moins 2 versants 1 versant avec partie plate seulement si : - la partie plate ne dépasse pas un 1/3 de la surface de l'étage plein et retrait de min 1,5m Annexes destinée à agrandir la surface utilisable de la construction principale pourront avoir une toiture plate sous respect de plusieurs conditions Dépendances comme par ex. garage, abris: toiture forme libre			Situation exista. ou prescriptions des zones MIX /HAB1
Ouverture dans la toiture principale	admise à l'intérieur d'une implantation définie			Adapter à la situation existante
Pente versants principaux	25° - 42°			35°- 42°
Saillie corniche	0,1 -0,3m			max 0,15m pignon max0,05m
Corniche interruption	sur 1/3 de la façade			ne pas autorisée
Balcon	saillie max 1,20m, les balcons faisant saillie sur le domaine public et/ou à l'étage en retrait sont interdits			Idem + interdit en façade principale
Matériaux toiture	ardoise, tuiles non luisantes, noire ou rouge, zinc ou similaire			
Matériaux façades	crépi et couleur traditionnel, annexes et dépendances peuvent être en bois apparent, constructions de type « chalet » sont interdites installation énergie renouvelable autorisée dans façade et toiture			
	bois apparent par façade max 50%			max 25%
Stationnement – emplacement minimum				
Maison unifamiliale	2 emplacements par log.sur la parcelle			
Maison plurifamiliale	2 emplacements par log. sur la parcelle studio 1,5 log sur la parcelle			
Garage / car port dans recul	latéral, antérieur postérieur si voisin à un garage sur limite latéral			
Porte de garage	max 1 porte par façade avec un largeur max de 5 m			
Accès carrossa. à la parcelle...	max 5 m sans dépasser la moitié de la longueur de la façade les chemins/surfaces qui dépassent cette largeur doivent être perméable			
Pente accès garage	max 15%			
Autres				
Dépendances	abris de jardin, serre, volière, piscine non couverte voir art. 17			
Véranda	Voir art. 18			
Annexe accolée	Voir art. 19			
Remblais /déblais	max 1 m			
Clôtures, murs de soutènement	hauteur des murets / socles et grillages sur les limites longeant domaine public : max 1,5 m total hauteur des murets / socles et grillages sur les limites privés : max 2,0 m total			
	murs de clôture entre cours ou terrasse : hauteur max 2 m sur une longueur de 4 m max			
	murs de soutènement : hauteur max. 1,5 m ; assurer leur intégration au paysage			
Espaces libres	réduire surfaces scellés au minimum			
Antenne	en principe uniquement une antenne par immeuble est autorisée			

Chapitre 2 Règles applicables à toutes les zones d'habitation

Art. 7 Généralités

Dans toutes les zones sont interdits les constructions et les établissements, qui par leur nature, leur importance, leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Dans l'ensemble des zones d'habitation, les constructions principales en deuxième position sont interdites.

Art. 8 Assainissement énergétique

Afin de garantir l'assainissement énergétique des constructions existantes, une dérogation concernant l'alignement, les reculs et les hauteurs (corniche et faîte) pourra être accordée.

Art. 9 Emplacements de stationnement

Les emplacements pourront être aménagés soit sous forme de garages, soit sous forme de parking à ciel ouvert, soit sous forme de car-port.

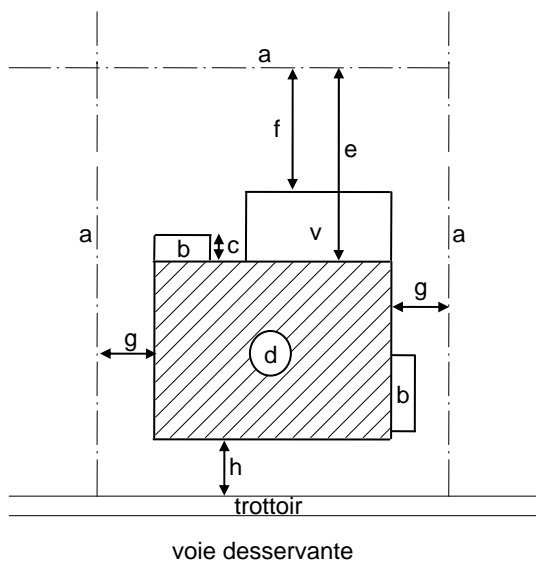
Le nombre minimal d'emplacements de stationnement est défini dans l'article 5 de la partie du PAG.

Chapitre 3 Définition des dispositions et prescriptions dimensionnelles

Art. 10 Marge de reculement

Les marges de reculement comprennent les espaces non bâtis, à l'exception de garage ou car-port et de constructions mineures, d'un fonds destinés à être maintenus entre l'alignement de la voie desservant et la construction projetée, d'une part, et entre les limites latérales et postérieures du fonds et la construction projetée, d'autre part.

