Ville de Luxembourg

Plan d'Aménagement Général (PAG)

Partie écrite – version coordonnée
(mopo n°02 – mars 2021)

Date d'approbation par le Ministre de l'Intérieur : le 5 octobre 2017

Date d'arrêté par le Ministre de l'Environnement, MDDI – Dép. Environnement : le 6 octobre 2017

Date d'adoption par le Conseil Communal : le 28 avril 2017

Service de l'Urbanisme
et du Développement Urbain

Zeyen+Baumann sàrl
9, rue de Steinsel
L-7254 Bereldange

T +352 33 02 04
F +352 33 28 86
www.zeyenbaumann.lu

Modifications ponctuelles (mopo) :

Mopo 01 – février 2020

Approbation par le ministre de l'intérieur du 14 février 2020

Articles modifiés : 1, 3, 18, 27, 33

Mopo 02 – mars 2021

Approbation par le ministre de l'intérieur du 19 mars 2021

Article modifié : 14

Partie Ecrite : Sommaire

Chapitre 1 Le mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées 5

Art. 1 Zone d'habitation 1 [HAB-1] 5
Art. 2 Zone d'habitation 2 [HAB-2] 5
Art. 3 Zone spéciale mixte urbaine centrale européenne et nationale [MIX-cen] 6
Art. 4 Zone mixte urbaine centrale [MIX-c] 6
Art. 5 Zone mixte urbaine [MIX-u] 7
Art. 6 Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] 7
Art. 7 Zone d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1] 8
Art. 8 Zone spéciale d'activités économiques - Tertiaire [ECO-t] 8
Art. 9 Zone spéciale Foire [SPEC-F] 8
Art. 10 Zone spéciale Télécommunication [SPEC-T] 9
Art. 11 Zone d'aéroport [AERO] 9
Art. 12 Zone de gares ferroviaires, de tram et routières [GARE] 9
Art. 13 Zone de réseau ferroviaire [FER] 9
Art. 14 Zone de sports et de loisirs [REC] 10
Art. 15 Zone de jardins familiaux [JAR-jf] 10
Art. 16 Zone spéciale de cités jardinières et jardins communautaires [JAR-cj] 10
Art. 17 Dispositions spéciales 10

Chapitre 2 Les zones destinées à rester libres 11

Art. 18 Zone agricole [AGR] 11
Art. 19 Zone forestière [FOR] 12
Art. 20 Zone de parc public [PARC] 12
Art. 21 Zone de verdure [VERD] 12
Art. 22 Dispositions spéciales 13

Chapitre 3 Les zones superposées 14

Art. 23 Zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) 14
Art. 24 Plans d'aménagement particulier approuvés 15
Art. 25 Zone d'aménagement différé 19
Art. 26 Zone d'urbanisation prioritaire - type 1 20
Art. 27 Zone de servitude « urbanisation » 20
Art. 28 Les servitudes « couloirs et espaces réservés » 22
Art. 29 Secteur protégé d'intérêt communal « environnement construit – C » 22
Art. 30 Zone à risques - «contamination» 25
Art. 31 Zone à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses 25

Art. 32 Zone de bruit 25

Chapitre 4 Les emplacements de stationnement 26

Art. 33 Dispositions générales 26

Chapitre 5 Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques 28

Art. 34 Dispositions générales 28

34.1 Aménagement du territoire 28

34.2 Protection de la nature et des ressources naturelles 28

34.3 Protection des sites et monuments nationaux 28

34.4 Gestion de l'eau 28

Art. 10 Zone spéciale Télécommunication [SPEC-T]

La zone spéciale Télécommunication est destinée à recevoir les constructions, installations et aménagements en relation avec les activités multimédia et toute les activités accessoires y liées ; elles comprennent les activités de création, de gestion, de diffusion et de distribution audiovisuelles pour la radio, la télévision ou tous autres médias, les prestations de services liées aux activités de la zone ainsi que des constructions, des établissements, des équipements et des aménagements d'intérêt général ou d'utilité publique.

Art. 11 Zone d'aéroport [AERO]

La zone d'aéroport englobe l'ensemble des infrastructures et surfaces opérationnelles nécessaires à l'accomplissement des activités d'un aéroport international et de loisirs ainsi que des constructions, des établissements, des équipements et des aménagements de service public et d'intérêt général. Elle comprend notamment la piste, les voies de circulation, les aires de stationnement et les bâtiments d'infrastructure.

Art. 12 Zone de gares ferroviaires, de tram et routières [GARE]

Les zones de gares ferroviaires, de tram et routières englobent des constructions, équipements, infrastructures et installations en relation avec ces activités, les P+R, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Les constructions, équipements, installations et infrastructures comprennent entre autres :

- les bâtiments affectés au service des gares ferroviaires, routières et tram ainsi qu'au service des infrastructures, installations et équipements ferroviaires, routiers et tram,
- les voies ferroviaires, routières et tram avec leurs quais,
- les installations de sécurité, de signalisation, de télécommunication, d'éclairage,
- les installations de production, de transformation et de transport de courant électrique.

