


RAPPORT

# Règles urbanistiques applicables à un terrain donné

DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES CONCERNANT L'UTILISATION DU SOL



## Légende

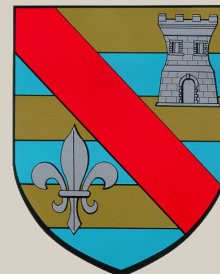
 Parcelle(s) concernée(s)



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

Direction de l'Aménagement Communal  
et du Développement Urbain

ADMINISTRATION COMMUNALE DE  
HESPERANGE



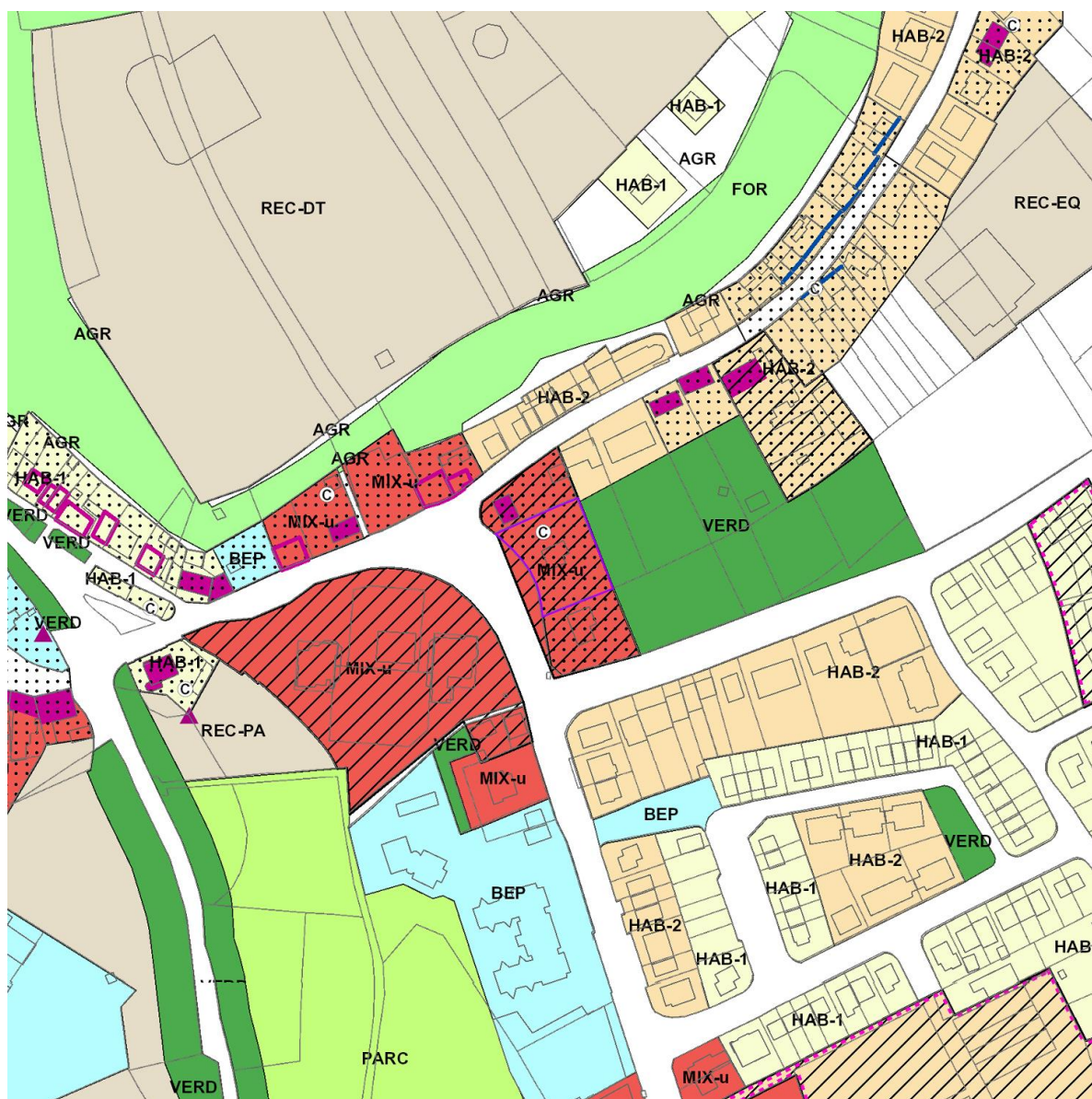


# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

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

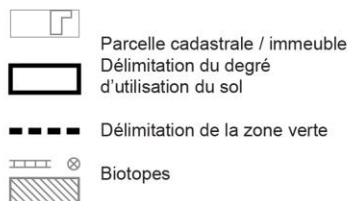
La **partie graphique du PAG** couvre l'ensemble du territoire communal qu'il divise en diverses zones pour lesquelles l'utilisation du sol est fixée. Les zones de base (p. ex: HAB-1 ; Mix-u ; BEP) ainsi créées peuvent être complétées par des zones superposées (p. ex : ZAD).

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

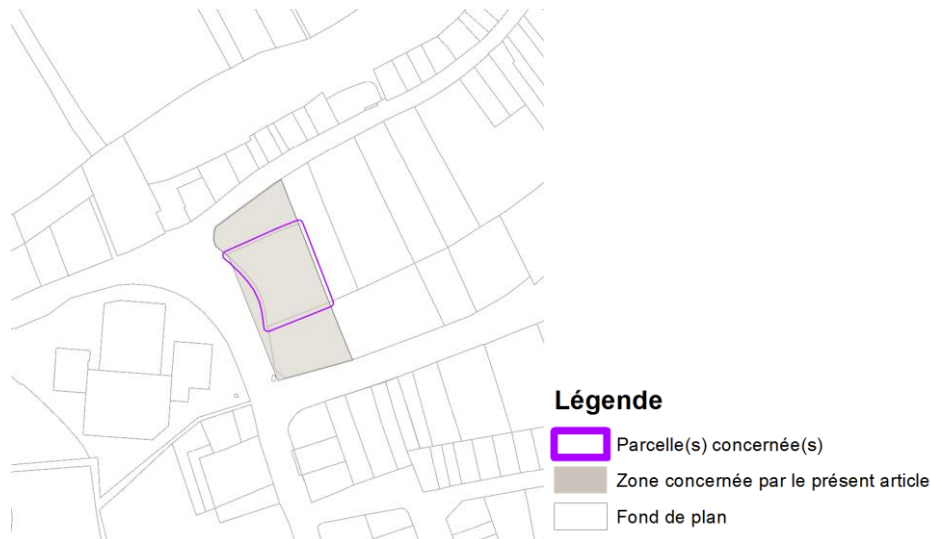
### Zones de risques naturels prévisibles

	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. 3 Zone mixte urbaine [MIX-u]

La zone mixte urbaine couvre les parties des localités à caractère urbain.

Elle est destinée à accueillir:

- Des habitations;
- Des activités artisanales de petite et moyenne envergure;
- Des activités de commerce dont la surface construite brute est limitée à 2.000 m<sup>2</sup> par immeuble;
- Des services administratifs ou professionnels;
- Des équipements de service public;