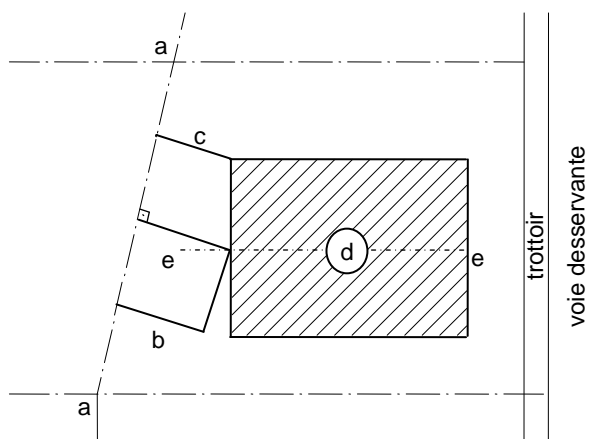
Les dimensions des marges de reculement du présent règlement sont mesurées perpendiculairement à ces limites et dès le nu de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des escaliers extérieurs, des rampes, des balcons, des arcs (fermés latéralement ou non) et autres installations semblables.



- a) limite de propriété
- b) saillie (balcon, terrasse, rampe,...)
- c) profondeur de la saillie
- d) construction principale
- e) recul postérieur construction principale
- f) recul postérieur véranda
- g) recul latéral
- h) recul antérieure
- v) véranda

Art. 11 Façade oblique

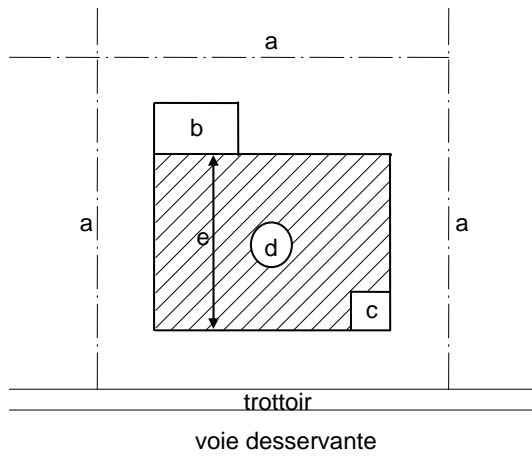
Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à une limite de propriété, le recul des constructions est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à cette limite. Au point le plus rapproché, le recul des constructions ne pourra pas être inférieur à 2,50 mètres.



- a) limite de propriété
- b) recul des constructions à mesurer perpendiculairement
- c) distance entre le point le plus rapproché et la limite de propriété: min 2,50 mètres
- d) construction principale
- e) axe de symétrie du bâtiment

Art. 12 Profondeur des constructions

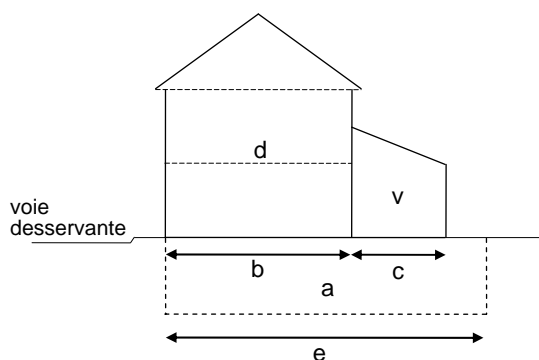
La profondeur des constructions est mesurée entre façades frontales opposées, sur le plan du niveau de plus grande surface, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perons, des balcons, loggias et autres installations semblables.



- a) limite de propriété
- b) balcon
- c) seuil
- d) construction principale
- e) profondeur du bâtiment

Pour les constructions formées par deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur des bâtiments, définie conformément à l'alinéa premier, est mesurée entre façades frontales opposées de chaque corps de bâtiment. Lorsque les façades frontales d'un bâtiment ne sont pas parallèles, la profondeur la plus grande est déterminante.

La profondeur du sous-sol pourra dépasser la façade postérieure telle qu'elle est définie dans l'image ci-dessus. Ce dépassement devra être enterré complètement. Dans les terrains en pente, exceptionnellement un dépassement de 1,0 mètre au maximum pourra être autorisé. Il peut en outre faire l'objet de prescriptions destinées à assurer son intégration au paysage.

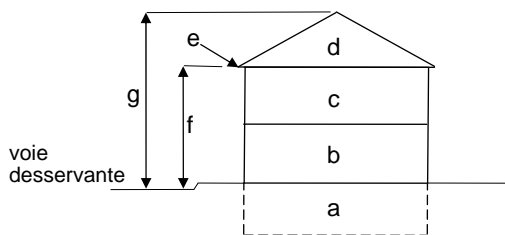


- a) sous-sol
- b) profondeur max : 12,0 mètres
- c) profondeur max : 6,0 mètres
- d) construction principale
- e) profondeur max : 20,0 mètres

