

RAPPORT

Règles urbanistiques applicables à un terrain donné

DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES CONCERNANT L'UTILISATION DU SOL



Légende

 Parcelle(s) concernée(s)



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Intérieur

Direction de l'Aménagement Communal
et du Développement Urbain

ADMINISTRATION COMMUNALE DE
NOMMERN

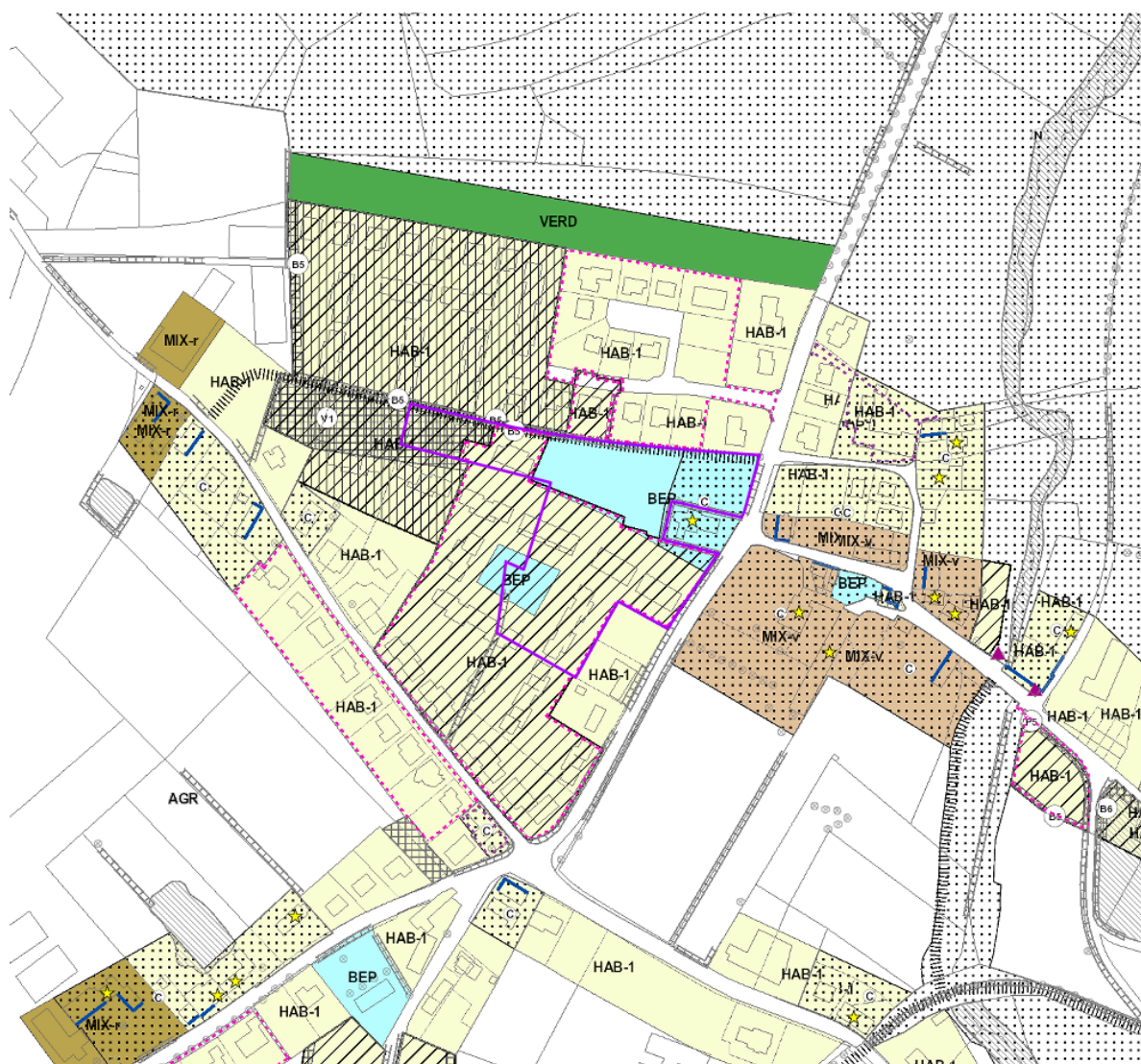


1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

« Le **plan d'aménagement général** [PAG] d'une commune se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique qui se complètent réciproquement.

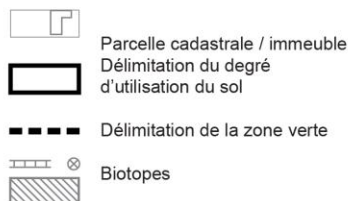
La **partie graphique du PAG** couvre l'ensemble du territoire communal qu'il divise en diverses zones pour lesquelles l'utilisation du sol est fixée. Les zones de base (p. ex: HAB-1 ; Mix-u ; BEP) ainsi créées peuvent être complétées par des zones superposées (p. ex : ZAD).

La **partie écrite du PAG** précise l'utilisation du sol telle qu'arrêtée dans la partie graphique.



1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Légende



Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

Zones d'habitation	
HAB-1	zone d'habitation 1
HAB-2	zone d'habitation 2
Zones mixtes	
MIX-c	zone mixte urbaine centrale
MIX-u	zone mixte urbaine
MIX-v	zone mixte villageoise
MIX-r	zone mixte rurale
BEP	Zone de bâtiments et d'équipements publics
Zones d'activités	
ECO-c1	zone d'activités économiques communale type 1
ECO-c2	zone d'activités économiques communale type 2
ECO-r	zone d'activités économiques régionale
ECO-n	zone d'activités économiques nationale
SP-n	zone d'activités spécifiques nationale
COM	Zone commerciale
MIL	Zone militaire
AERO	Zone d'aérodrome
Zones portuaires	
PORT-m	zone de port de marchandises
PORT-p	zone de port de plaisance
GARE	Zone de gares ferroviaires et routières
REC	Zone de sport et de loisirs
SPEC	Zone spéciale
JAR	Zone de jardins familiaux

Zone verte :

AGR	Zone agricole
FOR	Zone forestière
VIT	Zone viticole
HOR	Zone horticole
PARC	Zone de parc public
VERD	Zone de verdure

Zones superposées :

	Zone soumise à un PAP "nouveau quartier"
	Zone d'aménagement différé
	Zone d'urbanisation prioritaire
	Zone de servitude "urbanisation"
Zone de servitude "couloirs et espaces réservés"	
	couloir pour projets routiers ou ferroviaires
	couloir pour projets de mobilité douce
	couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
	couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales

Secteur protégé d'intérêt communal

	secteur protégé de type "environnement construit"
	secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"
	secteur protégé de type "vestiges archéologiques"
	construction à conserver
	petit patrimoine à conserver
	alignement d'une construction existante à préserver
	gabarit d'une construction existante à préserver

Zones de risques naturels prévisibles

	zone de risques d'éboulement ou de glissement de terrain
	zone de risques d'éboulement miniers
	zone inondable
	Zone à risques concernant la sécurité et la santé des personnes
	Zone de bruit
	Zone d'extraction
	Plan d'aménagement particulier dûment approuvé (à titre indicatif)

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives (art. 39) :