- Des crèches accueillant au maximum 50 enfants par immeuble;
- Des établissements d'hébergement;
- Des restaurants;
- Des débits de boissons;
- Des activités culturelles;
- Des activités de loisirs et de récréation et
- Les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

La nouvelle implantation de stations-service (Tankstellen) est interdite.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant la zone mixte urbaine, la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne doit pas être inférieure à 40 %.

Sauf pour le PAP NQ NQ-HS-04a pour lequel la surface construite brute à dédier à des fins de logement doit être de min. 25 % et le PAP NQ NQ-HS-04b pour lequel la surface construite brute à dédier à des fins de logement doit être de min. 20 %.

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

## ZONE SOUMISE À PAP « NOUVEAU QUARTIER »

### Art. 19 Coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fond couverts par un même degré d'utilisation du sol. Ces coefficients peuvent par conséquent être dépassés pour certains lots ou parcelles.

Pour les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » que la partie graphique reprend en tant que NQ-HW-05a, NQ-HW-05b, NQ-HW-05c, NQ-HW-05d, NQ-HW-05e, NQ-HW-07a, NQ-HW-07b et NQ-HW-07c, les niveaux du terrain remodelé résultant des travaux de viabilisation, notamment les travaux liés à la nouvelle N3, le pôle d'échange multimodal et le tram sont à considérer comme niveaux de référence pour le calcul de la SCB et du COS.