Art. 13 Hauteur des constructions

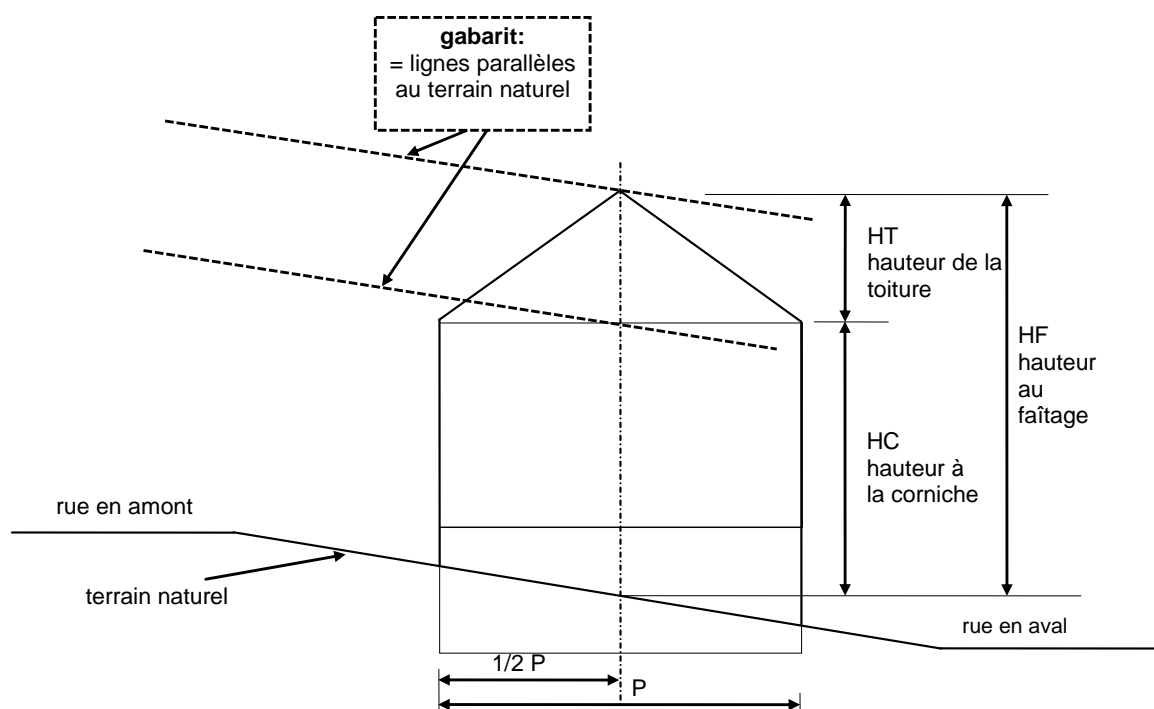
La hauteur des constructions est la différence entre le niveau de l'axe de la voie desservant et le niveau de la corniche principale ou du bord supérieur de la façade.

La hauteur à la corniche est mesurée dès le niveau de l'axe de la voie publique ou privée existante ou projetée (cote mesurée au milieu de la façade sise sur l'alignement).



- a) sous-sol, cave
- b) rez-de-chaussée
- c) étage
- d) comble
- e) corniche / bord supérieur façade
- f) hauteur à la corniche
- g) hauteur au faitage

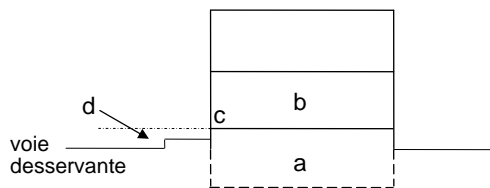
Pour les constructions bâties dans un terrain en forte pente, supérieure à 15%, les hauteurs à la corniche et au faitage sont à mesurer par rapport au terrain naturel. Un gabarit théorique parallèle au terrain naturel doit être établi conformément au dessin ci-après, dans lequel chaque construction ou partie de construction doit s'intégrer.



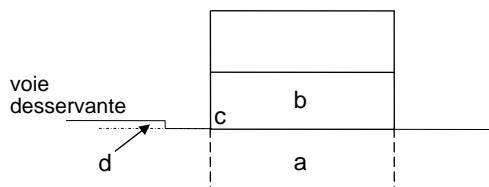
Art. 14 Rez-de-chaussée

Le niveau du rez-de-chaussée du côté rue est défini par rapport à la cote de l'axe de la voie desservant. Il pourra dépasser cette cote de 1,0 mètre au maximum et être inférieur à cette cote de 0,5 mètre au maximum. Ces dernières dimensions pourront, exceptionnellement, être augmentées pour des raisons urbanistiques, topographiques et s'il s'avère que la limitation en question rend impossible le raccordement au réseau de canalisation existant. Toutefois, la hauteur à la corniche définie à l'Art. 13a) et mesurée conformément aux dispositions de l'Art. 13b) ne pourra pas être dépassée.

Lorsque la cote du rez-de-chaussée n'est pas la même sur toute la longueur des façades, le plancher le plus élevé sera déterminant.



