


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
KÄERJENG

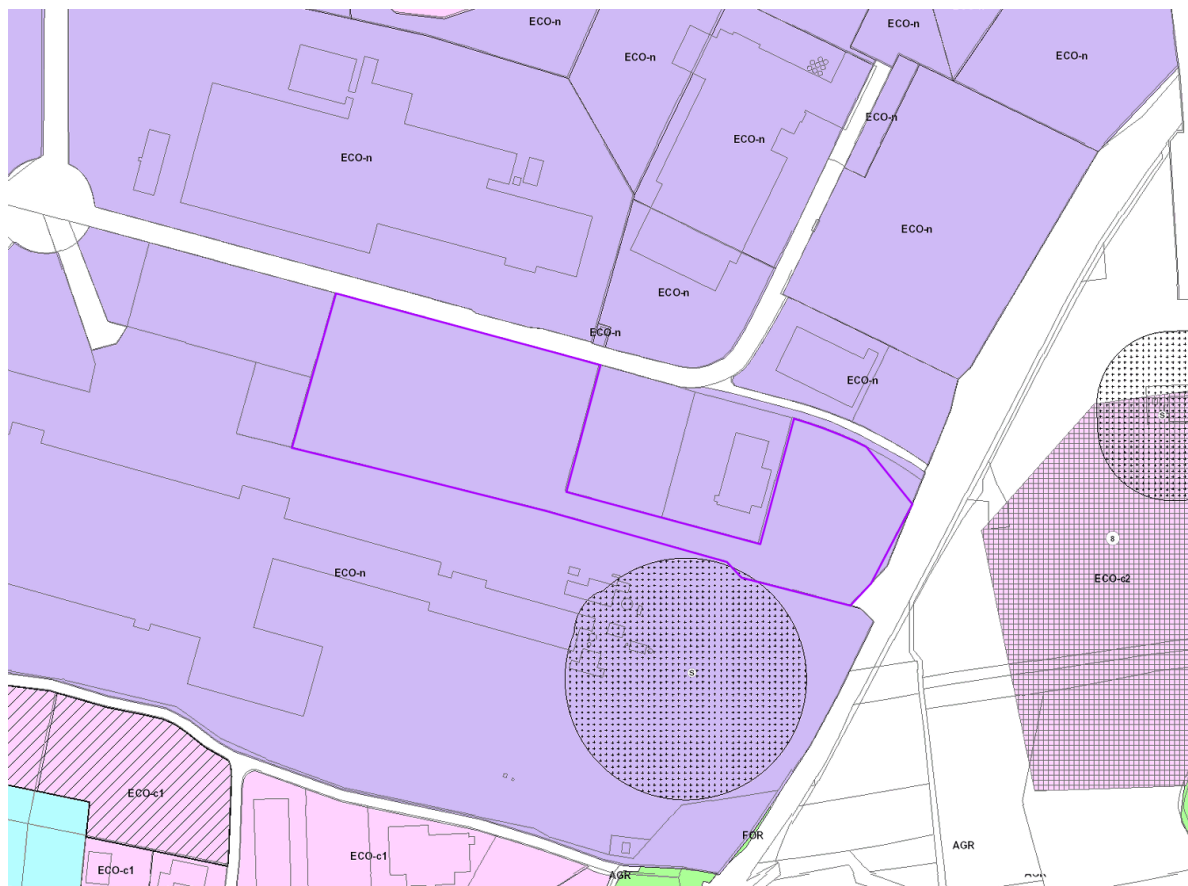


1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

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

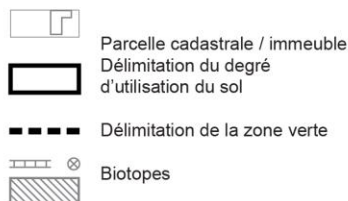
La **partie graphique du PAG** couvre l'ensemble du territoire communal qu'il divise en diverses zones pour lesquelles l'utilisation du sol est fixée. Les zones de base (p. ex: HAB-1 ; Mix-u ; BEP) ainsi créées peuvent être complétées par des zones superposées (p. ex : ZAD).

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

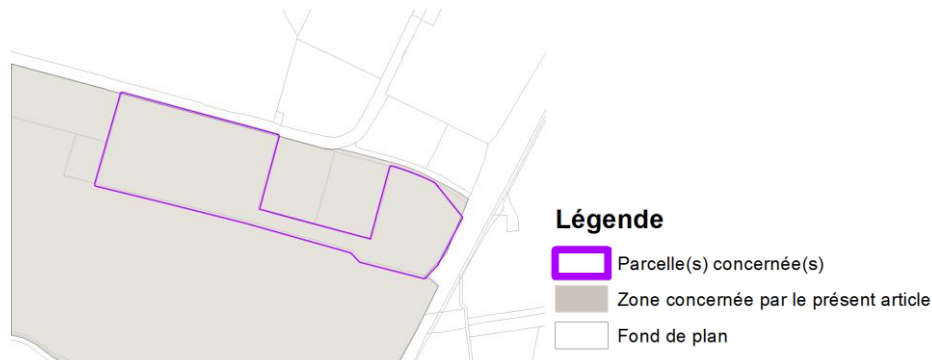
Zones de risques naturels prévisibles

	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. 8 Zones d'activités économiques nationales [ECO-n]

