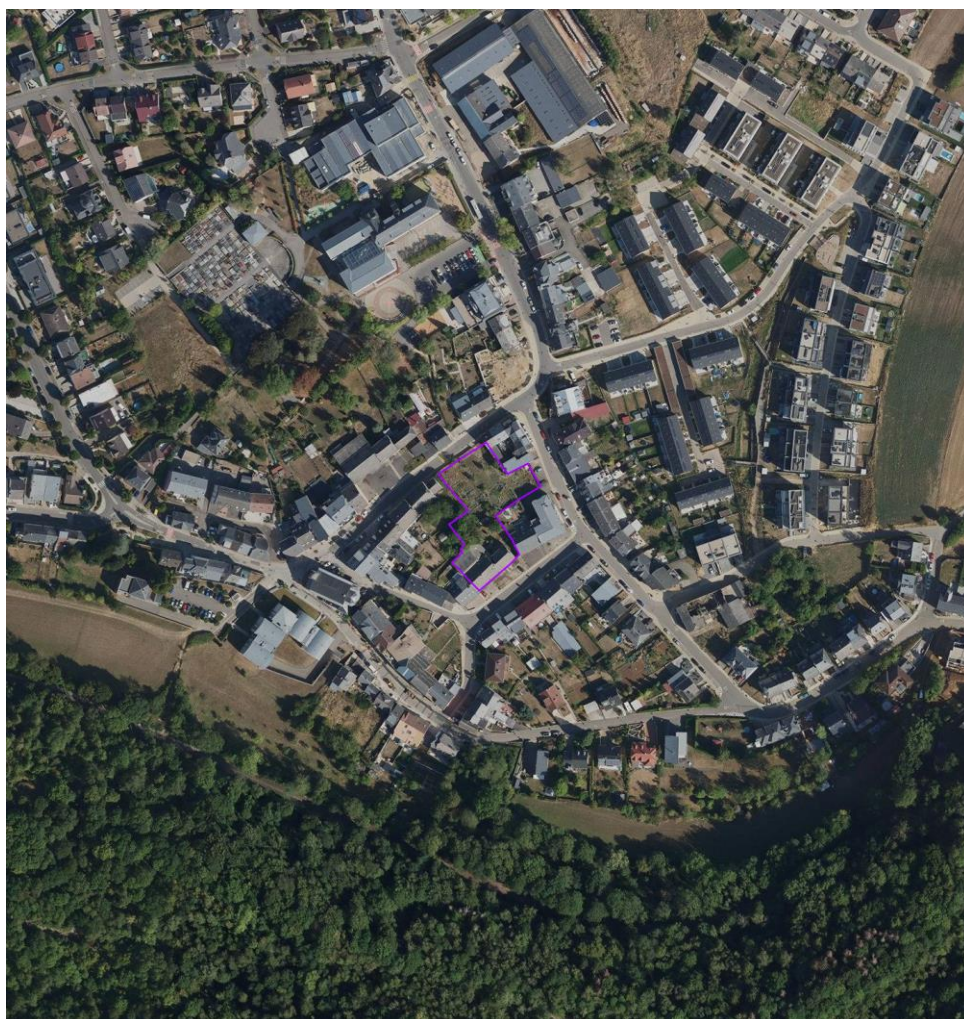



RAPPORT

# Règles urbanistiques applicables à un terrain donné

DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES CONCERNANT L'UTILISATION DU SOL



## Légende

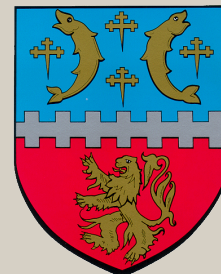
 Parcelle(s) concernée(s)



