


RAPPORT

Règles urbanistiques applicables à un terrain donné

DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES CONCERNANT L'UTILISATION DU SOL



Légende

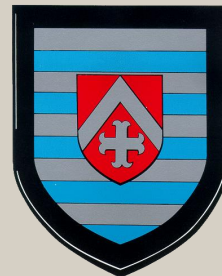
 Parcelle(s) concernée(s)



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

Direction de l'Aménagement Communal
et du Développement Urbain

ADMINISTRATION COMMUNALE D' ELL

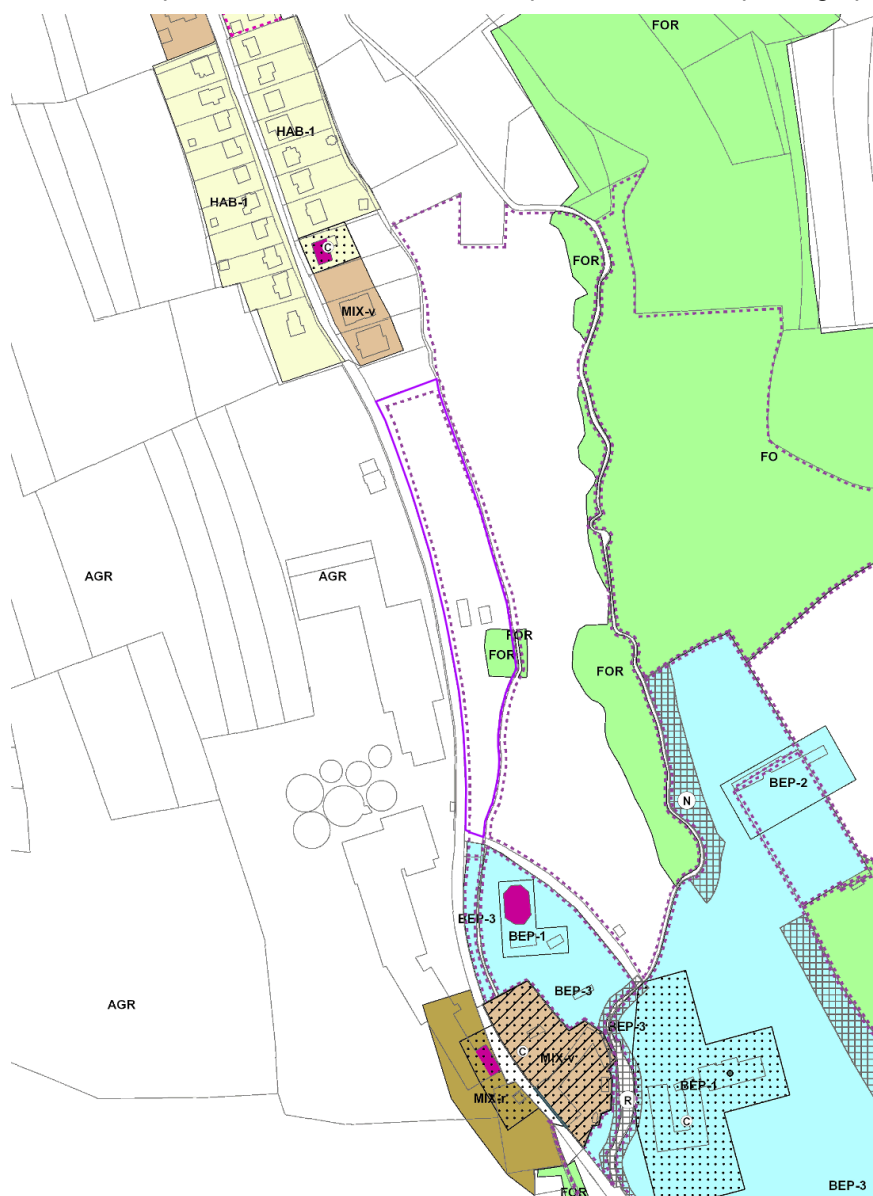


1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

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

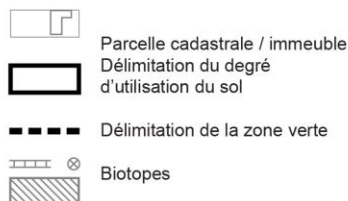
La **partie graphique du PAG** couvre l'ensemble du territoire communal qu'il divise en diverses zones pour lesquelles l'utilisation du sol est fixée. Les zones de base (p. ex: HAB-1 ; Mix-u ; BEP) ainsi créées peuvent être complétées par des zones superposées (p. ex : ZAD).