	à l'aménagement du territoire
	à la protection des sites et monuments nationaux

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Art. 1 Zones d'habitation 1

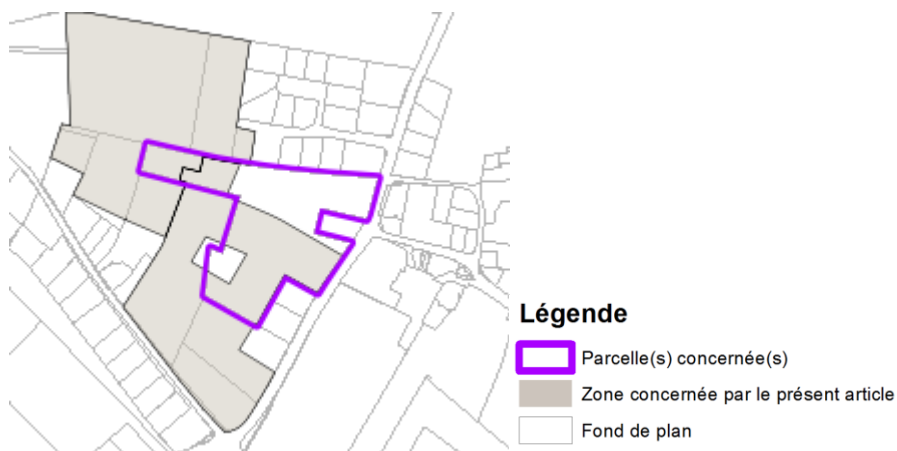
HAB - 1

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

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 isolées, jumelées ou groupées en bande et aux immeubles avec 4 logements au maximum.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements est de type maisons d'habitation unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.

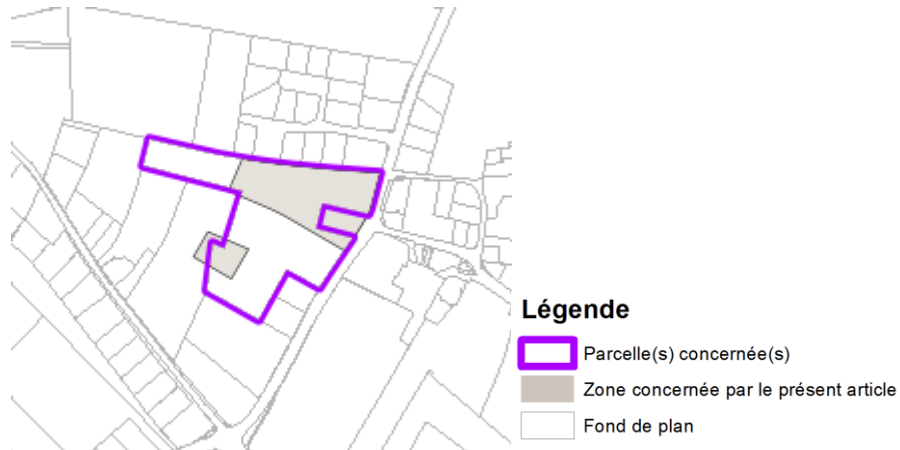


Art. 3 Zone de bâtiments et d'équipements publics

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.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

ART. 22 ZONE SOUMISE À PAP « NOUVEAU QUARTIER »

Art. 8 Prescriptions générales

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS), par le coefficient de scellement du sol (CSS) ainsi que par la densité de logements (DL). Les valeurs maxima sont inscrites sur la partie graphique par quartier.

Les définitions de la terminologie utilisée à l'alinéa qui précède sont reprises à l'Annexe qui fait partie intégrante du présent règlement.

Art. 13 Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier «nouveau quartier».

Art. 16 Ligne de haute tension et construction pour transformateur

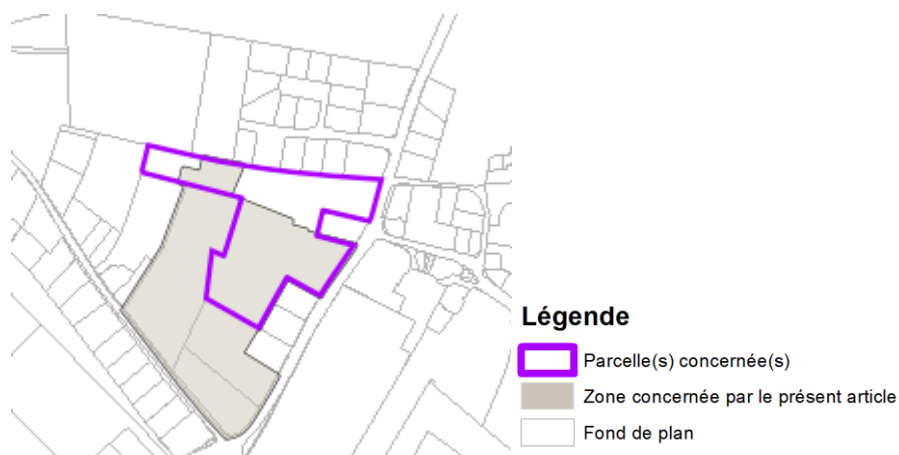
Pour des raisons de prévention sanitaire, les distances suivantes sont à observer dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier, entre le centre du tracé des lignes de haute tension et les constructions.

- 50 mètres pour les lignes à haute tension supérieure à 100 kV, et
- 30 mètres pour les lignes à haute tension de 20 à 100 kV, à moins que la ligne de haute tension soit mise en souterrain ou déplacée sans frais pour la commune.

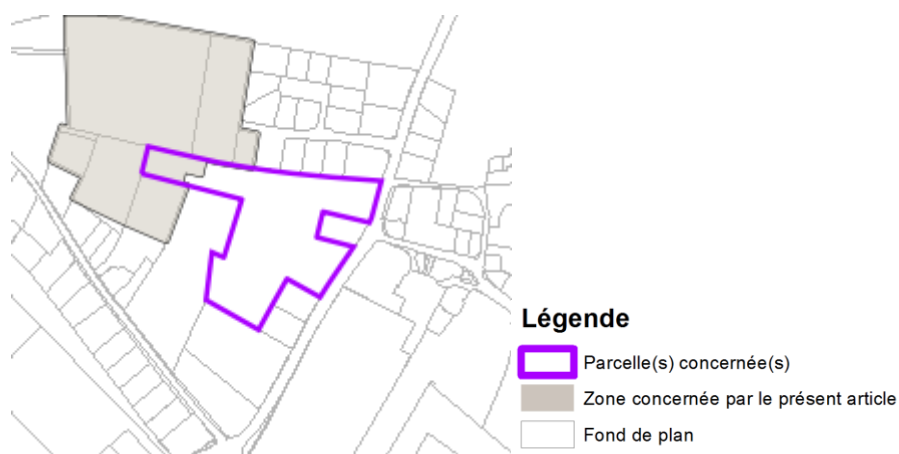
Les stations de transformateurs doivent être entourées par une construction en dur et avoir une distance minimale de 5 mètres d'une maison d'habitation

COS	0.40	CUS	0.60
	MIN		MIN
CSS	0.55	DL	19.00
			MIN

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



COS	0.30	CUS	0.40
	MIN		MIN
CSS	0.50	DL	12.00
			MIN

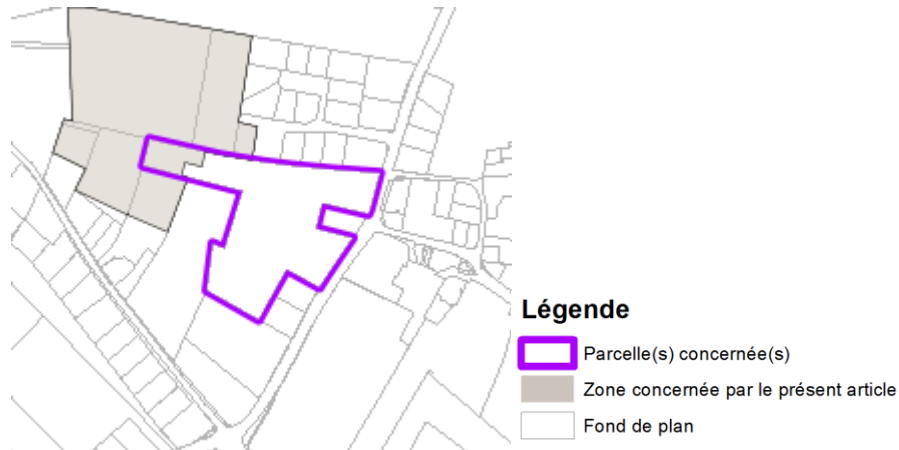


Art. 14 Zone d'aménagement différé ZAD

Les zones d'aménagement différé constituent des zones superposées, frappées d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement. Elles constituent en principe des réserves foncières destinées à être urbanisées à long terme.

