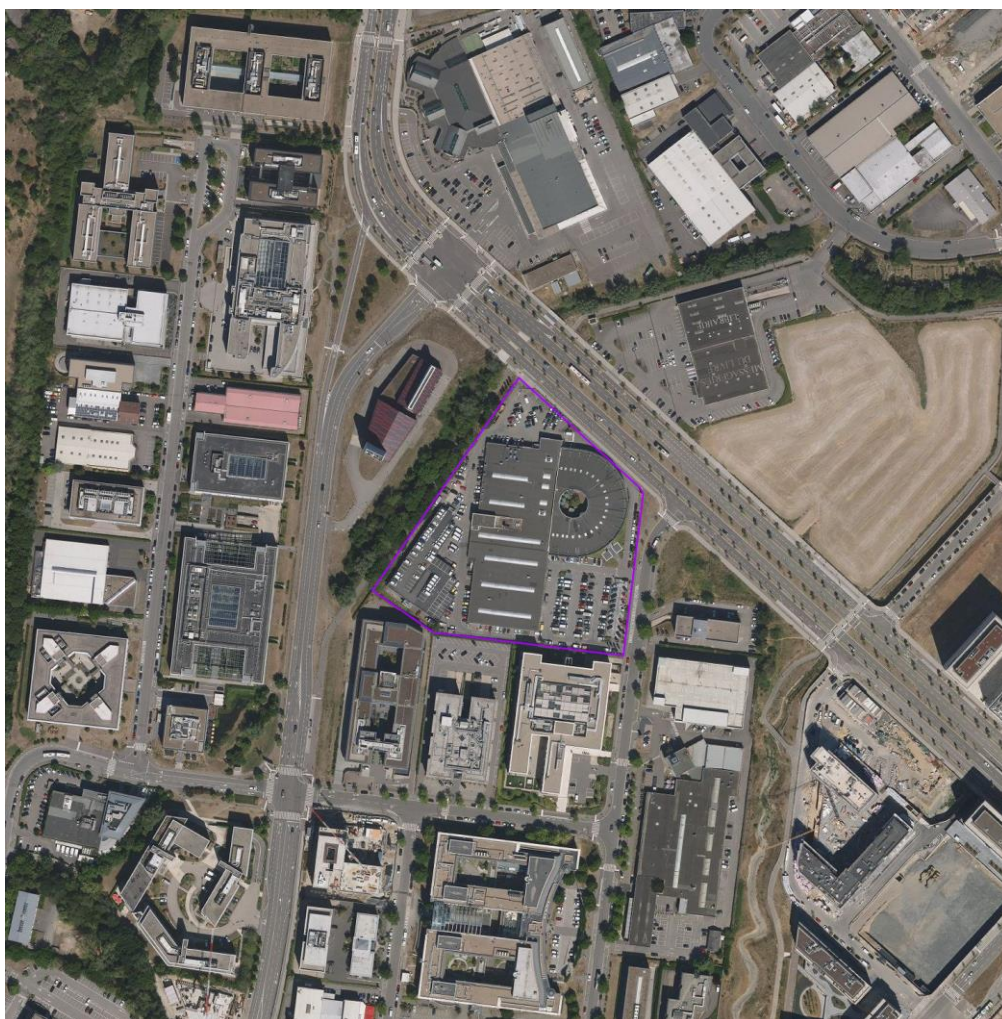



RAPPORT

# Règles urbanistiques applicables à un terrain donné

DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES CONCERNANT L'UTILISATION DU SOL



## Légende

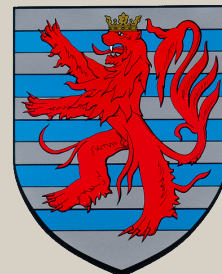
 Parcelle(s) concernée(s)



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

Direction de l'Aménagement Communal  
et du Développement Urbain

ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE  
DE LUXEMBOURG



# 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.



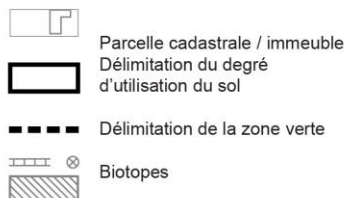
Le plan d'aménagement général (PAG) de la Ville de Luxembourg a été établi sur un fond de plan basé sur des données topographiques. Or le présent rapport reprend les règles d'urbanisme applicables pour une parcelle cadastrale donnée, dont la géométrie peut différer de celle du terrain repris sur le fond de plan précité.