- a) sous-sol
- b) rez-de-chaussée
- c) niveau du rez-de-chaussée
- d) maximum : 1,0 mètre



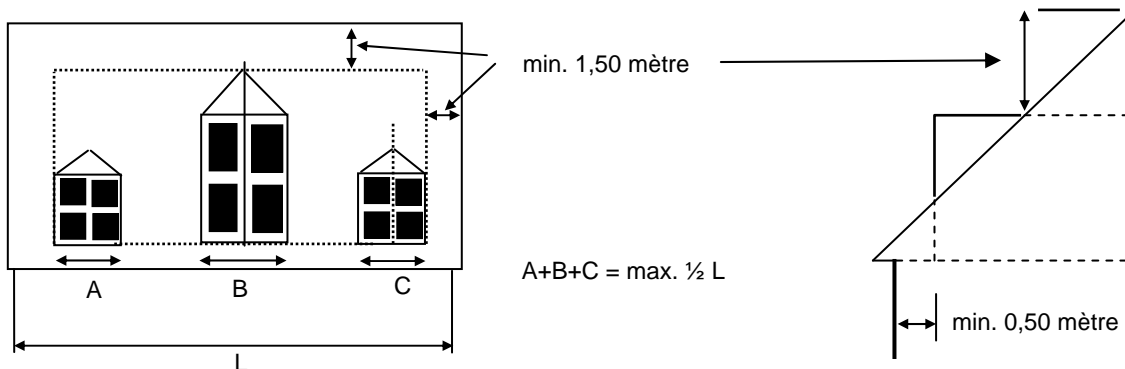
- a) sous-sol
- b) rez-de-chaussée
- c) niveau du rez-de-chaussée
- d) maximum : 0,50 mètre

Art. 15 Ouverture dans la toiture principale

Les ouvertures, lucarnes, loggias ou ouvertures similaires dans la toiture en vue d'une meilleure exploitation fonctionnelle des combles sont autorisées. Ces ouvertures devront être implantées dans la toiture de manière à s'intégrer harmonieusement dans le tissu bâti existant. Elles seront implantées avec un recul minimal de 1,50 mètre des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture. Cette distance pourra être réduite pour les maisons en bande. Les lucarnes auront un recul minimal de 0,50 mètre sur le plan de la façade.

La somme des largeurs des ouvertures ne dépassera pas la moitié de la longueur de la façade. La largeur d'une ouverture p.ex. Loggia ne dépassera pas 2,0 mètres. Les lucarnes ne pourront contenir aucun élément de façade (c'est-à-dire uniquement le cadre et les battants de fenêtre).

L'implantation des ouvertures est définie dans le dessin ci-après, à l'intérieur de la ligne pointillée :



La largeur des lucarnes dans le Secteur protégé de type «environnement construit – C » devra être inférieure à celle des ouvertures de fenêtres situés en dessous dans la façade concernée, afin de préserver une harmonie sur l'ensemble de la façade.

Art. 16 Garages et car-port

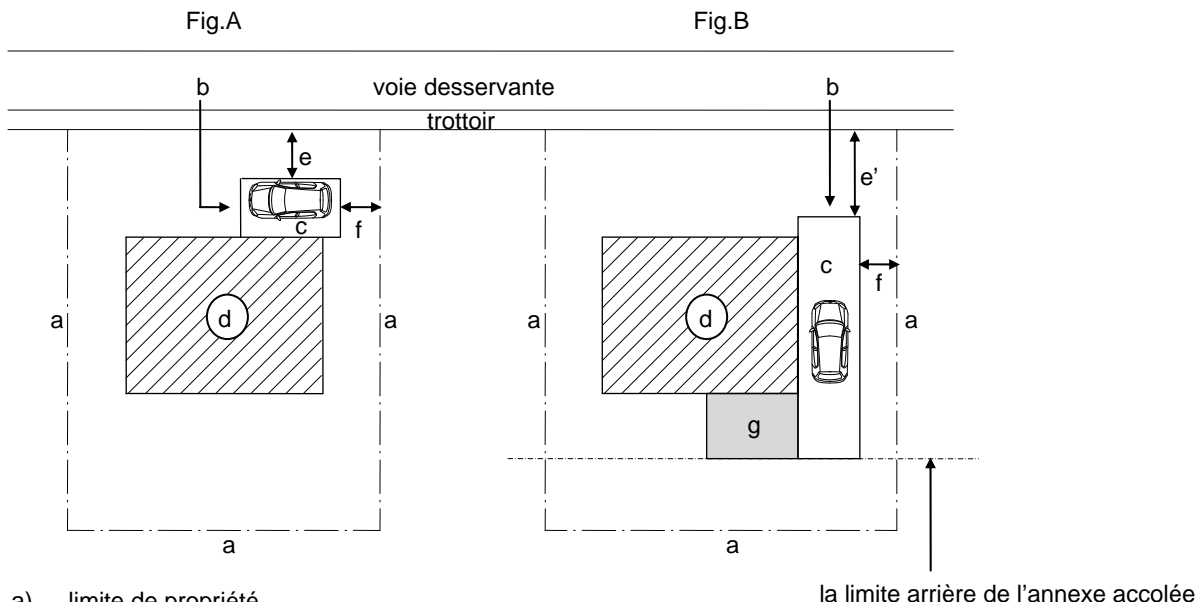
a) Implantation

La construction de garages ou de car-ports (en dehors du gabarit autorisé pour la construction principale de la maison d'habitation) ne sera admise que :