La décision de lever le statut de la zone d'aménagement différé fait l'objet d'une procédure de modification du plan d'aménagement général.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 15 Zone de servitude «urbanisation»

Les zones de servitude «urbanisation» comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques sont définies pour ces zones dans le plan d'aménagement général aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

Les prescriptions y relatives, spécifiées dans le schéma directeur respectif, sont détaillées ci-après par type de servitude, dont la ou les lettres sont indiquées également dans la partie graphique.

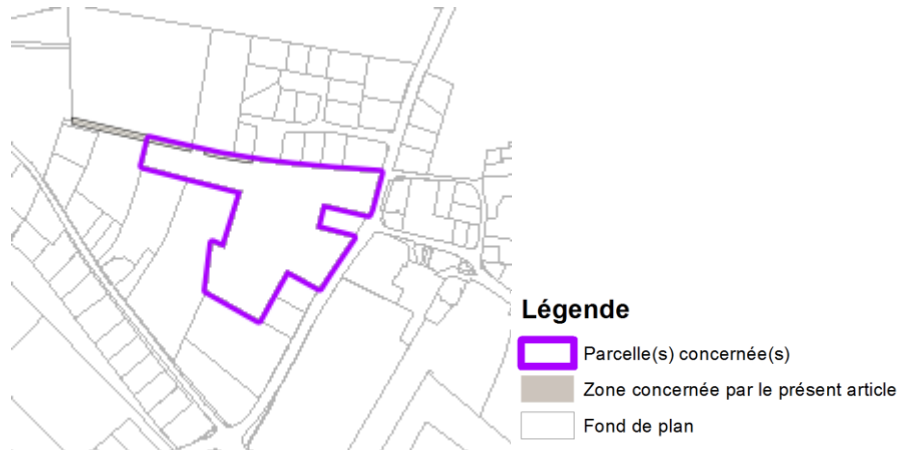
B - Servitude « urbanisation – biotopes »

La servitude « urbanisation – biotopes » vise à protéger et à mettre en valeur des biotopes existants. Le PAP et/ou le concept d'aménagement doivent préciser la délimitation exacte, les mesures de conservation, d'entretien et de remplacement, le cas échéant, des biotopes à préserver.

Les biotopes à conserver sont spécifiées par site comme suit :

- B1 rangée d'arbres feuillus ou fruitiers
- B2 verger
- B3 arbre solitaire
- B4 groupe d'arbres
- B5 haie
- B6 forêt pionnière
- B7 cours d'eau

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 15 Zone de servitude «urbanisation»

Les zones de servitude «urbanisation» comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques sont définies pour ces zones dans le plan d'aménagement général aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

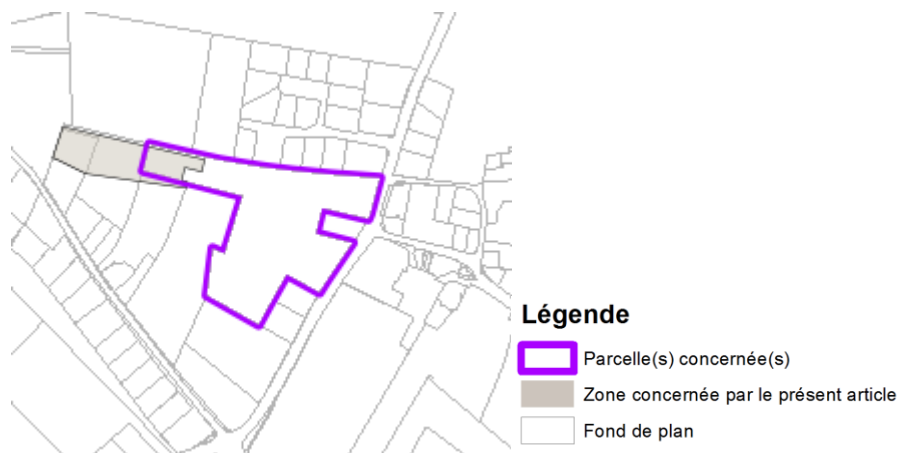
Les prescriptions y relatives, spécifiées dans le schéma directeur respectif, sont détaillées ci-après par type de servitude, dont la ou les lettres sont indiquées également dans la partie graphique.

V – Servitude « urbanisation – coulée verte »

La servitude « urbanisation – coulée verte » vise à garantir un corridor ouvert favorisant l'habitat des chiroptères. Ce couloir ne peut pas contenir des constructions d'habitations principales ou annexes.

- V1 Le couloir est destiné prioritairement à l'aménagement d'espaces verts constitués de plantations indigènes comprenant des aires de jeux et de repos, y sont autorisés des rues résidentielles et des réseaux piétonnier et cyclable.
- V2 Le couloir est destiné à l'aménagement d'espaces verts et des jardins privés, constitués de plantations indigènes, resp. pour une utilisation agricole.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



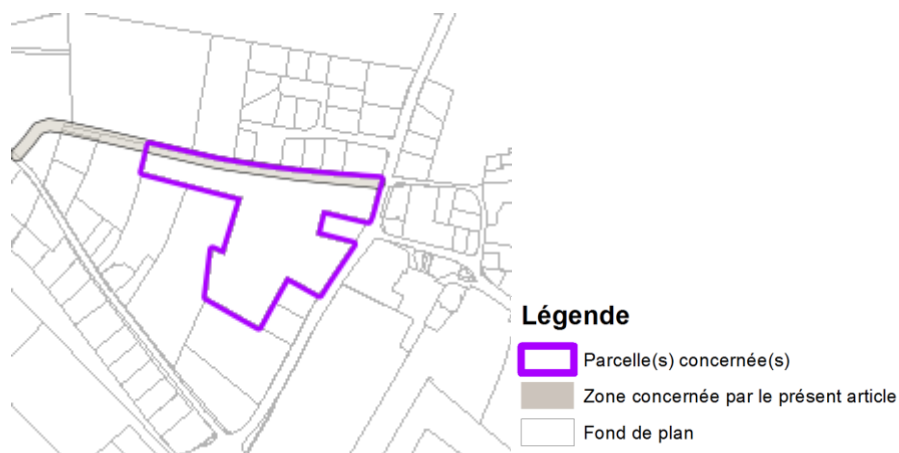
Art. 19 Servitude « couloir pour projets de mobilité douce » et « couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales »

Les servitudes « couloir pour projets de mobilité douce » et « couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales », définies dans le plan d'aménagement général, se rapportent à des fonds réservés soit aux projets d'infrastructures de circulation ou de canalisation, soit à l'écoulement et à la rétention des eaux pluviales.

Les « couloirs pour projets de mobilité douce » sont destinés à l'aménagement d'un chemin piéton et/ou une piste cyclable. Des aménagements relatifs à la mobilité douce et des infrastructures techniques sont permis.