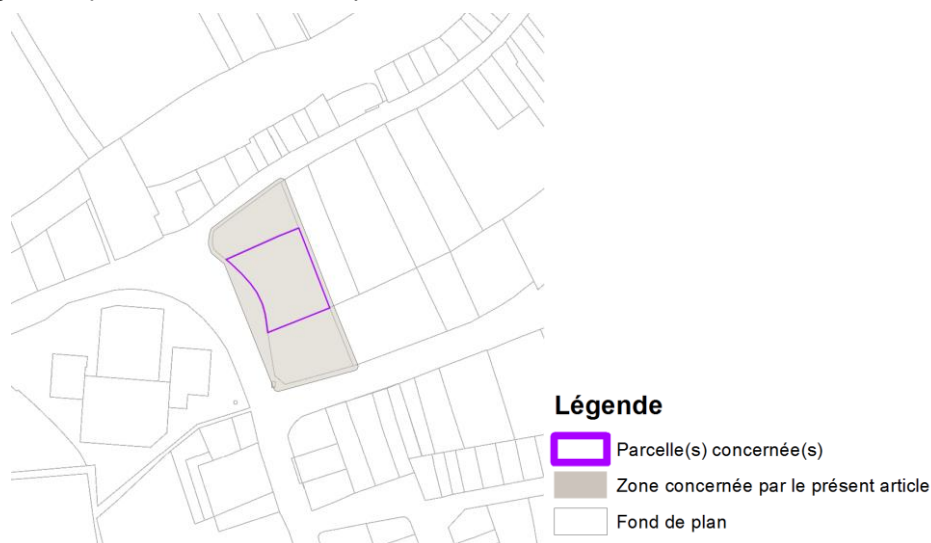
Pour le plan d'aménagement particulier « quartier existant » HW-11 MIX-u « Bruyères et Joncs », est considéré comme niveau de référence pour le calcul de la SCB et du COS, la surface hypothétique résultant de l'extrapolation des niveaux existants aux limites de propriété.

### Art. 27 Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Les zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », couvrent les parties du territoire communal destinées à être urbanisées pour lesquelles l'établissement préalable d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, est requis.

Le développement urbain de ces zones est orienté par leur schéma directeur respectif.

Dans le cas de constructions existantes situées dans des zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », une autorisation de construire pour une rénovation ou une transformation sans modifications ni du volume, ni de la surface d'emprise au sol peut être octroyée indépendamment de l'élaboration et de l'approbation de ce plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

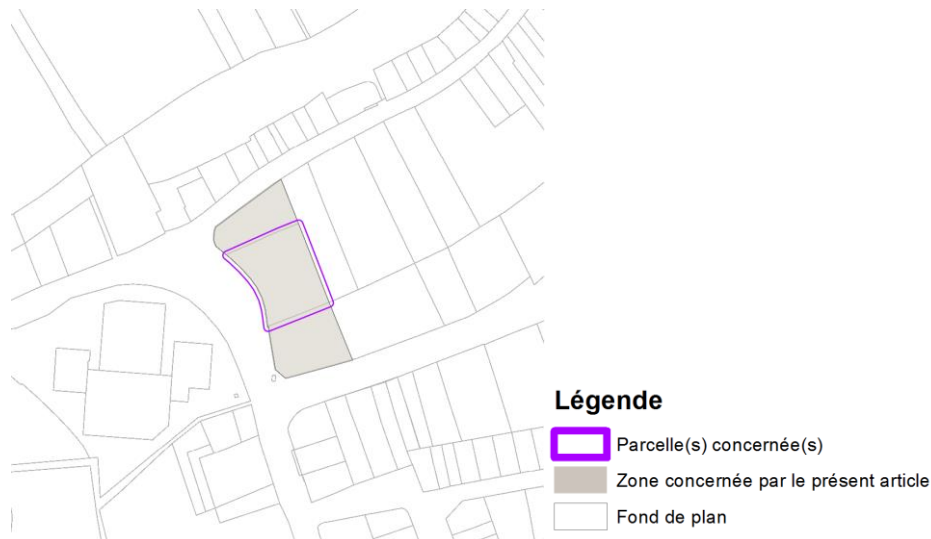


# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

COS	0.65	CUS	2.30
	MIN		MIN
CSS	0.80	DL	65.00
			MIN
Zone soumise à la réalisation accrue de log. abordables selon l'art. 29bis (2), al. 3, de la loi modifiée du 19.07.2004			



# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Les secteurs et éléments protégés d'intérêt communal comprennent:

- Les secteurs protégés d'intérêt communal: Secteurs protégés de type « environnement construit » - [SEPIC-C];
- Les éléments protégés d'intérêt communal.