Dans le recul latéral (voir Fig. B), en limite de propriété, en respectant les conditions suivantes :

- la construction devra se faire de part et d'autre des deux propriétés voisines et avec l'accord du voisin ou avec un recul latéral d'au moins 1,0 mètre de la limite de propriété pour les garages, un car-port pourra être implanté sans recul latéral,
- la distance minimale de l'abord de la voie publique étatique sera en principe de 6,0 mètres au moins
- la limite arrière ne dépassera pas la limite arrière du gabarit autorisé pour la construction principale et/ou de l'annexe accolée; ou

Dans le recul antérieur (voir Fig. A), avec une distance d'au moins 2,0 mètres de l'abord de la voie publique, si l'accès à partir de la voie publique est indirect et non perpendiculaire à la voie publique; ou



- a) limite de propriété
- b) accès carrossable
- c) garage ou carport
- d) construction principale
- e) recul antérieure min: 2,0 mètres
- e) recul antérieure min: 6,0 mètres aux abords des routes étatiques
- f) recul d'au moins 1,0 mètre ou de part et d'autre des deux propriétés voisines avec l'accord du voisin
- g) annexe accolée

Dans le recul postérieur, uniquement si sur la parcelle attenante un garage en limite de parcelle est existant.

L'accès carrossable au sous-sol dans le recul latéral, devra respecter un recul d'au moins 1,5 m par rapport à la limite de la parcelle, pour l'aménagement d'un mur de soutènement et/ou des plantations formant un écran vert. Ce recul pourra être réduit à 0,50 mètre en cas de réalisation d'une construction légère avec des plantes grimpantes.

b) Dimensions

La hauteur des garages : la hauteur de la corniche sera de 3,0 mètres au maximum, la hauteur maximale au faîtage sera de 6,0 mètres au maximum.

La largeur d'une porte de garage ne pourra dépasser 5,0 mètres. Dans la façade principale, les portes de garage en-dessous du niveau de l'axe de la rue desservante sont interdites.

La hauteur des car-ports : la hauteur maximale sera de 3,0 mètres.

Les toitures pourront avoir une forme libre, toutefois, elles ne pourront en aucun cas être aménagées en terrasse; à l'exception qu'un plan d'aménagement particulier le prévoit explicitement.

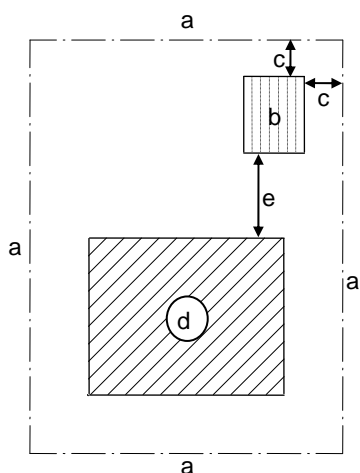
Un changement d'affectation ultérieur à des fins d'habitation est interdit.

Des garages ou car-ports accolés et/ou accolé(s) à un garage ou car-port forment une unité harmonieuse.

Art. 17 Abri de jardin et autres dépendances

Un abri de jardin ou une construction similaire par parcelle, d'une surface constructible maximale de 16,0 m², dont le côté le plus long aura au maximum 5,0 mètres, sera autorisé. L'abri de jardin ne peut être implanté dans le recul antérieur. Il doit avoir un recul d'au moins 3,0 mètres par rapport à la construction principale et d'au moins 1,0 mètre sur les limites de la parcelle ou en limite avec l'accord du voisin réciproque.

La hauteur à la corniche n'excédera pas 2,20 mètres et la hauteur totale n'excédera pas 3,50 mètres. Les abris de jardins à toiture plate ne devront en aucun cas excéder une hauteur totale de 2,50 mètres. Ces hauteurs sont à mesurer entre la dalle au niveau du terrain naturel et le faîtage, respectivement la corniche.



- a) limite de propriété
- b) abri de max. 16,0 m²
- c) recul min. 1,0 mètre sur toutes les limites de la parcelle ou en limite avec l'accord du voisin
- d) construction principale
- e) recul min. 3,0 mètres

Les abris de jardin seront en bois et auront un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement au paysage.

En plus d'un abri de jardin, seront autorisées:

- une petite serre - érigée sans fin commerciale et professionnelle - à condition qu'elle soit édifée à plus de 1,0 mètre des limites de la parcelle et de 3,0 mètres au moins de la construction principale, que sa surface n'ait pas plus de 10,0 m², que sa hauteur ne dépasse pas 2,70 mètres, et
- une volière, un chenil, à condition qu'ils soient édifés à plus de 1,0 mètre des propriétés voisines, que ses/leurs dimensions n'excèdent pas 4,0 mètres de longueur, 2,0 mètres de largeur et 2,0 mètres de hauteur, et
- une piscine non couverte ou avec une couverture amovible, dont la hauteur totale ne dépasse pas 3,50 mètres, dont la construction ainsi que les remblais et déblais s'intègrent harmonieusement dans le terrain naturel et respectent un recul latéral et postérieur de 3,0 mètres au moins.