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

Direction de l'Aménagement Communal  
et du Développement Urbain

ADMINISTRATION COMMUNALE DE PÉTANGE

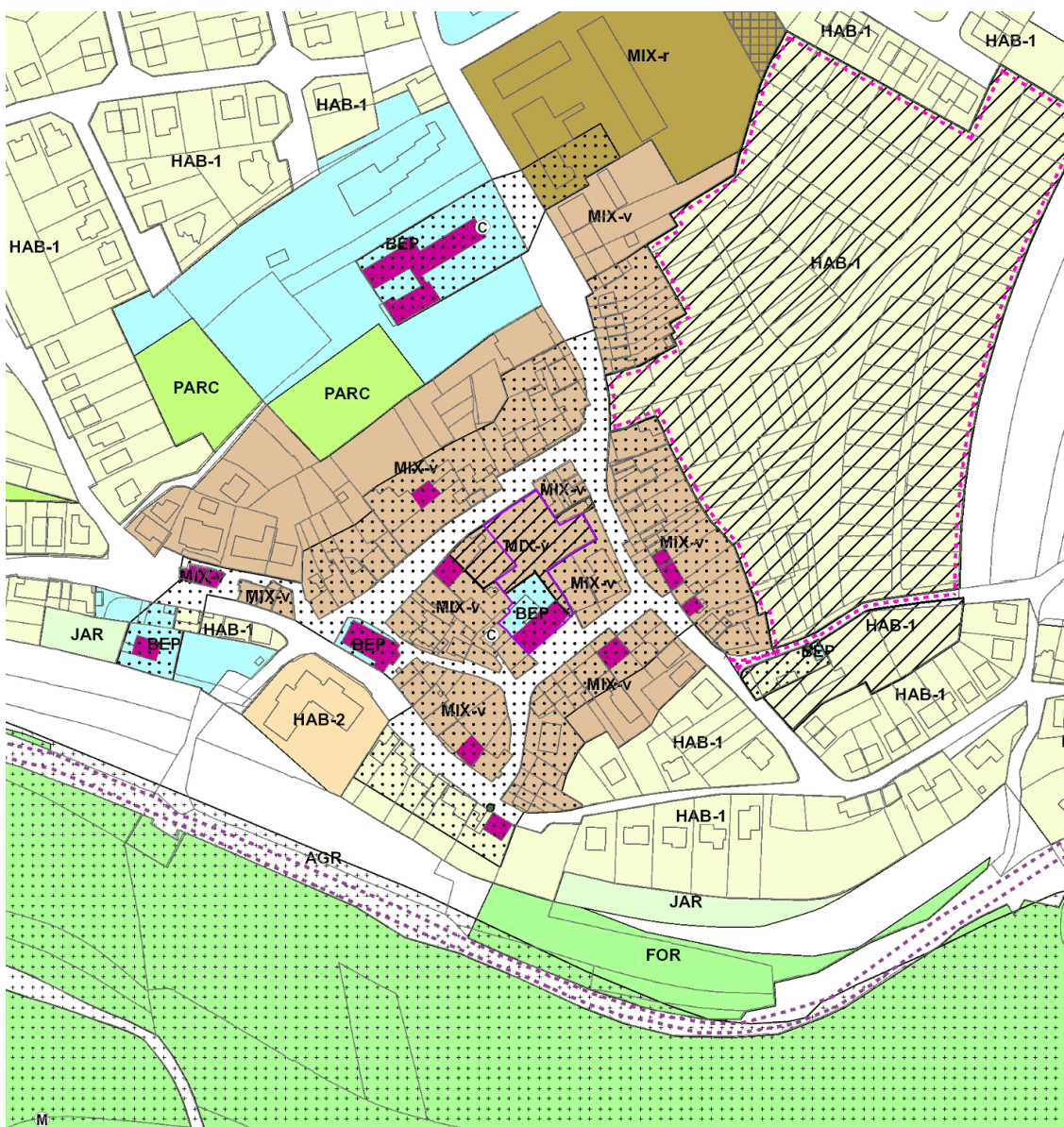


# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

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

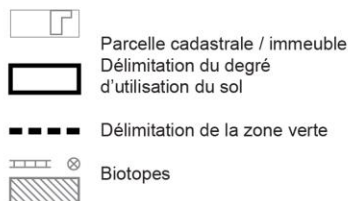
La **partie graphique du PAG** couvre l'ensemble du territoire communal qu'il divise en diverses zones pour lesquelles l'utilisation du sol est fixée. Les zones de base (p. ex: HAB-1 ; Mix-u ; BEP) ainsi créées peuvent être complétées par des zones superposées (p. ex : ZAD).