Les « couloirs pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales » sont destinés à la réalisation d'un fossé ouvert de préférence, qui se compose de matériaux perméables. Des aménagements d'infrastructures techniques sont permis.

L'emprise définitive des infrastructures est définie dans le cadre du plan d'aménagement particulier ou dans un projet d'exécution.



1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Art. 18 Les secteurs protégés d'intérêt communal

18.1 Secteur protégé de type «environnement construit – C »

Les secteurs protégés de type «environnement construit» constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles dignes de protection et qui répondent à un ou plusieurs des critères suivants : authenticité de la substance bâtie, de son aménagement, rareté, exemplarité du type de bâtiment, importance architecturale, témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle, qui sont soumises à des servitudes spéciales comprises dans le présent règlement.

Les secteurs protégés de type «environnement construit» sont marqués de la surimpression«C».

Les constructions nouvelles et les transformations de constructions doivent s'intégrer dans la structure caractéristique du bâti existant. Les éléments à respecter sont le parcellaire, l'implantation des volumes, la volumétrie, le rythme des façades, ainsi que les matériaux et teintes traditionnelles et typiques. Ces éléments caractéristiques à respecter sont à transposer dans les constructions nouvelles ou transformations en ayant recours à une architecture contemporaine de qualité. Les nouvelles constructions ou transformations qui pourraient porter préjudice au site peuvent être interdites.

La démolition de bâtiments n'est autorisée que pour autant que le propriétaire soit détenteur d'une autorisation de bâtir.

Les prescriptions du présent article et celles des plans d'aménagement particulier « quartiers existants » PAP QE sont à respecter.

Autorisations et avis

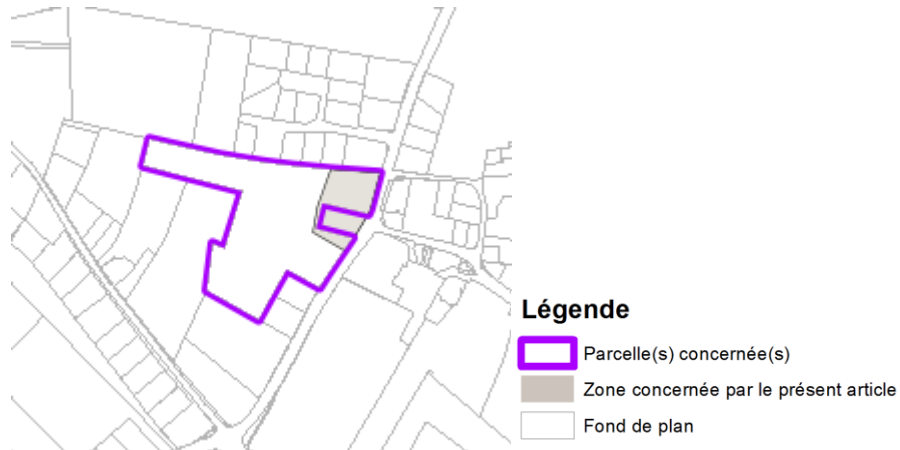
Tous travaux de construction, reconstruction, agrandissement, transformation ou de rénovation ainsi que tout ajout d'élément nouveau, contribuant d'une façon notable à modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment, définis dans les articles qui précèdent, peuvent être soumis pour avis au Service des Sites et Monuments Nationaux (SSMN) et à l'approbation du bourgmestre.

Assainissement énergétique

Afin de garantir l'assainissement énergétique des constructions existantes, une dérogation concernant l'alignement, les reculs et la hauteur peut être accordée.

Pour les constructions à conserver, l'article 10 du règlement grand-ducal du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels prévoit des dérogations au niveau du respect des exigences minimales, afin de conserver le caractère de ces bâtiments.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



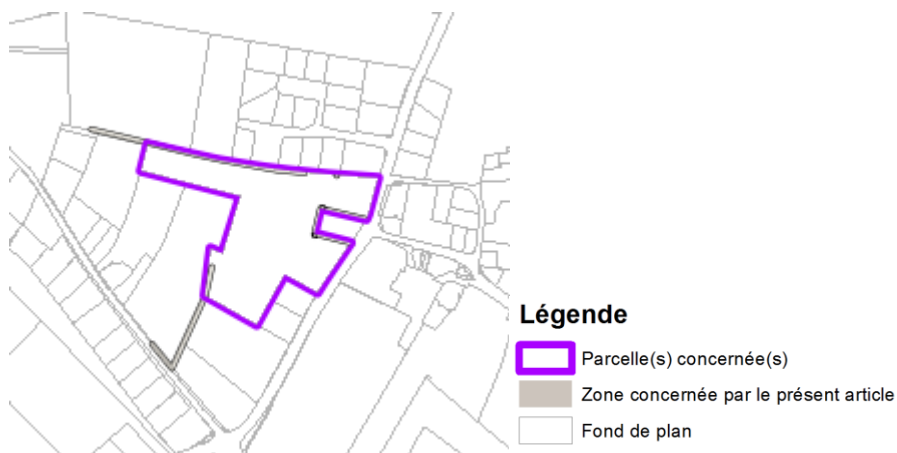
1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

CADASTRE DES BIOTOPES DES MILIEUX OUVERTS

Le cadastre des biotopes des milieux ouverts constitue une cartographie en zone verte des biotopes rares et menacés en milieu ouvert visés par l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles dont l'identification sur le terrain est difficile ou ambiguë.

Cet inventaire a été réalisé en vue de la constitution d'un cadastre national de ces biotopes à protéger et préserver prioritairement. Les biotopes clairement identifiables tels que haies, broussailles et bosquets, ainsi que les rivières n'ont pas été cartographiés dans le cadre de cet inventaire et ne figurent donc pas dans ce cadastre, restent néanmoins soumis à la protection stricte visée par l'article 17 de la loi précitée.

Un guide d'orientation et de bonne pratique (Leitfaden) a été élaboré en collaboration avec les services de l'agriculture afin de définir la gestion normale qui garantit le maintien des biotopes et afin d'énumérer les actions à omettre respectivement qui sont soumises à autorisation qui risquent une destruction, détérioration ou dégradation des biotopes.



Art. 5 Emplacements de stationnement

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement est défini comme suit :

- a) Sont à considérer comme suffisants:
 - deux emplacements par logement
 - trois emplacements pour les premiers 100 m² et un emplacement par tranche supplémentaire de 45 m² de surface d'étage pour les administrations, commerces, cafés et restaurants
 - un emplacement par tranche de 50 m² de surface d'étage ou un emplacement par tranche de 5 salariés pour les établissements artisanaux
 - un emplacement par tranche de 10 sièges pour les salles de réunions et églises

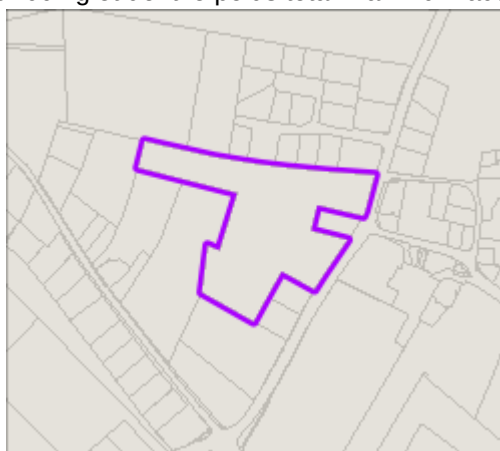
1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

- un emplacement par tranche de 50 m² de surface d'étage pour les stations d'essence et les garages de réparation, avec un minimum de 3 places par installation
- un emplacement par tranche de 3 lits pour les constructions hôtelières
- b) Les établissements commerciaux et artisanaux devront, en outre, prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires.
- c) Sauf exception autorisée par le Bourgmestre, les places de stationnement sont aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent.
- d) Le propriétaire est tenu de remplacer, sur son fonds et en situation appropriée, les places de stationnement obligatoires qui ont été supprimées pour quelque cause que ce soit et il peut être astreint au versement de la contribution compensatoire si leur remplacement ou leur aménagement se révèle impossible ou onéreux à l'excès.