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

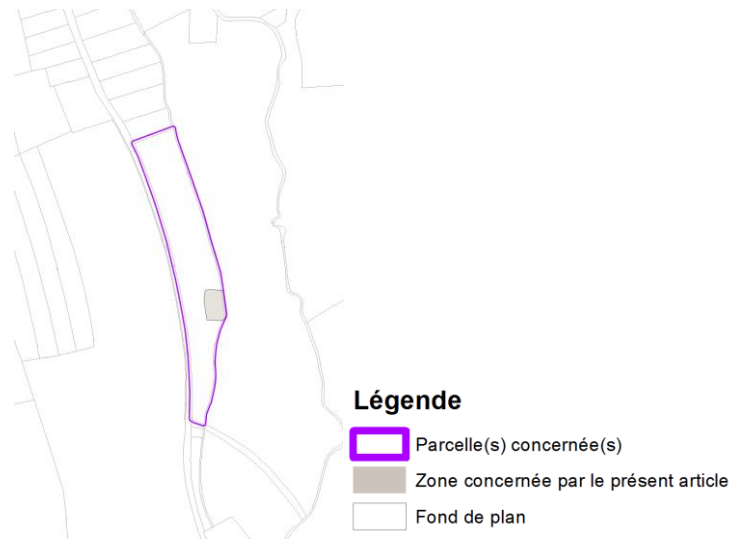
Zones de risques naturels prévisibles

	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



La zone verte comporte:

- Les zones agricoles [AGR];
- Les zones forestières [FOR];
- Les zones de verdure [VERD];

La zone verte est régie par la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Pour mémoire, une autorisation de bâtir du ministère ayant l'environnement dans ses compétences est requise, en complément de l'autorisation du bourgmestre.

Art. 10 Les zones forestières [FOR]

La zone forestière comprend les parties du territoire de la commune qui sont principalement destinées à l'exploitation forestière.

Seules sont autorisées des constructions et les travaux tels que définis dans la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, notamment:

1. Seules des constructions sylvicoles en rapport direct avec la forêt exploitée sont autorisables. Par activités d'exploitation sylvicole, on entend les activités comportant les travaux et pratiques par lesquels est assurée la gestion durable d'une forêt ou d'un boisement dans un objectif soit de production de bois, soit de conservation au profit des générations futures, soit écologique.
2. Ne comptent pas comme activité sylvicole, les activités de transformation de bois en tant que matière première énergétique ou de construction.
3. Ne sont pas autorisables les dépôts et ateliers servant à l'entreposage de machines, d'outils et de matériels des entreprises exerçant leurs activités principalement sur des terrains appartenant à des tiers.
4. Seule est autorisée une cabane de chasse par lot de chasse et pour la durée du bail.
5. Les miradors ne sont autorisés que pour la durée du bail du lot de chasse

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

6. Des constructions répondant à un but d'utilité publique et les installations d'énergie renouvelable peuvent être érigées en zone forestière pour autant que le lieu d'emplacement s'impose par la finalité de la construction.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 7 Emplacements de stationnement

Art. 7.1 Stationnement automobile

Les emplacements de stationnement requis sont à aménager par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés.

Le nombre d'emplacements de stationnement requis est à respecter pour toute nouvelle construction, toute reconstruction ou toute transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25 m².

Cette disposition est également applicable en cas de changement d'affectation ou de destination d'un immeuble existant. La localisation et le nombre de ces emplacements devront figurer dans le projet soumis pour autorisation.

Sont à considérer comme suffisants (le nombre d'emplacements étant à arrondir à l'unité supérieure):

- 2 emplacements par logement pour les maisons unifamiliales
- 1,5 emplacement par logement pour les maisons bi-familiales ou plurifamiliales, 0,5 emplacement supplémentaire par logement devront être prévu sur fond privés, accessible depuis la voirie et mis à disposition des visiteurs. Ces emplacements destinés aux visiteurs devront appartenir à la copropriété.
- 1 emplacement par tranche de 30 m² de surface construite brute pour les bureaux, administrations, commerces, cafés et restaurants;
- 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface construite brute ou un emplacement par tranche de 5 salariés pour les établissements industriels et artisanaux
- 1 emplacement par tranche de 30 m² de surface construite brute pour les stations d'essence et les garages de réparation, avec un minimum de 4 places par installation
- 1 emplacement par tranche de 5 sièges pour les salles de réunions, cinémas, théâtres, églises.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

- cinq emplacements pour les crèches jusqu'à 30 enfants, puis un emplacement supplémentaire par tranche de 10 enfants.
- 1 emplacement par tranche de 6 lits pour les logements encadrés
- pour les affectations ne figurant pas sur la présente liste, le conseil communal fixe le nombre des places de stationnement en fonction des besoins spécifiques de l'affectation.