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

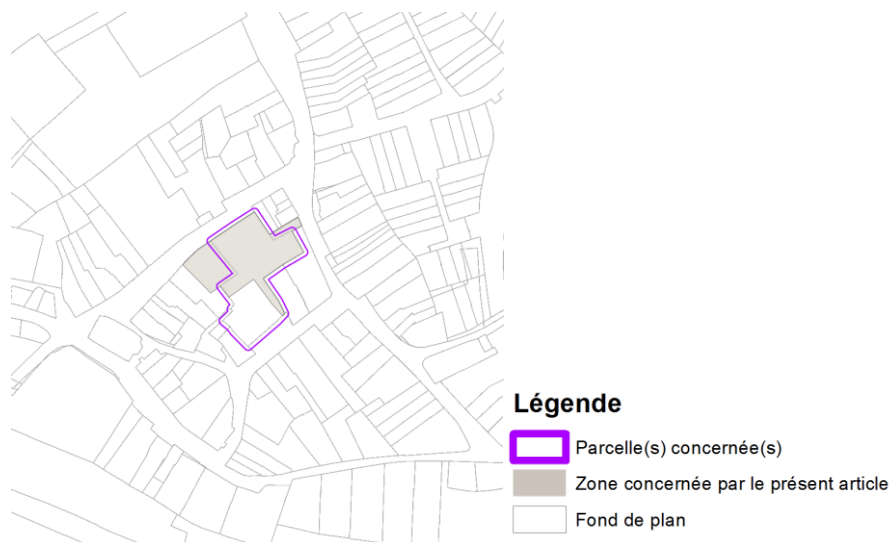
### Zones de risques naturels prévisibles

	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. 4 Zone mixte villageoise [MIX-v]

La zone mixte villageoise couvre une partie de la localité à caractère villageois de Lamadelaine. Elle est destinée à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de sa vocation, des habitations, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 250 m<sup>2</sup> par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des activités de culte, 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.

Les chambres d'étudiants(es) sont autorisées. Ces logements sont réservés aux étudiants d'une école d'enseignement supérieure.

Les crèches sont autorisées dans les immeubles disposant d'un jardin privatif directement accessible depuis la crèche. L'aménagement d'une crèche n'est pas autorisé dans une rue dont la largeur totale des bandes de roulement, sans les emplacements de stationnement, est inférieure à 4,00 mètres.

Le logement intégré n'est pas autorisé.

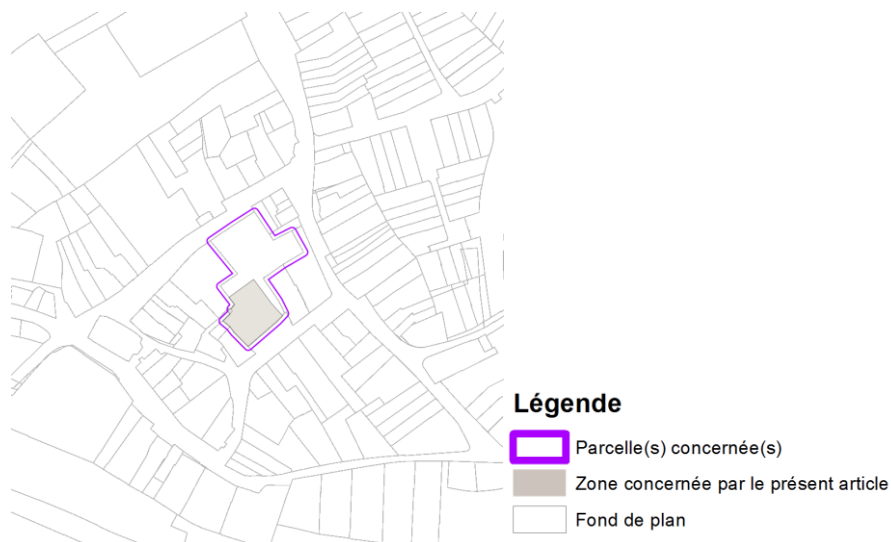
Les chambres meublées, les hôtels et les appart-hôtels ne sont pas autorisés.

L'implantation de nouvelles stations de service pour véhicules, de garages de réparation et de postes de carburant est interdite. Des autorisations pour travaux de rénovation de stations existantes peuvent cependant être accordées. Il en est de même en ce qui concerne les extensions des surfaces commerciales et d'exposition des stations de service et des garages.

Les commerces, services et entreprises autorisés avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite et dont l'affectation n'est plus autorisable dans la présente zone, peuvent poursuivre leurs activités. Des travaux de transformations mineures, de conservation et d'entretien des constructions et aménagements existants sont autorisables.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone mixte villageoise, la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 50 %. Il peut être dérogé au principe des 50% si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



## Art. 6 Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]

La zone de bâtiments et d'équipements publics est réservée aux constructions et aménagements d'utilité publique et est destinées à satisfaire des besoins collectifs.