Lors de la constitution du présent rapport, ces divergences peuvent avoir comme conséquence la présentation de dispositions qui ne sont pas applicables pour la parcelle en question, mais pour des fonds adjacents. Il importe donc de vérifier sur les illustrations, telles que reprises en amont de chaque article, si la parcelle en question est réellement concernée.



# 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

### 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

### 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

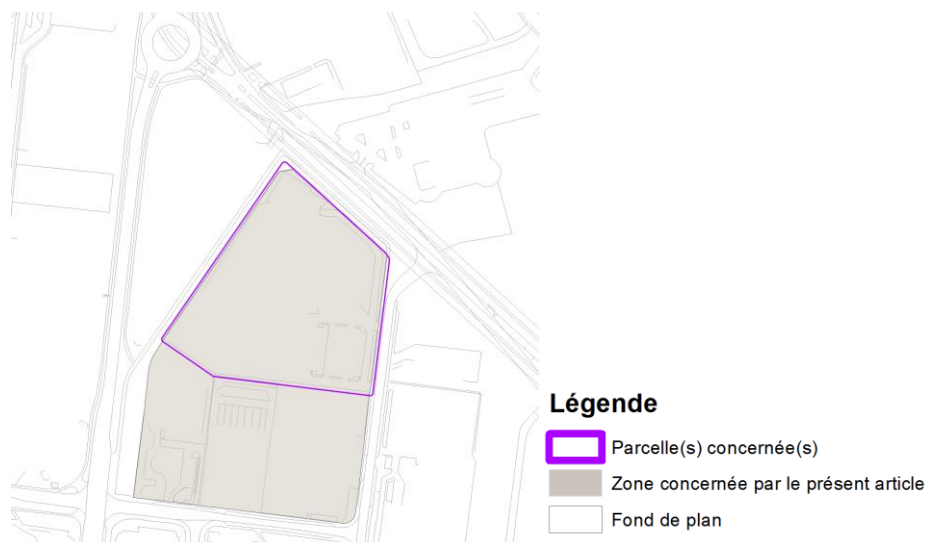
### Secteur protégé d'intérêt communal

	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)

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



## Art. 8 Zone spéciale d'activités économiques - Tertiaire [ECO-t]

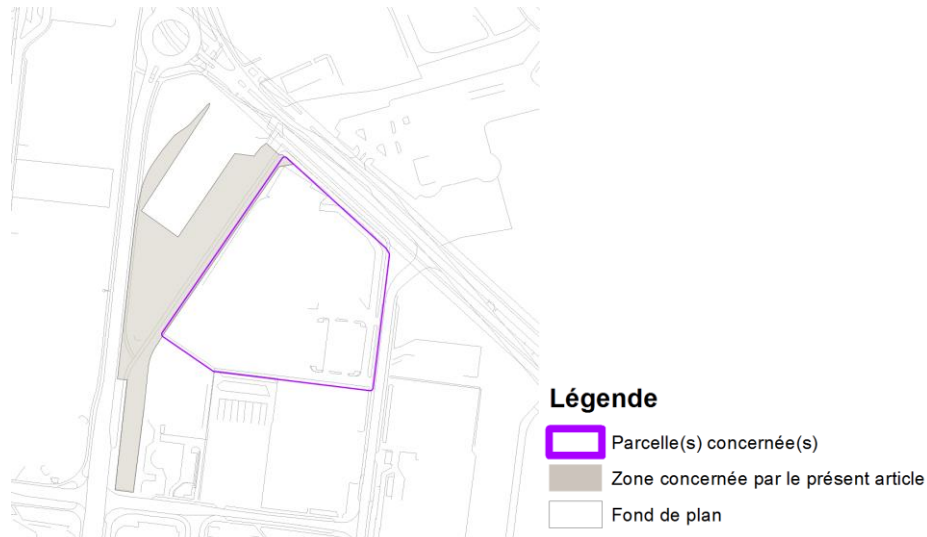
Les zones spéciales d'activités économiques communale - Tertiaire [ECO-t] sont principalement réservées aux établissements à caractère tertiaire, aux activités de commerce, aux établissements à caractère artisanal, aux garages de réparation, aux hôtels, aux équipements techniques, aux entreprises prestataires de services ainsi que des constructions, des établissements, des équipements et des aménagements de service public et d'intérêt général.