Les abris de jardin ou autres dépendances ne pourront en aucun cas servir à l'habitation, à l'exercice d'une activité professionnelle ou au stationnement de voitures. La forme de la toiture est libre, toutefois l'aménagement d'une terrasse est interdit. L'utilisation des dépendances comme abris pour animaux domestiques est soumise à l'autorisation du bourgmestre. Ces dépendances devront avoir les dimensions minimales respectant l'espace vital pour l'espèce animale respective, mais ne devront pas servir ni à l'exploitation agricole, ni à un élevage d'animaux pour des besoins professionnels, ni dépassant les besoins de la famille habitant sur la même parcelle.

Les **terrains de tennis** sont interdits en principe dans les zones d'habitation et les zones mixtes villageoise et zones mixtes rural.

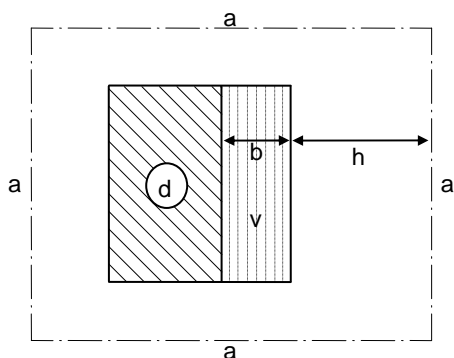
Des **constructions mineures**, telles que des structures légères servant d'abris pour poubelles, vélos, bois de chauffage et similaires pourront être autorisées dans les reculs, si elles ne sont pas visibles du domaine public et qu'elles ne dépassent pas une surface totale de 6 m² et une hauteur de 1,50 mètre.

Art. 18 Véranda ou verrière

Au rez-de-chaussée du côté arrière d'une maison unifamiliale, sur les terrains d'une pente égale ou inférieure à 15%, une véranda d'une profondeur de 6,0 mètres pourra être autorisée, si les marges de reculement sont respectées.

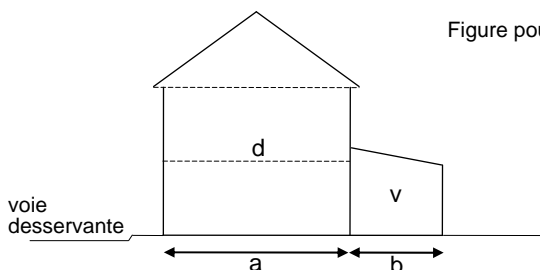
Au rez-de-chaussée du côté arrière d'une maison unifamiliale, sur les terrains en pente supérieure à 15%, une véranda d'une profondeur de 5,0 mètres pourra être autorisée, si les marges de reculement sont respectées. Cet agrandissement peut également se faire en-dessous, au niveau rez-de-jardin. Elle aura une surface maximale de 30m² par étage.

Au moins deux tiers des parois extérieures de la véranda, non mitoyennes, seront translucides ou transparentes et les parois en limite de la parcelle (constructions jumelées ou en bande) seront exécutées en dur jusqu'à une hauteur de 2,0 mètres. Les toitures pourront être non translucides et non transparentes. L'aménagement en toiture-terrasse est interdit.



- a) limite de propriété
- b) profondeur max : 6,0 mètres
- d) construction principale
- h) recul min. 7,0 mètres
- v) véranda

Figure pour terrain d'une pente égale ou inférieure à 15%



- a) profondeur max : 12,0 mètres
- b) profondeur max: 6,0 mètres
- d) construction principale
- v) véranda