Sont également admis les services administratifs et professionnels, des centres de conférences, des hôtels, des activités d'artisanat, de commerce de détail et de prestation de services, ainsi que des constructions, des établissements, des équipements et des aménagements de service public et d'intérêt général et les activités compatibles avec la destination de la zone.

Art. 13 Zone de réseau ferroviaire [FER]

Les zones de réseau ferroviaire englobent des constructions, infrastructures équipements et installations en relation avec les activités ferroviaires, des établissements et équipements de service public et d'intérêt général, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Les constructions, équipements, installations et infrastructures comprennent entre autres :

- les bâtiments affectés au réseau et à l'entreprise ferroviaires ainsi qu'au service des infrastructures, installations et équipements ferroviaires,
- les lignes et faisceaux de voies ferrées avec leurs quais,
- les installations de sécurité, de signalisation, de télécommunication, d'éclairage,
- les installations de production, de transformation et de transport de courant électrique.

Toutes constructions, installations et tous aménagements autres que ceux en relation avec la destination de la zone sont interdits.

Art. 14 Zone de sports et de loisirs [REC] + [REC-sda]

On distingue les zones de sports et de loisirs [REC] proprement dites et les zones de sports et de loisirs - sport et dressage animalier [REC-sda].

Les zones de sports et de loisirs [REC] proprement dites sont destinées aux bâtiments, infrastructures et installations de sports, de loisirs, hôteliers, de camping et touristiques ainsi qu'aux constructions, établissements, équipements et aménagements de service public et d'intérêt général. Y sont admis des logements de service directement liés aux activités y autorisées.

Les zones de sports et de loisirs - sport et dressage animalier [REC-sda] sont destinées aux constructions, infrastructures et installations en relation avec le sport et le dressage animalier ainsi qu'aux équipements et aménagements de service public et d'intérêt général.

Art. 15 Zone de jardins familiaux [JAR-jf]

Les zones de jardins familiaux représentent les jardins privés qui sont destinées à la culture jardinière et à la détente.

Y sont admises des constructions légères en relation directe avec la destination de la zone, par exemple gloriettes, piscines ou bassins non couvert(e)s ainsi qu'un abri de jardin par lot ou parcelle individuelle.

Y sont également admis l'aménagement d'accès carrossables et autres accès.

Art. 16 Zone spéciale de cités jardinières et jardins communautaires [JAR-cj]

Les zones de cités jardinières et jardins communautaires sont destinées à la culture jardinière et à la détente.

Des abris de jardin ou des dépendances similaires peuvent être autorisés par lot ou parcelle individuelle. Y sont également admis des constructions, des établissements, des équipements et des aménagements de service public et d'intérêt général.

Dans les cités jardinières et jardins communautaires un local communautaire est admis.

Y sont également admis l'aménagement d'accès carrossables et autres accès.

Art. 17 Dispositions spéciales

Les affectations existantes et dûment autorisées avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite, qui ne sont désormais plus autorisable dans la zone respective, peuvent être maintenues.

Un café ou restaurant ayant arrêté temporairement ses activités, mais dûment autorisé avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite, peut être rétabli.

Chapitre 2 Les zones destinées à rester libres

Art. 18 Zone agricole [AGR]

Dans les parties du territoire de la Ville définies en zones agricoles, constituant la zone verte au sens de la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles, seules peuvent être érigées des constructions servant à l'exploitation agricole, horticole, maraîchère, sylvicole, viticole, piscicole, apicole, hippique ou cynégétique ou à un but d'utilité publique.

Pour chaque exploitation permise dans la zone agricole, une maison unifamiliale et un logement intégré au maximum et en relation directe avec celle-ci sont autorisés sur le site même, conformément à la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Y sont par ailleurs admis des constructions, des établissements, des équipements et des aménagements d'utilité publique et d'intérêt général à réaliser par la Ville, l'Etat ou des gestionnaires de réseaux, à condition que leur implantation se limite au strict minimum, qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le site et sans préjudice de l'autorisation du ministre ayant la protection de la nature et des ressources naturelles dans ses attributions. Est encore admis l'aménagement de jardins familiaux, comprenant un abri de jardin ou une dépendance similaire, d'une surface maximale d'emprise au sol de 12 mètres carrés.