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

L'implantation de nouvelles stations-service n'y est pas autorisée.

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

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



## 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.

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



## Légende

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

## 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.

## Art. 33 Dispositions générales

### Art. 33.1

Lors de l'octroi d'une autorisation de construire un nombre déterminé d'emplacements de stationnement pour véhicules doit être aménagé sur la propriété-même dans les cas suivants:

- pour toute construction nouvelle;
- pour tout agrandissement d'au moins 40 m<sup>2</sup> de la surface exploitable nette;
- pour toute transformation ayant pour but d'augmenter le nombre de logements de plus de 2 unités.

Doivent être fournis:

#### a) pour les logements:

- pour les maisons unifamiliales, au minimum 1 emplacement par maison;
- pour les maisons bi- et plurifamiliales au maximum 1,2 emplacements et au minimum 0,8 emplacement par logement.

Par dérogation, pour les maisons unifamiliales l'utilisation temporaire de l'espace "emplacement" à des fins d'habitation est autorisée;

Par dérogation, dans les secteurs protégés de type environnement construit « C », telles que définies par le PAG, ainsi que pour le logement intégré, aucun emplacement par logement n'est requis. Dans le cadre de projets pilote par ex. « Vivre sans Voiture », aucun emplacement par logement n'est autorisé;

#### b) pour les crèches, les commerces, cafés et restaurants:

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

- 1 emplacement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de la surface construite brute;
  - Par dérogation, dans les secteurs protégés de type environnement construit ©, tel que définis par le PAG, aucun emplacement pour les crèches, les commerces, cafés et restaurants n'est requis.
- c) pour les bureaux et administrations:
- au maximum 1 emplacement par tranche de 175 m<sup>2</sup> de la surface construite brute et au minimum 1 emplacement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de la surface construite brute;
  - Par dérogation, dans les secteurs protégés de type environnement construit ©, tel que définis par le PAG, aucun emplacement pour les bureaux et administrations n'est requis.
- d) pour les établissements à caractère artisanal et industriel:
- 1 emplacement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de la surface construite brute.
- e) pour les établissements d'hébergement collectif, les hôtels, les constructions hospitalières, de gériatrie et centres intégrés pour personnes âgées:
- 1 emplacement par tranche de 3 chambres.

Par dérogation, dans les secteurs protégés de type environnement construit « c », tels que définis par le PAG, aucun emplacement pour les établissements d'hébergement collectif, les hôtels, les constructions hospitalières, de gériatrie et centres intégrés pour personnes âgées n'est requis;

Peuvent être fournis:

- f) 1 emplacement supplémentaire par tranche de 12 m<sup>2</sup> de la surface exploitable nette pour un auditorium ou une salle de conférence publics ou privés aux sièges fixes ou gradins escamotables, sous condition que ces auditoriums/salles de conférence soient mis gracieusement à disposition à des associations ayant leur siège sur le territoire de la Ville, qui en font la demande, pour l'organisation de manifestations à caractère culturel, scientifique ou philanthropique.

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Tous les emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation de construire. Ils ne peuvent être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation.

Par tranche de 50 places de stationnement, 1 emplacement est à réserver aux personnes à mobilité réduite. Par tranche de 10 emplacements de stationnement en surface un arbre à haute tige doit être planté.

## Art. 33.2

S'il s'avère impossible, pour des raisons architecturales, esthétiques, techniques ou encore en raison des exigences de la circulation sur la voie publique, d'aménager les emplacements de stationnement sur la parcelle même, le constructeur est autorisé à fournir, dans un rayon de 300 mètres, les emplacements qui lui font défaut. En ce cas, il doit pouvoir démontrer qu'il est soit propriétaire, soit locataire pour un terme d'au moins 20 ans de ces emplacements. Les emplacements de rechange dûment autorisés et non encore affectés ne peuvent être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation. Les mêmes emplacements ne peuvent être mis en compte que pour un seul immeuble.

Si les emplacements de stationnement requis ne peuvent être fournis dans un parc de stationnement dans un rayon de 300 mètres, une taxe compensatoire, dont le taux et les modalités sont fixés par le règlement-taxe, est due.