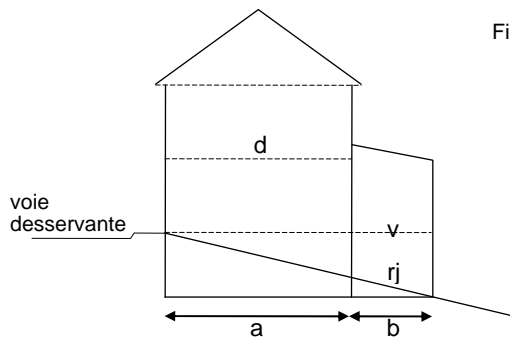


Figure pour terrain d'une pente supérieure à 15%

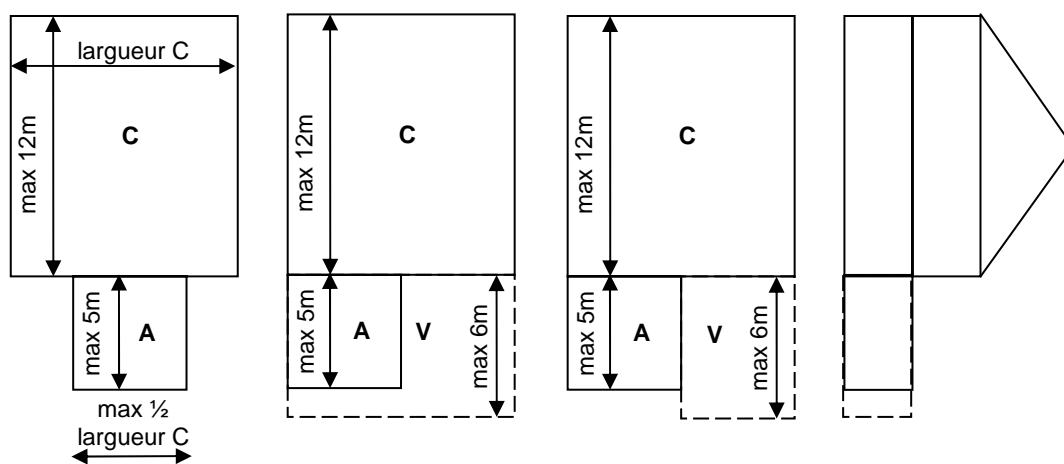
- c) profondeur max : 12,0 mètres
- d) profondeur max: 5,0 mètres
- e) construction principale
- v) véranda
- rj) rez-de-jardin

Une véranda et une annexe peuvent être combinées, à condition que leur profondeur maximale totale ne soit pas supérieure à 6,0 mètres sur les terrains d'une pente égale ou inférieure à 15% et à 5,0 mètres sur les terrains d'une pente supérieure à 15%. Une véranda peut être érigée au-dessus d'une annexe (voir également figure art.19).

Art. 19 Annexe accolée

Une annexe accolée à une maison unifamiliale, pouvant servir à l'habitat, est autorisée en façade postérieure, tout en respectant les conditions suivantes :

- Implantation : à l'intérieur de la bande de construction de 23,0 mètres
- profondeur maximale : 5,0mètres
- largeur maximale : sur la moitié de la largeur de la construction principale
- hauteur : sur les terrains d'une pente égale ou inférieure à 15% au rez-de-chaussée
sur les terrains d'une pente supérieure à 15% au rez-de-chaussée, cet agrandissement peut également se faire en-dessous au niveau rez-de-jardin.
- recul postérieur et latéral : identique à la construction principale voir articles y relatifs.
- toiture : plate ou à un ou deux versants d'une pente maximal de 10°. Une toiture-terrasse peut être autorisée en façade postérieure.
- façades : les matériaux et teintes de façades doivent être différentes de ceux de la construction principale.
- une annexe et une véranda peuvent être combinées, à condition que leur profondeur maximale totale ne dépasse 6,0 mètres sur les terrains d'une pente égale ou inférieure à 15% et 5,0 mètres sur les terrains d'une pente supérieure à 15%. Uniquement une véranda peut être érigée au-dessus d'une annexe, l'inverse n'est pas autorisé.



- C** Construction principale
- A** Annexe accolée
- V** Véranda

Les annexes accolées existantes, situées dans le secteur protégé de type « environnement construit –C », définie comme « construction à conserver et volumes à respecter »¹ peuvent être maintenues et réaffectées. Ce changement d'affectation n'est autorisé que pour l'agrandissement du logement dans la maison unifamiliale y relative et, pour les activités qui sont autorisées dans le quartier respectif.

¹ Le volume à respecter est constitué par le ou les bâtiments traditionnels. Les volumes secondaires atypiques ainsi que toutes les excroissances atypiques ne sont pas considérés comme volume à respecter.

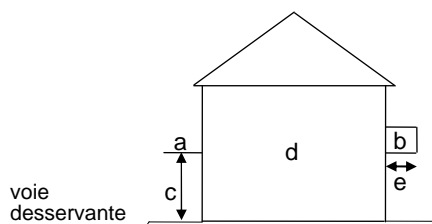
Art. 20 Saillie sur les façades

Les parties saillantes ou saillies des bâtiments comprennent les escaliers extérieurs et rampes ainsi que les avant-toits, corniches, balcons, auvents, marquises, enseignes publicitaires et éclairages.

Un balcon est une plate-forme en saillie sur la façade d'un bâtiment et qui communique avec les appartements par une ou plusieurs ouvertures, baies ou fenêtres (définition Petit Robert).

Les saillies définies ci-dessus pourront être autorisées sous les conditions suivantes:

- les escaliers extérieurs, rampes et balcons pourront avoir une saillie maximale de 1,20 mètres
- les saillies des corniches principales sont définies dans les zones spécifiques,
- les auvents et avant-toits pourront avoir une saillie de 1,0 mètre.
- Les balcons faisant saillie sur le domaine public et/ou à l'étage en retrait sont interdits.



- avant-toit, enseigne, etc...
- balcon
- hauteur min : 3,0 mètres
- construction principale
- profondeur max : 1,20 mètres

- Les enseignes et les installations assimilables comme les panneaux publicitaires et les appareils d'éclairage privés, ne pourront pas dépasser une saillie de 1,20 mètre sur l'alignement de la voie publique. Elles devront se trouver à au moins 3,0 mètres au-dessus du niveau du trottoir et rester à 0,50 mètre en retrait de la bordure du trottoir. Elles devront respecter un recul au moins égal à la valeur de leur saillie sur une limite latérale, sauf convention entre propriétaires voisins. Elles ne pourront pas dépasser la hauteur de construction admissible dans la zone concernée.