Dans les zones d'habitation et les zones de loisirs avec séjour, ne sont autorisés que les aires de parage et garages qui sont en relation directe avec l'utilisation de ces zones. Le nombre des emplacements est défini dans le règlement sur les bâtisses.

Les aires de parage ou garages, réservés aux camions ou autobus transportant plus de neuf personnes et à leurs remorques, ne sont autorisés ni en zone d'habitation, ni en zone mixte.

On entend par camion tout véhicule automoteur destiné au transport de choses d'un poids propre supérieur à 400 kg et dont le poids total maximum autorisé dépasse 3.500 kg.



Légende

- Parcelle(s) concernée(s)
- Zone concernée par le présent article
- Fond de plan

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

ANNEXE 1 : TERMINOLOGIE DU DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

A. 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.

B. 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.

C. 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.

D. 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.

E. 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.

F. 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.

G. Surface construite brute

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

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

H. Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux:

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

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

b. affectation des locaux

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

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

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du

calcul, les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure,

les modénatures telles que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

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

J. 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 sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du 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.

K. Surface scellée

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

Est considérée comme surface scellée, toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

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 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

L. Surface de vente

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur.

4. ÉTUDE PRÉPARATOIRE

SCHÉMA DIRECTEUR

Le **schéma directeur** est un document d'orientation élaboré par les autorités communales dans le cadre de l'étude préparatoire du PAG, qui oriente l'élaboration des futurs PAP NQ.

Schéma directeur partie écrite

[001_SD_PE_SCHRONDWEILER01.pdf](#)

Schéma directeur partie écrite

[001_SD_PE_SCHRONDWEILER05.pdf](#)

5. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« NOUVEAU QUARTIER »

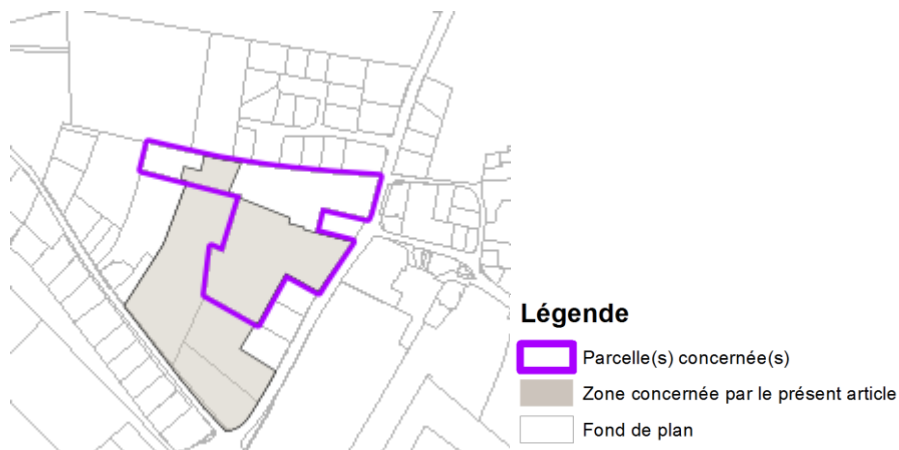
Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » PAP NQ a pour objet de **préciser** et **d'exécuter** les dispositions réglementaires du PAG, tout en tenant compte des orientations du schéma directeur.

Le PAP définit un ensemble de prescriptions réglementaires d'ordre urbanistique en fixant notamment la constructibilité des lots, privés, les types de bâtiments, leur volumétrie et leur implantation.

Il définit aussi les terrains nécessaires à la viabilisation, ainsi que leur configuration et aménagement.

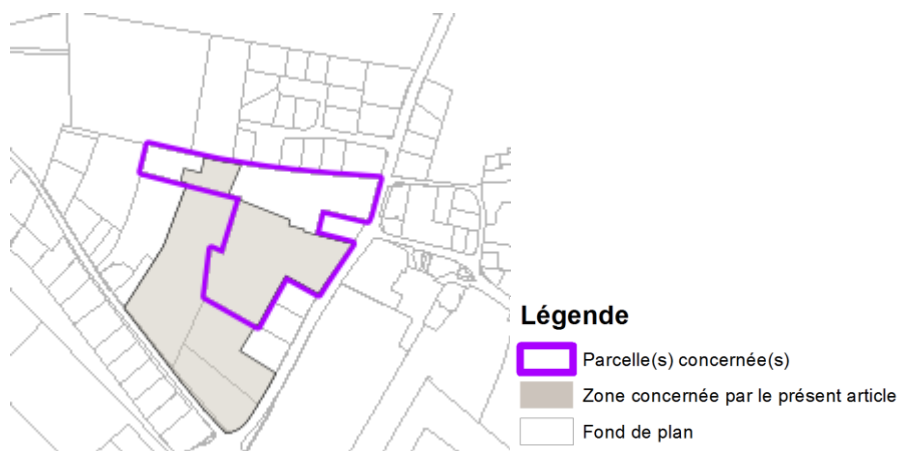
PAP Partie graphique

[001_PAP17_REF16019.pdf](#)



PAP Partie écrite

[001_PE_PAP17_REF16019.pdf](#)



6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » PAP QE a pour objet de

- **préciser** le mode d'utilisation du sol fixé par le PAG
- **de définir** le degré d'utilisation du sol en fonction des caractéristiques essentielles du tissu urbain existant par le biais de prescriptions dimensionnelles.

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.

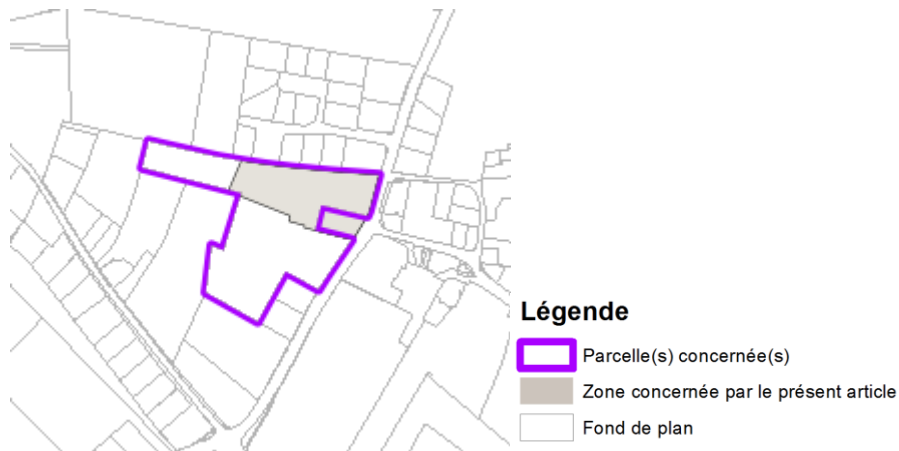
Y sont admis des logements de service.

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.



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.