Y sont admis des logements de service ainsi que des logements à caractère social et ou d'utilité publique.

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

## ZONE SOUMISE À PAP « NOUVEAU QUARTIER »

### Art. 19 Zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Le développement urbain dans cette zone est orienté par le schéma directeur. Cette zone fait l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

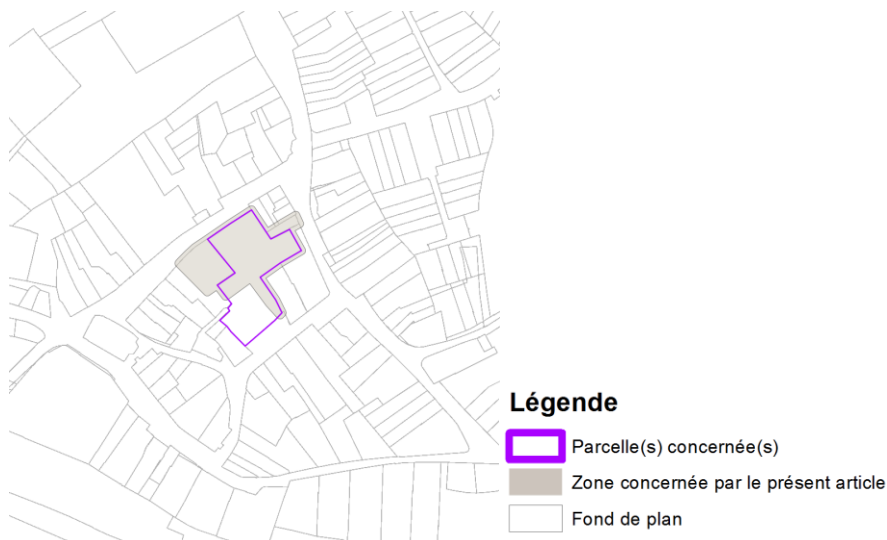
Un plan directeur peut être exigé si l'aménagement projeté fait l'objet d'un ensemble de projets d'aménagements particuliers couvrant un terrain non encore viabilisé de grande envergure respectivement si le terrain soumis à un plan d'aménagement particulier est situé entre une zone urbanisée et une autre zone non urbanisée, mais destinée à être urbanisée, ou encore s'il est enclavé dans un tissu urbain existant avec lequel il faut garantir les jonctions fonctionnelles respectivement l'intégration urbanistique.

Des travaux de transformations mineures, de conservation et d'entretien sont autorisables pour les constructions et les aménagements y existants.

Un abri de jardin, une dépendance, ou une construction similaire peut être maintenu, entretenu et autorisé temporairement en tant que construction provisoire. Les prescriptions dimensionnelles sont définies dans le règlement sur les bâtisses, les voies et les sites de la commune de Pétange.

Le degré d'utilisation du sol de la zone soumise 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) et par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logements (DL) doit être fixée pour les zones ou partie de zones d'habitation et mixte de la présente partie écrite.

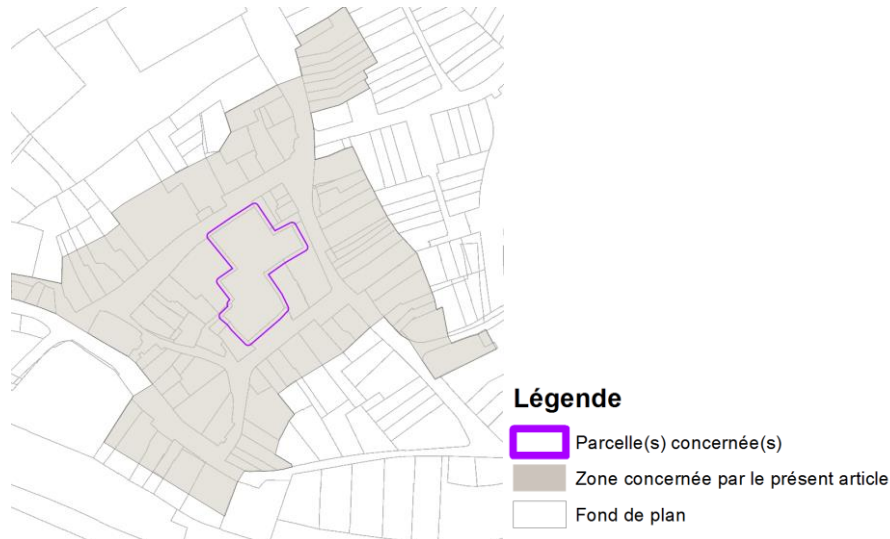
Les définitions de la terminologie utilisée à l'alinéa qui précède sont reprises dans l'Annexe qui fait partie intégrante de la présente partie écrite.



# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

COS	0.70	CUS	1.25
	MIN		MIN
CSS	0.90	DL	75.00
			MIN

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



## Art. 25 Secteur protégé d'intérêt communal « environnement construit – C »

### Art. 25.1 Définition

Les secteurs et éléments protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles protégés, 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.

Ces secteurs englobent des quartiers, parties de quartiers et les noyaux qu'il s'agit de préserver pour conserver l'identité et l'histoire urbanistique de la commune. Ils sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection définies dans la présente partie écrite et précisées dans la partie écrite des PAP QE.

Y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume ou leur aspect sont incompatibles avec le caractère harmonieux et la typologie des constructions, des secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit ». Les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » sont marqués de la surimpression « C ».

Les secteurs protégés de type « environnement construit » englobe

- les bâtiments protégés,
- les autres bâtiments,
- le petit patrimoine protégé.

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

## Art. 25.3 Autre bâtiment

Pour les autres bâtiments et les parcelles libres, qui ne sont pas classés comme « bâtiment protégé » ou « petit patrimoine protégé », de nouvelles constructions ainsi que des travaux de réparation, restauration, rénovation, amélioration énergétique et agrandissement (ci-après appelés travaux) peuvent être autorisés.

Ces nouvelles constructions ainsi que les travaux réalisés sur les constructions existantes doivent s'inspirer du contexte urbanistique existant formé des bâtiments du quartier. Une architecture de qualité est de mise pour toute nouvelle construction. Les éléments caractéristiques à considérer lors de la réalisation de ces travaux sont notamment le parcellaire, l'implantation des constructions voisines du quartier, le gabarit et le volume, la forme des ouvertures, la proportion pleins et vides typiques, la forme de toiture et le rythme des façades, ainsi que les matériaux et teintes traditionnels de la région. Seules sont admises les couleurs définies à l'annexe «Charte des couleurs pour les constructions à l'intérieur d'un Secteur protégé de type –environnement construit.

En cas de divergence entre l'inscription de la construction sur le plan cadastral et la situation existante, l'implantation et l'alignement des façades des constructions existantes fait foi. Un mesurage cadastral pourra être demandé.

## Art. 25.5 Assainissement énergétique

Pour les bâtiments protégés, des dérogations au niveau du respect des exigences minimales peuvent être octroyées par l'autorité compétente, ceci afin que le caractère et la valeur historique de ces bâtiments puissent être sauvegardés. Ces dérogations sont expressément prévues par les textes suivants:

- article 10 du règlement grand-ducal du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels
- article 20, point 22, du règlement grand-ducal du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels modifiant le règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation.

## Art. 25.6 Autorisation et avis

Tout projet de travaux ainsi que toute autre intervention architecturale et/ou urbanistique dans les secteurs protégés sont soumis à l'autorité compétente, qui peut, avant toute décision, soumettre le projet pour avis au Service des sites et monuments nationaux.

La démolition de bâtiments situés dans le périmètre du secteur protégé n'est autorisée que pour autant que le propriétaire soit détenteur d'une autorisation de construire et sans porter préjudice au présent règlement.




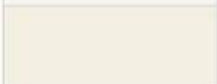
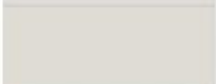
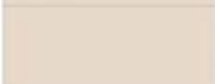






Toute demande d'autorisation de construire doit être accompagnée d'un levé topographique, réalisé par un géomètre agréé, qui définit de manière précise les limites cadastrales ainsi que l'implantation du bâti existant par rapport à ces limites. En outre un mesurage précis de l'implantation, de la profondeur, des hauteurs à la corniche et au faîte est requis.

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

## ANNEXE - CHARTE DES COULEURS POUR LES CONSTRUCTIONS À L'INTÉRIEUR D'UN SECTEUR PROTÉGÉ DE TYPE - ENVIRONNEMENT CONSTRUIT

Seules les couleurs référencées ci-dessous, sont autorisées pour le traitement des façades des constructions. De légères variations en ce qui concerne les nuances de couleur sont tolérées.