Pour les nouvelles constructions servant à l'exploitation agricole, horticole, maraîchère, sylvicole, viticole, piscicole, apicole, hippique ou cynégétique admises dans les zones agricoles, une autorisation de construire ne peut être délivrée, sous condition:

a) que la parcelle, les parcelles ou parties de la ou des parcelles destinées à recevoir les bâtiments aient une surface d'au moins 1 hectare classée dans cette zone ;

b) que les bâtiments n'occupent pas plus de 10% de la superficie de ces parcelles ou parties de ces parcelles classées dans cette zone ;

c) que le volume total des bâtiments hors tout, mesuré à partir du niveau du terrain existant, ne puisse pas dépasser 1 mètre cube par mètre carré de la surface de ces parcelles ou parties de ces parcelles classées dans cette zone ;

d) que la parcelle ou les parcelles soient desservies par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des bâtiments y implantés;

e) que les bâtiments soient reliés à un réseau d'eau potable et munis d'un réseau d'assainissement approuvé par les services compétents;

f) que les bâtiments soient distants d'au moins 10 mètres des limites cadastrales des parcelles appartenant à d'autres propriétaires ;

g) que les bâtiments présentent une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

Les constructions existantes destinées à une exploitation admise dans la zone agricole peuvent être reconstruites à moins que des raisons de sécurité ne s'y opposent.

Les constructions existantes destinées à toute autre exploitation, qui ne remplissent pas les conditions ci-dessus, ne peuvent subir des transformations qu'à condition que ces travaux n'augmentent pas sensiblement le volume et n'aient pour effet d'altérer ni le caractère ni la destination de ces constructions.

L'aspect extérieur des constructions doit s'intégrer le plus possible dans le site naturel.

Des constructions et aménagements sont exceptionnellement autorisés même s'ils ne répondent pas aux dispositions de la présente partie écrite à condition que :

- que la nécessité de cette construction ou de cet aménagement soit dûment constatée ;
- qu'il s'agisse d'une construction ou d'un aménagement léger, démontable ou préfabriqué à réaliser selon les règles de l'art ;
- qu'il y ait un engagement du maître d'ouvrage de supprimer la construction ou l'aménagement dès que la nécessité n'existe plus.

Art. 19 Zone forestière [FOR]

Les zones forestières comprennent des groupes de plantations ou des paysages de qualité à conserver.

Dans les zones forestières, constituant la zone verte au sens de la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles, il y a interdiction absolue de construire à l'exception des bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation forestière et cynégétique ainsi que des aménagements et des constructions d'utilité publique à réaliser par la Ville, l'Etat ou des gestionnaires de réseaux, à condition que leur implantation se limite au strict minimum, qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le site et sans préjudice de l'autorisation du ministre ayant la protection de la nature et des ressources naturelles dans ses attributions.

Les vestiges de la forteresse et les sites rocheux les entourant sont à conserver dans leur aspect. Dans leur voisinage ou leur champ de visibilité direct, des constructions ou transformations qui pourraient porter préjudice au site peuvent être interdites.

Art. 20 Zone de parc public [PARC]

Les zones de parc public, constituant la zone verte au sens de la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles, comprennent des îlots de verdure, des parcs publics et des surfaces de jeux, de loisir, de détente et de repos.

Dans ces zones des aménagements, équipements et constructions en relation avec la zone sont admis.

Y peuvent encore être admis des aménagements et des constructions d'intérêt général ou d'utilité publique ainsi que des infrastructures techniques pour la gestion des eaux superficielles, à réaliser par la Ville, l'Etat ou des gestionnaires de réseaux, à condition que leur implantation se limite au strict minimum, qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le site et sans préjudice de l'autorisation du ministre ayant la protection de la nature et des ressources naturelles dans ses attributions.

Les vestiges de la forteresse et les sites rocheux les entourant sont à conserver dans leur aspect. Dans leur voisinage ou leur champ de visibilité direct, des constructions ou transformations qui pourraient porter préjudice au site peuvent être interdites.

Art. 21 Zone de verdure [VERD]

Les zones de verdure, constituant la zone verte au sens de la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles, comprennent des îlots de verdure.

Dans ces zones, seuls des aménagements et des constructions d'intérêt général ou d'utilité publique, à réaliser par la Ville, l'Etat ou des gestionnaires de réseaux peuvent être autorisés, à condition que leur implantation se limite au strict minimum, qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le site et sans préjudice de l'autorisation du ministre ayant la protection de la nature et des ressources naturelles dans ses attributions. Y sont par ailleurs admis l'aménagement de jardins familiaux, comprenant un abri de jardin ou une dépendance similaire, d'une surface maximale d'emprise au sol de 12 mètres carrés, ainsi que des infrastructures techniques pour la gestion des eaux superficielles, à réaliser par la Ville, l'Etat ou des gestionnaires de réseaux, à condition que leur implantation se limite au strict minimum et qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le site.

Les constructions existantes ne peuvent subir des transformations qu'à condition que ces travaux n'augmentent pas sensiblement le volume et n'aient pour effet d'altérer ni le caractère ni la destination de ces constructions.

Les vestiges de la forteresse et les sites rocheux les entourant sont à conserver dans leur aspect. Dans leur voisinage ou leur champ de visibilité direct, des constructions ou transformations qui pourraient porter préjudice au site peuvent être interdites.

Art. 22 Dispositions spéciales

Les affectations existantes et dûment autorisées avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite, qui ne sont désormais plus autorisable dans la zone respective, peuvent être maintenues.

Un café ou restaurant ayant arrêté temporairement ses activités, mais dûment autorisé avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite, peut être rétabli.