6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT »

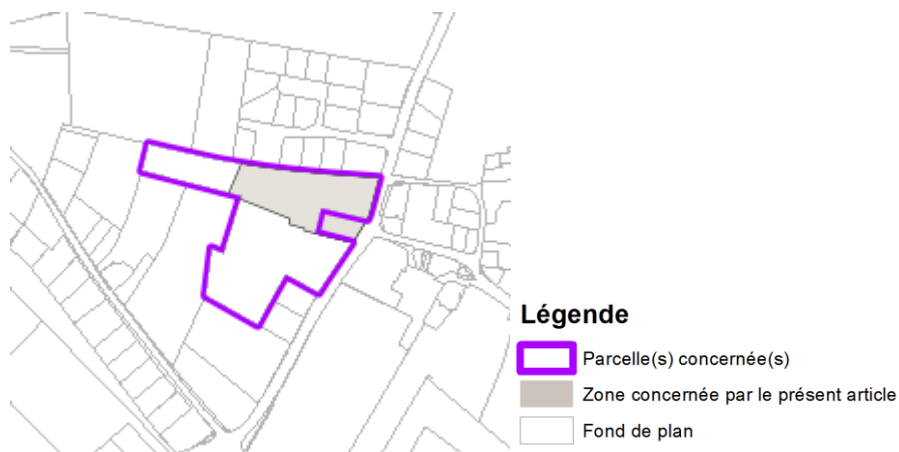
Art. 8 Assainissement énergétique

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

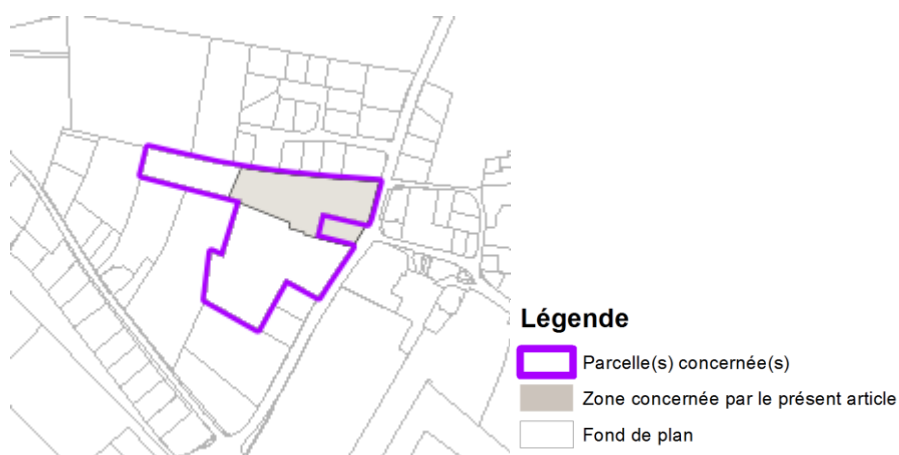
Les emplacements pourront être aménagés soit sous forme de garages, soit sous forme de parking à ciel ouvert, soit sous forme de car-port.

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



Délimitation du quartier existant

[001_QE_PAP01.pdf](#)



7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

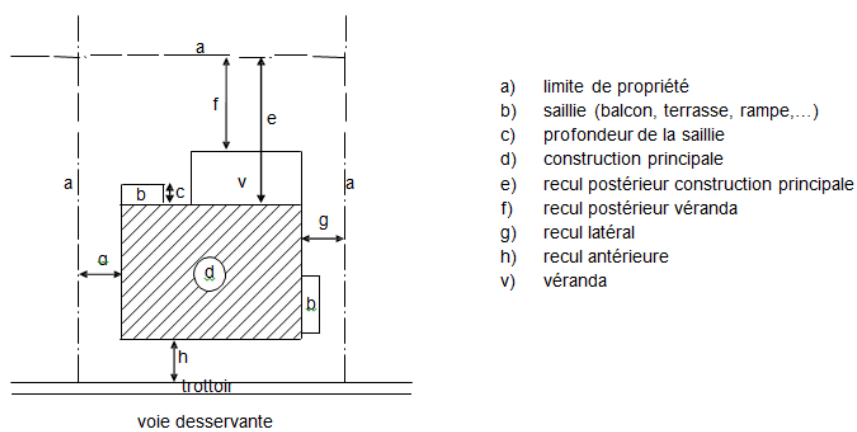
« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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, 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.

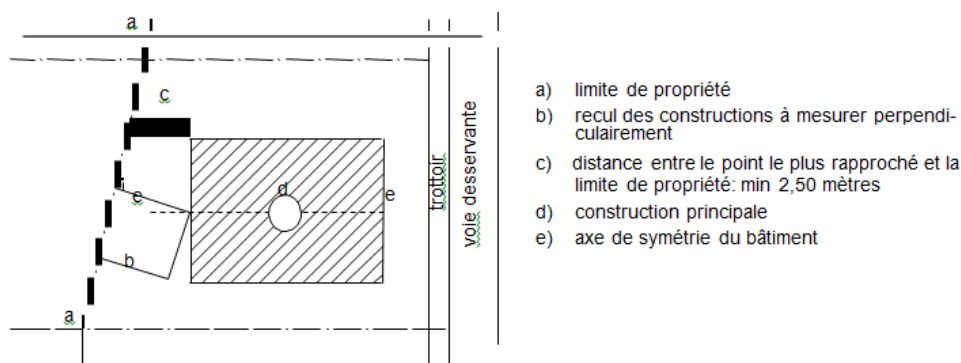


Art. 11 Façade oblique

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.

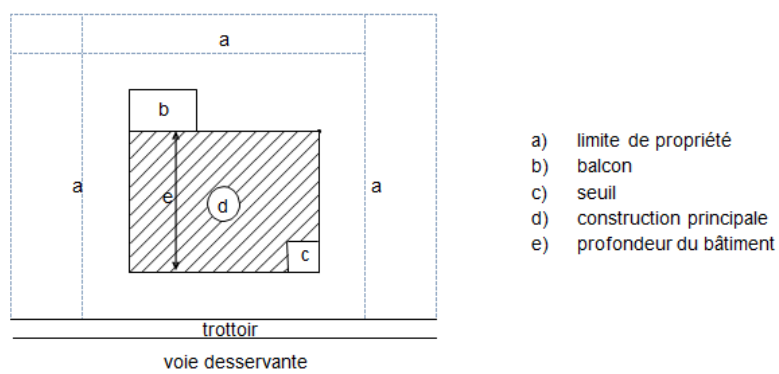
7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



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 porcons, des balcons, loggias et autres installations semblables.

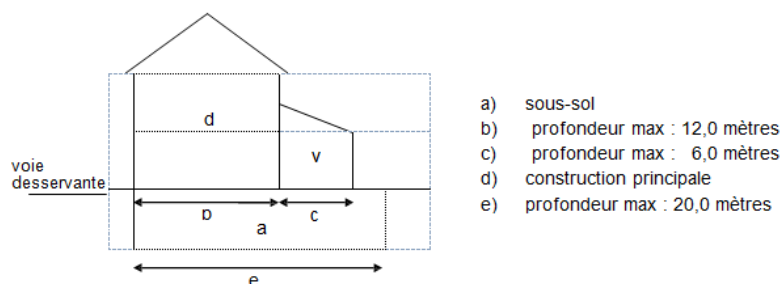


Pour les constructions formées par deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur des bâtiments, définie conformément à l'alinéa premier, est mesurée entre façades frontales opposées de chaque corps de bâtiment. Lorsque les façades frontales d'un bâtiment ne sont pas parallèles, la profondeur la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

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

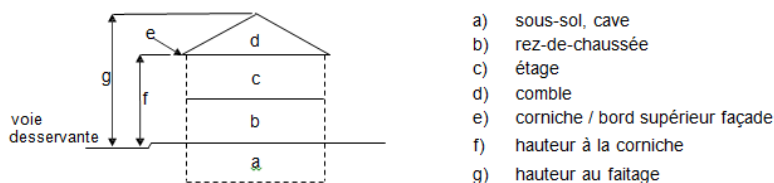
« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



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.