### Blanc cassé

	S 0300-N		S 1002-R		S 1005-Y40R
	S 0502-Y		S 1002-Y		S 1005-Y50R
	S 0502-Y50R		S 1002-Y50R		S 1005-Y60R
	S 1000-N		S 1005-Y10R		S 1005-Y70R

### Ocre

	S 0510-Y10R		S 1015-Y10R		S 1020-Y20R
	S 0510-Y20R		S 1015-Y20R		S 2020-Y10R
	S 0510-Y30R		S 1020-Y10R		S 2020-Y20R
	S 1010-Y20R				

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

## Beige

	S 0505-Y20R		S 1510-Y10R		S 2005-Y40R
	S 0507-Y40R		S 1510-Y20R		S 2010-Y20R
	S 0804-Y50R		S 1510-Y30R		S 2010-Y30R
	S 0907-Y10R		S 1510-Y40R		S 2010-Y40R
	S 1005-Y20R		S 2005-Y10R		S 3010-Y40R

## Vert

	S 1010-Y
---	----------






## Gris Chaud

	S 1502-Y50R		S 2002-Y50R		S 3005-Y20R
---	-------------	---	-------------	---	-------------

## Gris froid

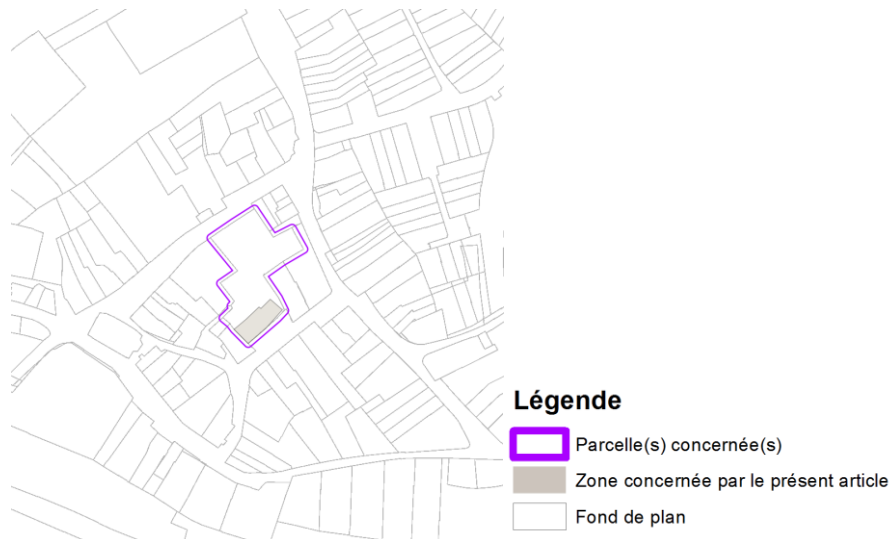
	S 2002-Y		S 2502-Y		S 3000-N
	S 2500-N				

## Rouge

	S 0907-Y50R		S 3010-Y50R		S 3020-Y80R
	S 1510-Y50R		S 3020-Y60R		S 3030-Y70R
	S 1510-Y60R		S 3020-Y70R		S 3040-Y80R

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



## Art. 25 Secteur protégé d'intérêt communal « environnement construit – C »

### Art. 25.2 Bâtiment protégé

Les bâtiments protégés marqués d'un contour et d'une hachure bleu ne pourront subir aucune démolition, transformation modification ou agrandissement qui peut nuire à la valeur historique, culturelle, artistique ou esthétique ou altérer leur gabarit ou leur aspect architectural. Des constructions annexées au « bâtiment protégé » sont autorisées à l'arrière et sur les côtés latéraux des « bâtiment protégé », à condition de ne pas nuire à la valeur historique du bâtiment protégé.

Ces constructions annexes doivent respecter les profondeurs prescrites des plans d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) respectifs, rester en dessous de la corniche du « bâtiment protégé » et être couverte d'une toiture plate ou à une pente. Les matériaux des façades des constructions annexes doivent être différents des matériaux du « bâtiment protégé » et s'intégrer dans le concept volumétrique et architectural de l'ensemble.