En dehors des emplacements de stationnement demandés en application de l'article 33.1, le bourgmestre peut autoriser, pour les services sociaux, les établissements commerciaux, artisanaux et industriels, l'aménagement, sur leurs terrains, d'emplacements de stationnement pour véhicules utilitaires.



## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

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

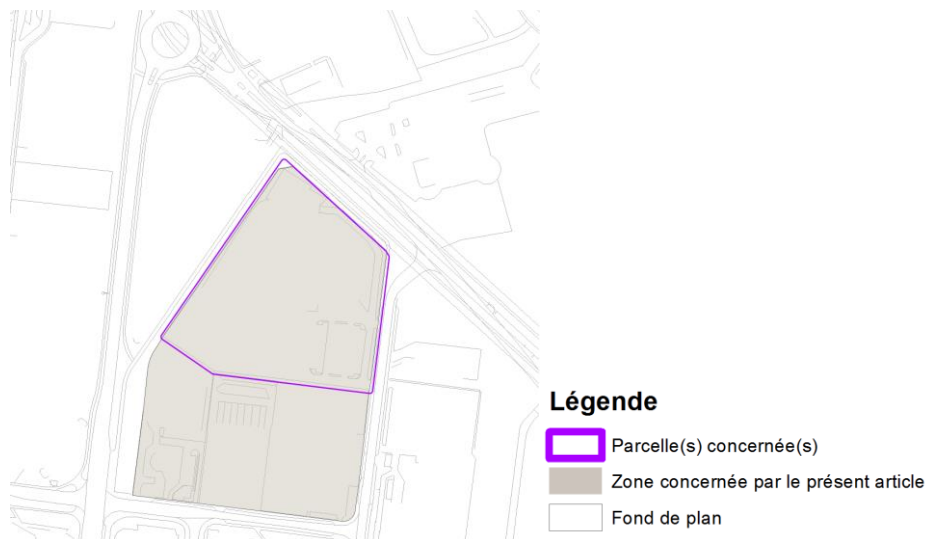
- **préciser** le mode d'utilisation du sol fixé par le PAG
- **de définir** le degré d'utilisation du sol en fonction des caractéristiques essentielles du tissu urbain existant par le biais de prescriptions dimensionnelles.

#### Partie graphique du quartier existant

Le document téléchargeable moyennant le lien ci dessous peut contenir plusieurs pages. Les dispositions générales pour les PAP QE « secteurs protégés » sont visualisés à la deuxième page du document.

[026 QE PAP QE5 Sud.pdf](#)

#### PAP Partie écrite



#### H. Les PAP QE de la zone spéciale d'activités économiques tertiaires - [ECO-t]

##### H.1 Les définitions

###### H.1.1 La destination

Le mode d'utilisation du sol de la zone d'activités économiques tertiaires [ECO-t] est défini dans la partie écrite du plan d'aménagements général (PAG).

###### H.1.2 Les terrains à bâtir

Les constructions sont admises sur les terrains à bâtir qui disposent des infrastructures indispensables à leur viabilisation et qui longent les voies publiques.

Les terrains qui ne sont desservis que par des voies privées ne sont pas à considérer comme terrains à bâtir.

Toutes constructions doivent être implantées sur la partie du terrain à bâtir classée en zone d'activités économiques tertiaires.

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

#### H.1.3 Les cessions

Avant l'octroi d'une autorisation de construire quelconque, la Ville peut demander la cession d'une emprise du terrain à bâtir concerné afin de réaliser des travaux d'équipement accessoires aux réseaux de circulation existants.

#### H.2 Dispositions générales pour les PAP QE de la zone spéciale d'activités économiques tertiaires - [ECO-t]

##### H.2.1 L'implantation des constructions

Les constructions sont à planter parallèlement à l'alignement des rues.

La réalisation de plusieurs constructions sur une même parcelle est autorisée, à moins que des considérations de sécurité ne s'y opposent.

La présentation d'une maquette volumétrique à l'échelle de 1:500 ou, en cas de besoin, à une autre échelle peut être exigée. Cette maquette doit renseigner également sur les constructions et la topographie des parcelles adjacentes.

##### H.2.2 Les marges de reculement

###### H.2.1.1 Les marges de reculement antérieures

Le recul sur l'alignement de rue est fixé à 8 mètres.