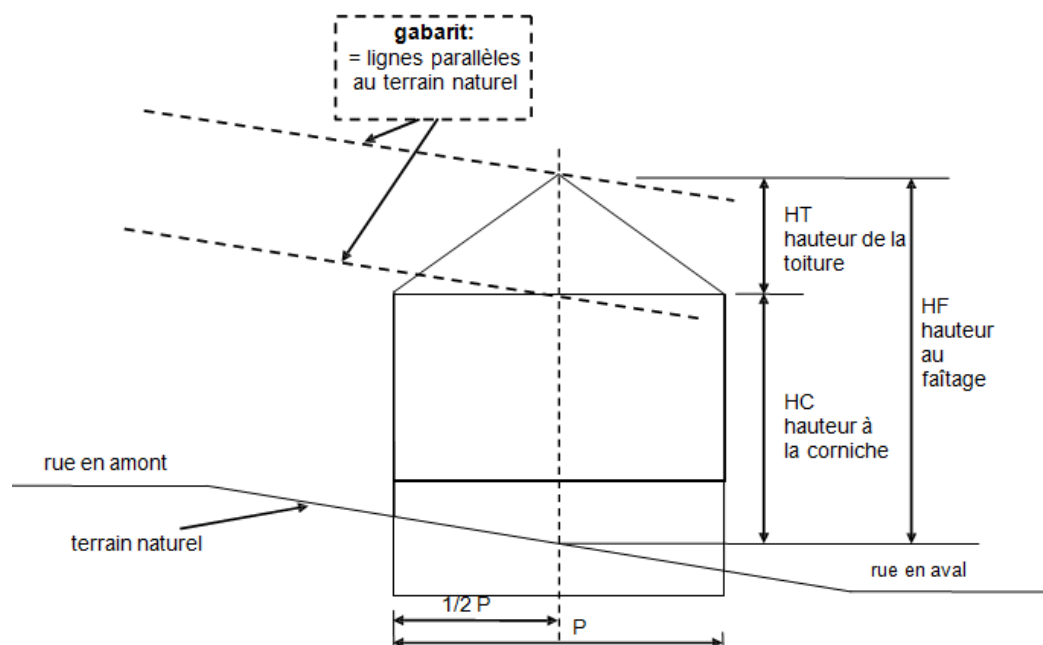
La hauteur à la corniche est mesurée dès le niveau de l'axe de la voie publique ou privée existante ou projetée (cote mesurée au milieu de la façade sise sur l'alignement).



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.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



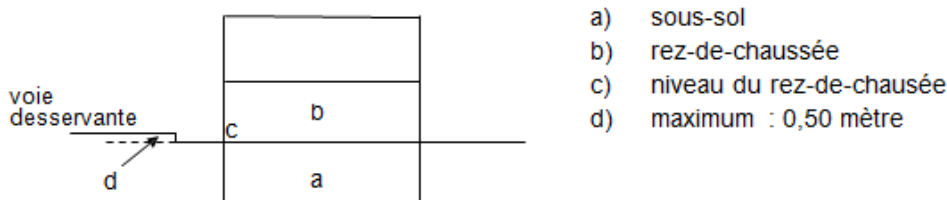
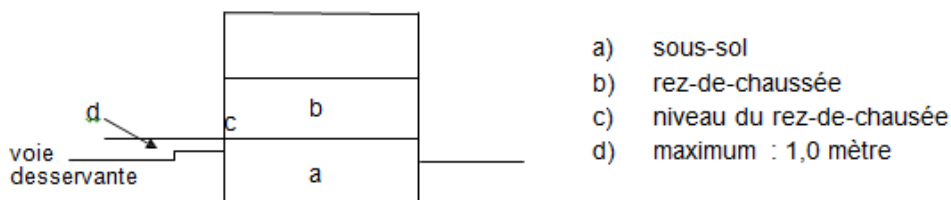
Art. 14 Rez-de-chaussée

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.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

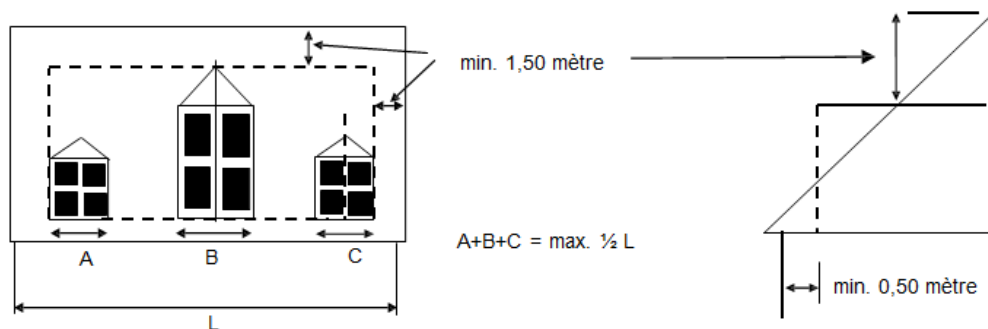


Art. 15 Ouverture dans la toiture principale

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

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 16 Garages et car-port

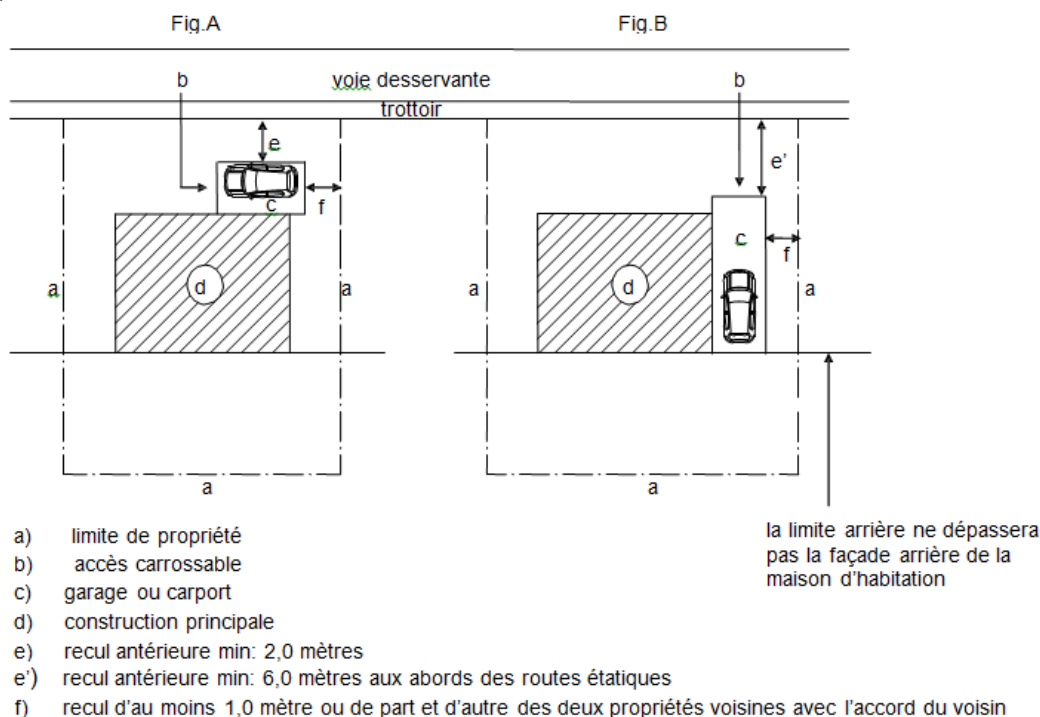
a) Implantation

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 façade arrière de la maison d'habitation ; 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