Toute intervention sur un bâtiment protégé doit veiller à la conservation et la mise en valeur des composantes architecturales existantes, ces composantes sont:

- le rythme entre surfaces pleines et vides,
- les formes et éléments de toiture,
- les dimensions, formes et position des baies,
- les modénatures,
- les éléments de décoration qui caractérisent ledit bâtiment,
- les matériaux utilisés traditionnellement,
- les revêtements et teintes traditionnels.

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Toute démolition d'un bâtiment protégé est en principe interdite et ne peut ainsi être autorisée, sauf pour des raisons impérieuses de sécurité dûment constatées.

Pour les façades arrières des constructions, non directement visibles du domaine public, une certaine flexibilité peut être accordée pour la taille et la forme des ouvertures.

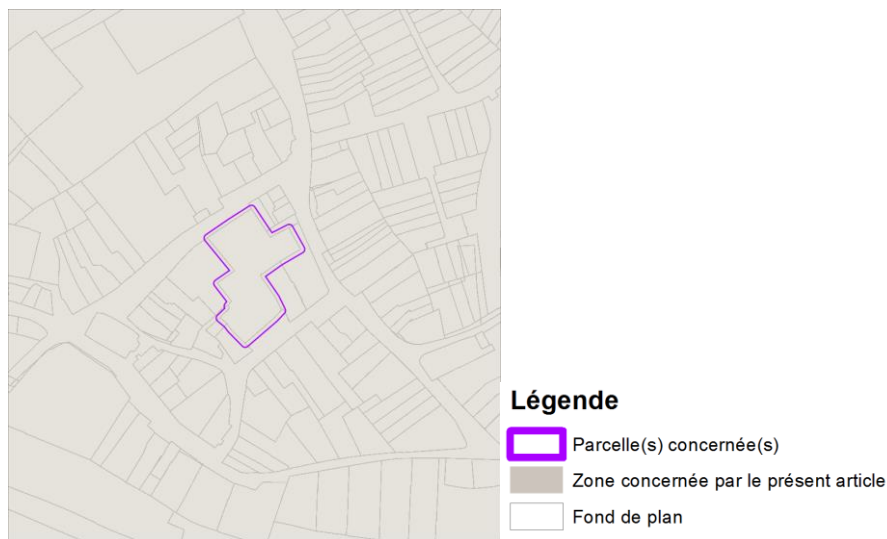
En cas de force majeure, notamment pour des aménagements d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, le bourgmestre peut autoriser des installations, des ouvrages ou la modification des ouvertures devenues nécessaires.

Lors d'un changement d'affectation d'un bâtiment protégé et de l'augmentation d'un logement au maximum, des exceptions peuvent être accordées concernant:

- les prescriptions relatives aux escaliers dans le règlement sur les bâtisses, les voies et les sites en cas de la conservation d'un escalier d'origine,
- les prescriptions relatives au nombre minimal d'emplacements de stationnement, voir l'article 14 de la présente partie écrite.

En cas de contradiction entre les dispositions de la présente partie écrite et celles des parties écrites des plans d'aménagement particuliers « quartier existant » (PAP QE) et du règlement sur les bâtisses, les voies et les sites, les dispositions de la présente partie écrite font foi.

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



## Art. 14 Emplacements de stationnement

Pour toute création de logement, il y a lieu de créer les emplacements de stationnement suivant les dispositions du présent règlement.

Le nombre minimal d'emplacements, garages et car-ports de stationnement requis est défini comme suit:

### Pour les maisons unifamiliales:

- 2 emplacements minimum, dont au moins 1 emplacement à l'intérieur de l'immeuble, ou dans un garage extérieur. Le deuxième emplacement peut être aménagé dans un garage, un car-port, ou à ciel ouvert dans un recul latéral ou devant le garage ou le car-port. Deux emplacements au maximum sont autorisés dans le recul avant.

### Pour les maisons plurifamiliales:

- 1 emplacement par studio et par logement à 1 chambre à coucher;
- 2 emplacements pour les logements à 2 chambres à coucher et plus ou de 80,0 mètres carrés et plus;
- Un maximum de 2,5 emplacements par unité de logement en moyenne est autorisé;
- Tous les emplacements doivent être aménagés à l'intérieur du bâtiment et de préférence au sous-sol.