Les établissements commerciaux, artisanaux et industriels devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements pour le chargement, le déchargement, les manoeuvres et le stationnement de leurs véhicules utilitaires, de leurs clients et de leurs visiteurs.

Art. 7.2 Emplacements pour vélo

Sont à considérer comme suffisants:

- 1 emplacement par 50 m² de surface construite brute dans les logements plurifamiliaux;
- 1 emplacement par 400 m² de surface construite brute pour les bureaux, administrations, commerces, cafés, restaurant et les établissements industriels et artisanaux;
- 1 emplacement par 40 places visiteurs dans les infrastructures culturelles et sportives;
- 2 emplacements par arrêt de bus.

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

Art. 22 Nuancier communal

Sur l'ensemble du territoire communal, seules les couleurs NCS indiquées dans le nuancier ci-dessous sont admises pour les façades.

De surcroît, en secteur protégé, les teintes des constructions sont à choisir en concertation avec la commune.

Blanc cassé

S 0500-N

S 0502-Y50R

S 0505-Y40R

S 0603-G80Y

S 0804-G60Y

S 0804-Y30R

S 1002-Y

S 1002-Y50R

Ocre

S 0510-Y20R

S 1010-Y10R

S 1010-Y20R

S 1010-Y30R

S 1015-Y20R

S 1015-Y40R

S 2020-Y10R

S 2020-Y20R

S 2020-Y30R

S 2040-Y10R

Beige

S 0907-Y10R

S 0505-Y20R

S 0507-Y40R

S 0804-Y50R

S 0907-Y10R

S 0907-Y30R

S 1005-Y10R

S 1505-Y

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

S 1510-G90Y

S 1510-Y10R

S 2005-Y10R

S 2005-Y40R

S 2010-Y20R

S 2010-Y30R

S 2010-Y40R

S 3010-Y40R

Gris froid

S 1000-N

S 1002-B50G

S 1002-G50Y

S 1502-B50G

S 1502-G50Y

S 2502-Y

Gris Chaud

S 1005-G60Y

S 1002-Y

S 1005-G40Y

S 1502-Y

S 1505-Y

S 1505-Y40R

S 2002-Y50R

S 2005-G40Y

S 2005-G90Y

S 3005-Y20R

S 3005-Y50R

Vert

S 1010-Y

S 1015-G80Y

S 1515-G90Y

S 2005-G60Y

S 2005-G90Y

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

S 2005-Y10R

S 3005-G50Y

S 3010-G70Y

S 3010-Y

S 3010-Y10R

S 4010-G90Y

Bleu

S 0502-B

S 0502-B50G

S 1010-R80B

S 1510-R80B

S 2002-G50Y

Rouge

S 0510-Y80R

S 0515-Y80R

S 0907-Y50R

S 1020-Y50R

S 1020-Y60R

S 1020-Y70R

S 1510-Y40R

S 2010-Y40R

S 2010-Y60R

S 2020-Y60R

S 2020-Y70R

S 2030-Y70R

S 3020-Y60R

S 3020-Y80R

S 4030-Y70R

S 4040-Y70R

S3010-Y50R

Pierre

S 1515-Y20R

S 1015-Y20R

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

S 1015-Y30R

S 1505-Y10R

S 1510-G90Y

S 2005-G90Y

S 2005-Y

S 2010-Y10R

S 2010-Y30R

S 2010-Y40R

S 2502-Y

S 3005-Y50R

S 3010-Y10R

S 3010-Y20R

S 3010-Y30R

S 3010-Y40R

S 4005-Y50R

S 4005-Y80R

S 4010-Y50R

S 4010-Y90R

S 4020-Y70R

S 4020-Y90R

S 5500-N

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

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 exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

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 mètre, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux:

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

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, telle 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 d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le 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.

J. Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors oeuvre, 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.

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

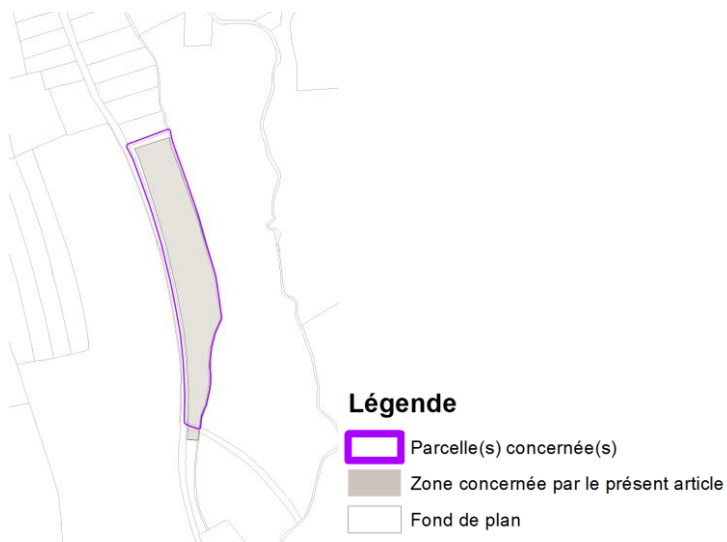
Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

L. Surface de vente

Il s'agit de la 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.