###### H.2.1.2 Les marges de reculement latérales

Les constructions doivent observer un recul moyen sur les limites cadastrales latérales d'au moins 6 mètres, sans que le point le plus rapproché de la construction ne puisse être distant de moins de 3 mètres de la limite cadastrale latérale. Les constructions peuvent être implantées sans aucun recul sur la limite cadastrale latérale, s'il y a un pignon nu en attente, à moins que des considérations de sécurité ne s'y opposent.

###### H.2.1.3 Les marges de reculement postérieures

Les constructions doivent observer un recul moyen sur la limite cadastrale postérieure d'au moins 6 mètres, sans que le point le plus rapproché de la construction ne puisse être distant de moins de 3 mètres de la limite cadastrale postérieure.

##### H.2.3 Les surfaces des constructions

La surface totale brute des constructions, calculée à partir du premier niveau plein, ne peut pas dépasser 1,60 mètre carré par mètre carré de la surface du terrain classé dans cette zone.

Les surfaces brutes des parties des constructions d'une hauteur supérieure à 5 mètres, telles qu'atriums couverts, sont comptées une seule fois dans le calcul de la surface totale brute des constructions, sans égard à leur hauteur.

Les espaces extérieurs couverts non clos ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface totale brute des constructions.

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

### « QUARTIER EXISTANT »

#### H.2.4 La hauteur des constructions

- La hauteur des constructions hors sol est composée par la hauteur à l'acrotère de la façade principale surmontée de la hauteur de l'étage en retrait.  
La hauteur à l'acrotère de la façade principale par rapport au terrain existant ne peut être supérieure à 15 mètres.  
La hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait ne peut pas se situer au-delà de 4 mètres par rapport au niveau intérieur de l'étage concerné.  
L'étage en retrait peut avoir une surface brute maximale de 50% par rapport à la surface brute maximale d'un niveau plein.  
Cet étage en retrait est à munir d'une toiture plate ou d'une toiture à versants avec un angle ne dépassant pas 25 degrés.  
Des constructions ponctuelles dont la hauteur est déterminée par des impératifs fonctionnels d'ordre technique dûment constatés sont autorisées.
- La hauteur à la corniche de la façade ne peut dépasser 13 mètres. Le faite ne peut se situer au-delà de 6 mètres par rapport à la hauteur à la corniche.  
Des constructions ponctuelles dont la hauteur est déterminée par des impératifs fonctionnels ou d'ordre technique dûment constatés sont autorisées.

#### H.2.5 Les niveaux

On entend par niveaux pleins, les niveaux entièrement situés entre le niveau de la rue et la hauteur à la corniche ou à l'acrotère.

Le plancher du premier niveau plein, ainsi que l'accès principal à la construction principale, ne peuvent se situer en-dessous de l'axe de la rue.

Le niveau directement situé en-dessous du premier niveau plein peut être exploité conformément aux affectations admises dans la zone concernée.

En cas de nouvelle construction, les niveaux destinés au séjour prolongé de personnes, doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 mètres.

En cas de nouvelle construction, les niveaux des locaux à usage utilitaire (garages, caves ou similaires) doivent avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,20 mètres.

#### H.2.6 Les emplacements de stationnement

La partie écrite du PAG détermine le nombre des emplacements de stationnement pour véhicules.

Les emplacements de stationnement sont à aménager sur la parcelle, de préférence en sous sol.

Les parkings en surface ne peuvent se situer dans les marges de reculement imposées. Ils sont à agrémenter par de la verdure; par tranche de 6 emplacements, un arbre à haute tige doit être planté sur le terrain.

#### H.2.7 Les espaces libres

Une surface égale à au moins 1/10 de la superficie des parcelles doit être aménagée sous forme de verdure et entretenue comme telle.

Les aires réservées au stockage doivent être dissimulées à la vue par des constructions, des murs ou des haies vives.