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

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.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

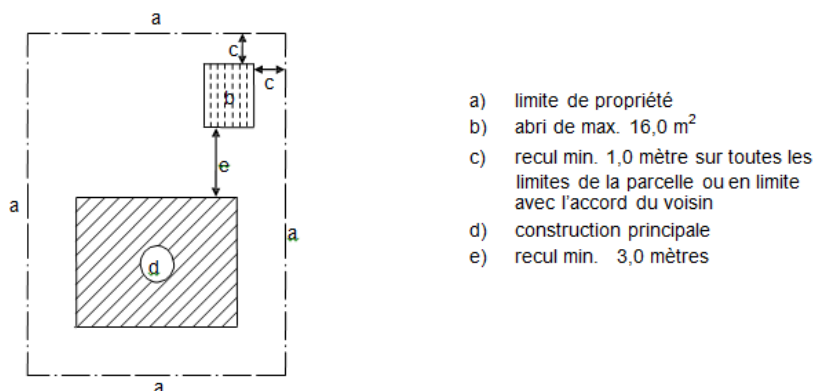
Un changement d'affectation ultérieur à des fins d'habitation est interdit.

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.



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.

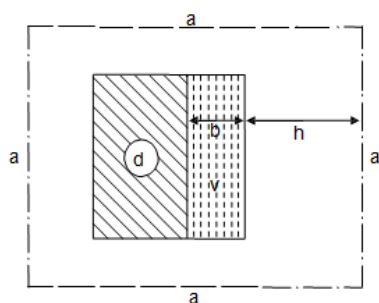
7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

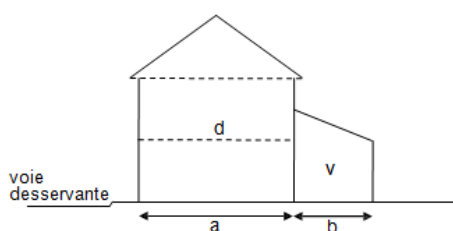
Art. 18 Véranda ou verrière

Une véranda, verrière, terrasse couverte ou construction similaire pourra être érigée uniquement au rez-de-chaussée (rez-de-jardin) du côté arrière et sur un niveau. Elle aura une profondeur maximale de 6,0 mètres et sera accolée à la construction principale.

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



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

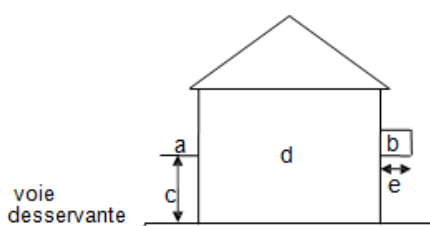
Art. 19 Saillie sur les façades

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.



- a) avant-toit, enseigne, etc...
- b) balcon
- d) construction principale
- e) profondeur max : 1,20 mètres

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 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. 20 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. 21 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 clôturées 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.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 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.
- g) 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.
- h) Les clôtures et murets des parcelles situées aux angles de rues ne pourront entraver la bonne visibilité.

Art. 22 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.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAPITRE 4 ANNEXE: TERMINOLOGIE

Acrotère

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

Alignement de voirie

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

Alignement obligatoire

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

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

Auvent

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

Avant-corps

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

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.

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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.

Étage en retrait

On entend par étage en retrait, le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte/Faîtage

On entend par faite ou faitage, la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche, la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale, donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. 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

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 importantes. 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

7. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« QUARTIER EXISTANT » - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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.

DISCLAIMER

Conditions d'utilisation du PAG-GEOPORTAIL.

Généralités

Le Ministère de l'Intérieur met à disposition des personnes publiques et privées le site public pag.geoportail.lu.

Ce site permet à ses utilisateurs, par le biais d'internet, de sélectionner une ou plusieurs parcelles situées sur un territoire communal en vue de faire établir un rapport synthétique automatisé purement informatif dénommé « Rapport - Règles urbanistiques applicables à un terrain donné – Dispositions légales et réglementaires concernant l'utilisation du sol ».

Ce rapport synthétique a pour vocation de renseigner l'utilisateur sur les dispositions de la réglementation urbanistique communale (plans d'aménagement général et particulier, règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites) qui sont susceptibles de s'appliquer dans la commune sur laquelle le ou les fonds sélectionnés par l'utilisateur sont localisés.

Les présentes conditions d'utilisation ont pour objet de définir les conditions dans lesquelles le Ministère de l'Intérieur, responsable du PAG-Géoportail, offre les services décrits.

L'utilisateur reconnaît avoir pris connaissance des présentes conditions d'utilisation.

Le Ministère de l'Intérieur se réserve le droit de procéder à des modifications aux présentes conditions d'utilisation et ce sans notification particulière aux utilisateurs.

Valeur du contenu du rapport synthétique et responsabilité.

Le site PAG-Géoportail permet de visualiser à titre purement informatif les règles urbanistiques applicables à une ou plusieurs parcelles choisies par l'utilisateur sous la forme de l'émission d'un rapport synthétique automatisé par voie informatique.

La lecture des informations du rapport synthétique ne compense aucunement la prise en considération des textes législatifs en vigueur respectivement des réglementations d'urbanisme dûment approuvées par les autorités compétentes (PAG, PAP, Règlement sur les bâtisses). En cas de lacunes dans le rapport ou de contradiction des informations du rapport avec les prédicts textes et réglementations, ces derniers prévalent toujours.

Ce rapport ne donne dès lors qu'un aperçu des dispositions normatives applicables conformément aux lois et règlements grand-ducaux et communaux qui sont susceptibles de s'appliquer.

Par conséquent, le contenu graphique et écrit dudit rapport ne peut en aucun cas être utilisé comme élément faisant foi dans des actions en justice et n'a en soi aucune valeur juridique opposable et n'engage d'aucune manière la responsabilité du Ministère de l'Intérieur.

De plus, le contenu du rapport, sa complétude, son actualité, sa précision, et sa qualité ne peut en aucun cas donner des garanties quant à la constructibilité exacte du terrain par l'utilisateur. Cette constructibilité ne peut en effet qu'être déterminée par la complétion, par le candidat-constructeur, des procédures légales en vigueur ainsi que de la demande et de l'obtention des différentes autorisations individuelles délivrées par les autorités compétentes, le cas échéant.

Le Ministère de l'Intérieur réfute toute responsabilité en cas de contradiction des données contenues dans le rapport synthétique avec la réalité, ainsi qu'en cas de dommages encourus à cause de ces différences.

Données

Aucune garantie n'est acceptée quant à la qualité, complétude, correspondance avec la réalité sur le terrain pour les données géographiques servant de base aux représentations cartographiques dans ce rapport ou dans le portail cartographique. Il est notamment spécifié par la présente que les contours des limites parcellaires, utilisées comme base pour la majorité des PAG, sont soumis à des variations dans le temps, suivant les travaux de mise à jour entrepris par l'administration du cadastre et de la topographie.

Loi applicable

Les présentes conditions d'utilisation sont régies par la loi luxembourgeoise. En cas de litige, seules les juridictions luxembourgeoises sont compétentes.

Nullité

Si une ou plusieurs dispositions des présentes conditions d'utilisation sont déclarées nulles en application d'une loi, d'un règlement ou à la suite d'une décision définitive d'une juridiction compétente, les autres dispositions garderont leur validité.

Intégration du PAG-Géoportail dans d'autres sites internet

Sauf autorisation expresse du Ministère de l'Intérieur, le PAG-Géoportail ne peut être intégré, en tout ou en partie, dans un autre site internet.