13. DISPOSITIONS DÉCOULANT DE LA LÉGISLATION CONCERNANT LA PROTECTION DES SITES ET MONUMENTS NATIONAUX



13. DISPOSITIONS DÉCOULANT DE LA LÉGISLATION CONCERNANT LA PROTECTION DES SITES ET MONUMENTS NATIONAUX

IMMEUBLES CLASSÉS MONUMENT NATIONAL

En vertu de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux, les immeubles, nus ou bâtis, dont la conservation présente au point de vue archéologique, historique, artistique, esthétique, scientifique, technique ou industriel, un intérêt public, sont classés comme monuments nationaux en totalité ou en partie par les soins du Gouvernement.

Les effets d'un tel classement sont les suivants :

- Le classement entraîne pour le propriétaire l'obligation de solliciter auprès du Ministre de la Culture une autorisation pour faire réaliser des travaux sur l'immeuble.
- Lors de la planification de ces travaux, le propriétaire peut faire appel au Service des sites et monuments nationaux qui conseille gratuitement le maître d'ouvrage et, le cas échéant, son architecte sur le projet à venir.
- Le propriétaire d'un immeuble classé peut bénéficier d'une allocation de subventions jusqu'à 50% des frais encourus pour des travaux de restauration en vertu du règlement grand-ducal du 19 décembre 2014 concernant l'allocation de subventions pour des travaux de restauration d'immeubles.

Contact :

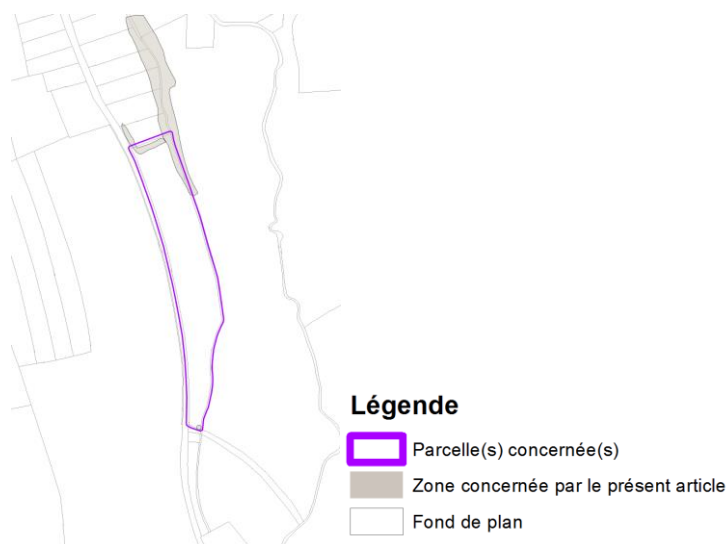
Service des sites et monuments nationaux

26, rue Münster

L-2160 Luxembourg (+352) 247 866 50

info@ssmn.public.lu

14.DISPOSITIONS INDICATIVES AYANT TRAIT A D'AUTRES LEGISLATIONS QUI ONT VOCATION A S'APPLIQUER.



Art. 21 Mesures engendrées par la loi du 18 Juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (à titre indicatif et non exhaustif)

Art. 21.1 Les biotopes protégés (à titre indicatif et non exhaustif)

Est indiquée dans la partie graphique, à titre indicatif et non exhaustif, une partie des biotopes et habitats protégés par la loi du 18 juillet 2018 (article 17) concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. Les spécifications de la loi du 18 juillet 2018 sur la protection de la nature et des ressources naturelles doivent être respectées. Ainsi, la réduction, la détérioration ou la destruction de ces biotopes et habitats est en principe interdite.

Dans le cadre de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, en cas d'une réduction, détérioration ou destruction de biotope ou habitat protégé, indiqué ou non sur la partie graphique, les mesures de compensation doivent être mises en oeuvre conformément aux déclarations de l'évaluation environnementale stratégique (EES) ou coordonnées avec des spécialistes de la protection des espèces agréés par le Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable.

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.