Art. 21 Jardin privé et travaux de déblai et remblai

Les marges de reculement imposées devront être aménagées en jardin d'agrément et/ou potager et/ou verger, à l'exception des chemins d'accès nécessaires et les dépendances (voir Art. 17). Les accès des constructions, les cours et les terrasses, pourront être exécutés en dur et de préférence par un matériel perméable. Les emplacements pour voitures seront à aménager avec un matériel perméable. En outre, les surfaces exécutées en dur (béton, béton asphaltique, dallage, etc) seront à réduire au minimum.

Le terrain naturel est à sauvegarder.

Un remblai de terre jusqu'à 1,0 mètre au-dessus ou un déblai jusqu'à 1,0 mètre en dessous du terrain naturel, avec un recul d'au moins 1,0 mètre de la limite latérale et de 5,0 mètres de la limite postérieure est autorisé. Le remblai pourra être aménagé de part et d'autre des limites latérales avec l'accord réciproque entre voisin.

L'autorisation pour tous travaux de déblai et de remblai pourra être refusée, si ces travaux risquent de gêner le voisinage ou l'aspect du quartier ou du site. En cas de construction ou de reconstruction, le bourgmestre pourra exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site. En tout état de cause, les terrains contigus devront être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain du maître d'ouvrage de déblai ou de remblai.

Les installations de panneaux solaires, avec un recul d'au moins 1,0 mètre des limites de la parcelle et d'un ou plusieurs réservoir(s) pour la collecte des eaux de pluies seront soumises à l'autorisation préalable du bourgmestre.

Les plantations, les clôtures et murets des parcelles situés aux angles de rues ne pourront entraver la bonne visibilité.

Art. 22 Clôtures, murs de soutènement

- a) Tous les murs implantés en limite de propriété devront être préalablement autorisés par le bourgmestre.
- b) Les limites entre domaines publics et privés pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 1,0 mètre, par des haies vives ou par des grillages, dont la hauteur totale ne pourra pas dépasser 1,50 mètre mesurée par rapport au niveau du domaine public.
- c) Les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturées jusqu'à une hauteur maximale de 2,0 mètres.
- d) La hauteur maximale des murs de clôture à établir sur la ligne séparatrice entre deux constructions jumelées ou groupées - entre cours ou terrasse - derrière la façade postérieure des constructions sera fixée à 2,0 mètres au maximum. Cette hauteur pourra être dépassée avec l'accord réciproque du voisin. La longueur du mur séparatrice ne pourra excéder 4,0 mètres.
- e) Pour des raisons d'hygiène et/ou de sécurité de la circulation, le bourgmestre pourra ordonner le clôturage de parcelles construites ou non construites, situées en bordure des voies publiques et en définir la nature.
- f) Les murs de soutènement des terrasses aménagées aux abords des constructions implantées sur des terrains en pente et dans le recul latéral et postérieur un resp. deux murs de soutènement, d'une hauteur totale de 1,50 mètre, est resp. seront autorisé(s). Entre deux murs et entre la limite de la parcelle et le mur le plus proche de cette limite, une distance d'au moins 1 mètre sera à respecter.
Les murs de soutènement et les aménagements extérieurs en pente seront soumis à une autorisation du bourgmestre et pourront faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur intégration au paysage et à les doter d'une certaine esthétique.
- g) Les clôtures et murets des parcelles situées aux angles de rues ne pourront entraver la bonne visibilité.

Art. 23 Antennes

La hauteur des antennes de réception de la radiodiffusion ou de la télévision sera limitée aux éléments et dimensions nécessaires à une bonne réception. Toute antenne, p.ex. parabolique, sera soumise à une autorisation de bâtir préalable.

L'installation d'antennes est interdite sur le versant de la toiture et sur la façade donnant sur le domaine public, sauf au cas où il s'agit du seul endroit permettant de capter les ondes. En aucun cas, les antennes pourront empiéter sur le domaine public ou sur une propriété voisine. Elles devront être aménagées et fixées de façon à ce qu'elles ne présentent aucun danger pour le public. Fixées à la façade latérale ou au toit, elles devront respecter un recul par rapport à l'alignement de la façade principale d'au moins un tiers de la profondeur de la maison.

En principe, par immeuble, uniquement une antenne n'est autorisée.

Chapitre 4 Annexe: Terminologie²

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 égale ou inférieure à 2,0 mètres.

N.B. Sur le territoire de la commune de Nommern les avant-corps ne sont pas autorisés dans les marges de reculement. Ils ne sont pas autorisés dans la façade antérieure des constructions sises dans le secteur protégé de type « environnement construit ».

Balcon

On entend par balcon, une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant de 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.

² Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 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

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 la 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 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. 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 d'au moins 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 moins 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.