Les zones d'activités économiques nationales sont destinées à accueillir en priorité des entreprises de production, d'assemblage et de transformation de nature industrielle ainsi que des entreprises de prestations de services ayant une influence motrice sur le développement économique national. Peuvent exceptionnellement y être admis des établissements de restauration et des prestations de services en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

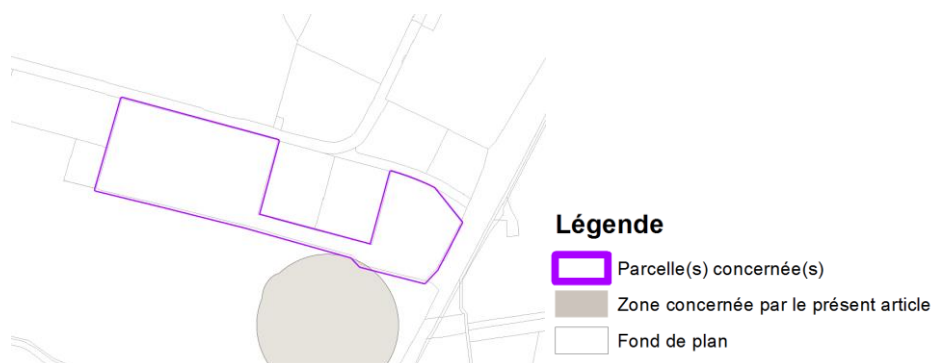
Les pompes à carburant liées à l'entreprise sont permises.

L'installation de logements y est prohibée, à l'exception de 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 de l'entreprise. Un seul logement de service est autorisé par parcelle.

En complément à l'activité principale, sont admis des crèches, des restaurants et des débits de boissons dans la mesure où leur capacité se limite à combler les besoins de la zone dans laquelle ils se situent. La surface de ces établissements ne peut être supérieure à 120m²; pour les crèches, la surface nette des pièces destinées au séjour prolongé est déterminante; pour les restaurants et les débits de boissons, la surface nette destinée à la consommation est déterminante.

PAP Partie écrite

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

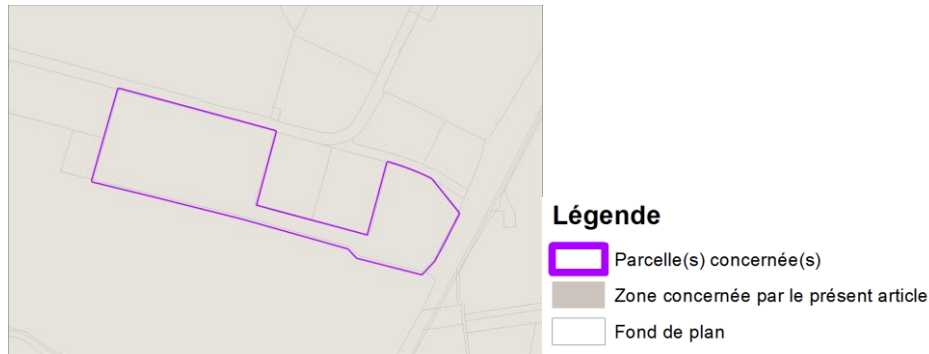


Art. 21 Zones à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses

Les zones à risques sont définies en application de l'article 12 du règlement grand-ducal du 23 décembre 2005 modifiant le règlement grand-ducal du 17 juillet 2000 concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses, ainsi qu'en application du règlement grand-ducal du 14 septembre 2000 concernant les études des risques et le rapport de sécurité.

Les zones à risques sont marquées de la surimpression « S ». Les dispositions du règlement grand-ducal du 17 juillet 2000 concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses, tel qu'il a été modifié, sont applicables. Tout logement, même logement de service, est interdit à l'intérieur des zones à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses. Y sont également interdits les crèches, les commerces, les restaurants et débits de boissons et, en général, toute fonction destinée à recevoir du public.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 12 Emplacements de stationnement