## 6. PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

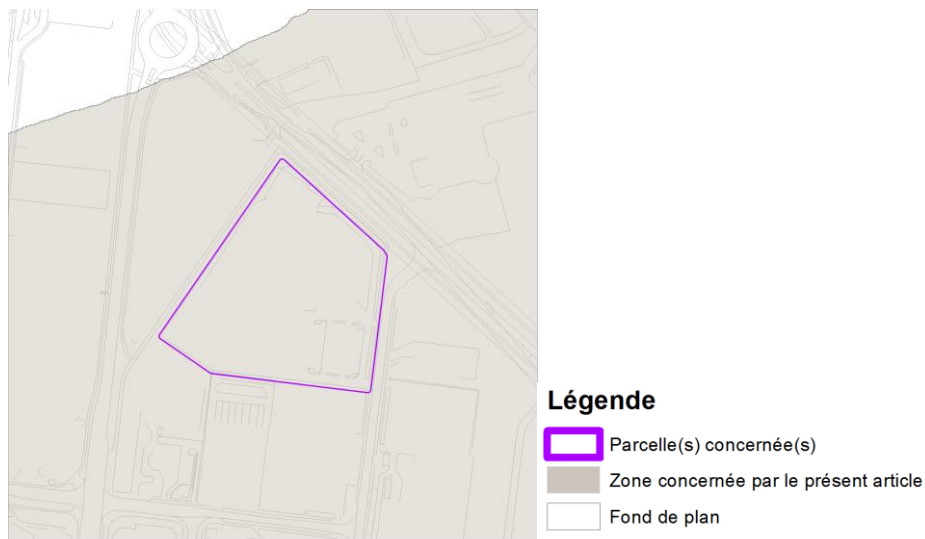
### « QUARTIER EXISTANT »

Les marges de reculement ne peuvent servir ni au stockage de matériaux ni à l'aménagement d'emplacements de stationnement.

#### H.2.8 Dispositions spéciales

- a) Les constructions existantes réalisées sous le régime d'une réglementation antérieure peuvent être rénovées et transformées à moins que des raisons de sécurité ne s'y opposent;
- b) Des constructions et aménagements peuvent exceptionnellement être autorisés même s'ils ne répondent pas aux dispositions du présent PAP QE et du règlement sur les bâtisses, les voies et les sites, sous condition:
  - 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.
- c) Des aménagements et équipements d'intérêt général ou d'utilité publique sont autorisés sous condition qu'un soin particulier garantisse leur bonne intégration dans le tissu bâti existant.
- d) Les constructions existantes et dûment autorisées sous le régime d'une réglementation antérieure et qui ne répondent pas aux dispositions du présent PAP QE, peuvent être reconstruites en cas de sinistre.

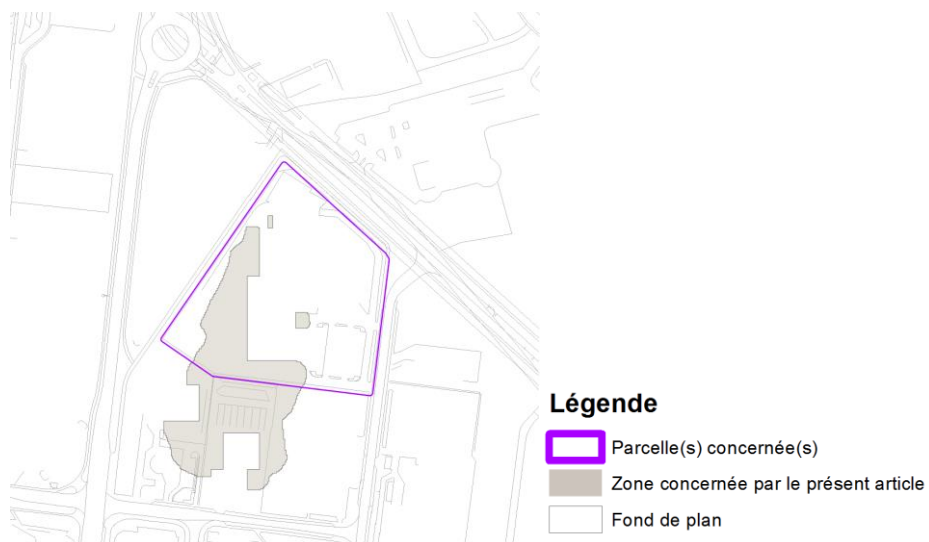
## 10. DISPOSITIONS DÉCOULANT DE LA LÉGISLATION CONCERNANT LA PROTECTION DE LA NATURE ET DES RESSOURCES NATURELLES



Cartographie du Bruit Aéroport (LDEN) 60



## 10. DISPOSITIONS DÉCOULANT DE LA LÉGISLATION CONCERNANT LA PROTECTION DE LA NATURE ET DES RESSOURCES NATURELLES



Cartographie du Bruit concernant les routes principales (LDEN) - 65

# 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.