### Pour les autres catégories d'affectation:

- un emplacement par tranche entamée de 60,0 mètres carrés de surface d'étage pour les bureaux et administrations et services;
- un emplacement par tranche entamée de 60,0 mètres carrés de surface d'étage pour les commerces, cafés et restaurants;
- un emplacement par tranche entamée de 30,0 mètres carrés de surface d'étage pour les commerces et grands ensembles commerciaux de 400,0 mètres carrés et plus;
- un emplacement par tranche entamée de 100,0 mètres carrés de surface d'étage pour les établissements industriels et artisanaux;

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

- un emplacement par tranche entamée de 10 places ou sièges pour les salles de réunion, cinémas, théâtres et églises;
- un emplacement par tranche de 50,0 mètres carrés de surface d'étage pour les stations de services, les concessions automobiles et les garages de réparation, avec un minimum de 4 places par installation;
- un emplacement par tranche entamée de 5 chambres pour les constructions d'hébergement collectif et hôtelières et appart-hôtel. L'autorité compétente peut imposer des mesures supplémentaires en matière de stationnement, par ex. aire de bus.
- un emplacement par tranche entamée de 5 chambres pour les CIPA, constructions hospitalières, maison des soins, de gériatrie, foyers pour seniors, internat et logements pour étudiant;
- 1 emplacement par tranche entamée de 5 enfants pour les crèches et pour les structures d'accueil privées et similaires, mais au minimum 2 emplacements;
- Ces emplacements sont à aménager à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment;
- Les établissements de services, commerciaux, artisanaux et industriels devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements pour leurs véhicules utilitaires;
- En fonction du type de commerce ou d'entreprise, l'autorité compétente peut demander d'augmenter ou de diminuer le nombre d'emplacements de stationnement, garages ou car-ports.

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Les emplacements de stationnement/garages, ne peuvent en aucun cas servir à des fins d'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

Une dérogation pour des projets à caractère social, par exemple: logements sociaux réalisés par un promoteur public, logements d'utilité publique ou autre projet similaire peut être accordée.

Dans les PAP nouveaux quartiers une exception relative à l'aménagement des emplacements de stationnement peut être accordée pour la création de stationnement regroupé sur une parcelle différente de celle de l'immeuble concerné.

Pour toute construction d'emplacements/garages/car-ports il y a lieu de veiller à une intégration harmonieuse dans le site.

## Emplacement pour vélos selon l'utilisation de l'immeuble

<u>Utilisation</u>	<u>Nombres minima d'emplacements pour vélos</u>	<u>Remarques</u>
Maisons d'habitation	2 emplacements par unité de logement	Les maisons unifamiliales, bi-familiales et tri-familiales sont exclues
Immeubles administratifs et activité de services professionnels	1 emplacement par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface construite brute + supplément d'un emplacement par 70 m <sup>2</sup> de surface construite brute pour les activités générant un taux de visiteurs élevé	Les emplacements supplémentaires doivent être accessibles au public. Une zone de réserve pour l'aménagement ultérieure d'emplacements supplémentaires est à prévoir.
Ecoles primaires	1 emplacement par classe scolaire	Une zone de réserve pour l'aménagement ultérieure d'emplacements supplémentaires est à prévoir.
Autres établissements scolaires	1 emplacement par classe scolaire	Y compris lycées, universités, écoles professionnelles et autres écoles hautes spécialisées. Une zone de réserve pour l'aménagement ultérieure d'emplacements supplémentaires est à prévoir.
Arrêts ferroviaires	30 emplacements	Une zone de réserve pour l'aménagement ultérieure d'emplacements supplémentaires est à prévoir.
Immeuble de commerce à partir de 1.000 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 emplacement par 200 m <sup>2</sup> de surface de vente*)	
Centres sportifs	1 emplacement par place de vestiaire	Une zone de réserve pour l'aménagement ultérieure d'emplacements supplémentaires est à prévoir.
Infrastructures culturelles avec places de visiteurs	1 emplacement par 40 places de visiteurs	p.ex.: Théâtres, Salles de concerts et cinémas

\*) surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

### 3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

#### DÉFINITIONS

#### TERMINOLOGIE DU DEGRE 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 oeuvre 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:**

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

### 3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

#### DÉFINITIONS

##### 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/m<sup>2</sup> 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 tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

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

##### 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

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

### 3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

#### DÉFINITIONS

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

[017\\_SD\\_PE\\_Lamadeleine\\_L11\\_Grand\\_Rue\\_Rue\\_de\\_la\\_fontaine.pdf](#)

# 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](http://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.