1. Sur le domaine privé, le nombre d'emplacements de stationnement suivant est à prévoir:

- pour les résidences de plus d'un logement ou dans des structures à usage mixte, un emplacement et demi (1,5) par logement, à arrondir vers le haut, à l'intérieur d'une construction fermée;
- pour les maisons unifamiliales, soit deux (2) emplacements à l'intérieur d'une construction fermée, soit un (1) emplacement à l'intérieur d'une construction fermée et un (1) emplacement extérieur – qui ne doit pas se trouver devant la porte du garage abritant le premier emplacement –, sauf pour les deux cas suivants:
 - a) pour les maisons unifamiliales situées dans une zone permettant la construction de deux étages pleins ou plus et de moins de 90m² de surface d'emprise au sol: un (1) emplacement à l'intérieur d'une construction fermée est suffisant;
 - b) pour les maisons unifamiliales situées dans une zone permettant la construction de seulement un étage plein de moins de 125m² de surface d'emprise au sol: un (1) emplacement à l'intérieur d'une construction fermée est suffisant;
- pour les bureaux et administrations et pour les établissements industriels et artisanaux: un (1) emplacement, à l'extérieur ou à l'intérieur de la construction, par tranche de soixante-dix mètres carrés (70m²) de surface des pièces destinées au séjour prolongé;
- pour les commerces (surface de vente), les débits de boissons, cafés et restaurants (surface nette réservée à la consommation) et les crèches (surface nette des pièces destinées au séjour prolongé): un (1) emplacement, à l'extérieur de la construction, par tranche de quarante mètres carrés (40m²);
- pour les bâtiments culturels, salles de réunion, salles des fêtes et équipements sportifs: un (1) emplacement, à l'extérieur ou à l'intérieur de la construction, par tranche de quinze (15) sièges;
- pour les constructions hôtelières et similaires: un (1) emplacement, à l'extérieur ou à l'intérieur de la construction, par tranche de cinq (5) lits;
- pour les établissements commerciaux, artisanaux et industriels, en outre, le nombre de places de stationnement nécessaires aux véhicules utilitaires est à prévoir sur leur terrain.
- pour les concepts visant la réduction du trafic automobile dans un quartier (« autofreies Wohnen »), une mise en commun des emplacements requis est possible.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

2. Sur le domaine public, le nombre d'emplacements de stationnement suivant est à prévoir:

- pour les PAP « nouveau quartier », un (1) emplacement de stationnement par trois et demi (3,5) logements, à arrondir vers le haut.

3. Dérogations

Le bourgmestre pourra autoriser une dérogation au nombre d'emplacements nécessaires dans le cas où une unité d'habitation est transformée en commerce dans un bâtiment existant situé au centre de la localité de Bascharage. Les rues concernées sont reprises dans les différents PAP QE.

Le bourgmestre pourra autoriser une dérogation au nombre d'emplacements requis en présence d'un bâtiment protégé au niveau national ou communal ou d'un gabarit protégé au niveau communal.

Le bourgmestre pourra autoriser une dérogation au nombre d'emplacements requis en présence de logements de type collectif sous tutelle publique, tels que, par exemple, les logements encadrés, les hospices, les hôpitaux, les structures d'accueil et les foyers d'étudiants.

Dans le cas d'une transformation ou d'un agrandissement d'un bâtiment existant qui a été autorisé dans un cadre légal antérieur, sans changement d'affectation, une mise en conformité par rapport aux dispositions de l'alinéa (1) n'est pas requise.

Tout changement d'affectation d'une construction nécessite une mise en conformité générale de l'immeuble par rapport aux dispositions de l'alinéa (1). Est considéré comme changement d'affectation, toute modification du nombre d'unités d'habitation ou du type d'exploitation.

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

TERMINOLOGIE

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.

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.

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.

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.

Emplacement de stationnement

Est considéré comme emplacement de stationnement toute surface destinée au stationnement qui présente au moins les dimensions de 2,50 m x 5,00 m.

Gabarit

Par le terme « gabarit », on entend l'ensemble des dimensions principales, propres à l'édifice, à savoir:

- longueur;
- profondeur;
- hauteur à la corniche;
- hauteur au faîte;
- pente et forme de la toiture.

Surface construite brute

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

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

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

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.

Surface destinée à la consommation

Est à considérer comme surface destinée à la consommation, la surface nette des pièces destinées au séjour des clients d'un restaurant ou d'un débit de boissons, telles que notamment les pièces équipées de tables et/ou de chaises, les salles de réunion, les terrasses et les pièces comportant un comptoir.

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.

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.

b. Affectation des locaux:

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

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

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

c. Solidité et géométrie des locaux:

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

Surface ou pièce destinée au séjour prolongé (de personnes)

Sont considérées comme surfaces ou pièces destinées au séjour prolongé de personnes notamment les pièces de séjour, de jeux et de travail, les chambres à coucher, les cuisines d'une surface nette d'au moins 8m² et les salles d'eau. Sont également considérées comme surfaces ou pièces destinées au séjour prolongé de personnes, notamment les bureaux, les surfaces de vente et les ateliers.

Surface scellée

3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

DÉFINITIONS

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

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

Surface de vente

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

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.

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.