Les éléments protégés d'intérêt communal sont constitués de:

- Construction à conserver;
- Petit patrimoine à conserver;
- Alignement d'une construction existante à préserver;
- Gabarit d'une construction existante à préserver.

## Art. 31 Secteurs protégés de type « environnement construit » - [SEPIC-C]

Les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » sont constitués par les parties du territoire communal qui comprennent soit une urbanisation caractéristique, soit des immeubles ou parties d'immeubles dignes de protection au niveau communal ou national répondant à un ou plusieurs des critères suivants:

- Authenticité de la substance bâtie;
- Authenticité 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.

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Les paragraphes suivants s'appliquent à toutes les constructions couvertes par un secteur protégé d'intérêt communal de type « environnement construit ».

## (1) Conception architecturale

Toute nouvelle construction ou partie de construction doit être conçue et réalisée de manière à ne perturber ni l'échelle et les caractéristiques urbanistiques du tissu urbain existant, ni l'identité du lieu.

Tout nouveau volume doit s'intégrer à l'environnement construit existant et accuser une volumétrie simple. Les volumes fantaisistes, tels que tourelles et autres formes étrangères à la typologie de la région et de la localité, sont interdits.

Le rapport entre façades des constructions principales et des volumes secondaires est à sauvegarder.

Dans le cas de la réaffectation de constructions agricoles, la hiérarchie entre le corps de logis et les annexes agricoles doit être respectée.

Dans le cadre de rénovations et de transformations, des greffes contemporaines sont tolérées. Dans le cadre de nouvelles constructions, le recours à un langage architectural contemporain est autorisé, pour peu que cela ne provoque pas de sauts d'échelle et que ce ne soit pas contraire aux principes de composition fondamentaux des bâtiments existants adjacents.

La conception des façades et des toitures doit se baser sur une étude affinée des constructions voisines afin de préserver l'harmonie de la silhouette urbaine et l'image du lieu (Ortsbild).

Toutes les façades doivent présenter une unité architecturale, tant au niveau de la répartition des ouvertures qu'au niveau des matériaux et teintes utilisés.

Une adaptation des façades et toitures aux façades et toitures caractéristiques de l'environnement construit existant peut être imposée, notamment en ce qui concerne:

- La forme générale des toitures;
- Les proportions;
- Le rythme des pleins et des vides et
- Les proportions et dimensions des ouvertures et encadrements.

## (2) Matériaux et couleurs

### (a) Façades

Pour la finition extérieure des parties en dur, l'enduit minéral est à mettre en oeuvre de façon prépondérante.

Pour la finition extérieure des parties en dur des volumes secondaires, des constructions subordonnées accolées et des dépendances ainsi que pour les éléments architecturaux, seuls le bois, la pierre, l'acier et la brique sont autorisés.

L'usage de l'acier inoxydable luisant n'est pas autorisé pour les éléments architecturaux.

Les socles, appuis de fenêtres et encadrements ne peuvent être carrelés.

Pour tous les composants de façades, sauf pour le bois, la pierre, la brique utilisés à l'état naturel, toutes les teintes sont admissibles pour peu qu'elles accusent un maximum de 40 % de teneur en noir et un maximum de 50 % de saturation sur l'échelle NSC (Natural Colour System) ou d'un nuancier équivalent dans les relations suivantes:

- Lorsqu'elles ont jusqu'à 05 % de noir un maximum de 50 % de saturation;



# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

- Lorsqu'elles ont entre 05 % et 20 % de noir un maximum de 40 % de saturation;
- Lorsqu'elles ont entre 20 % et 30 % de noir un maximum de 30 % de saturation;
- À partir de 30 % de noir un maximum de 30 % de saturation.

Les pierres de teinte noire, la brique de teinte noire et le bois teinté en noir sont proscrits.

## (b) Toitures

Seules l'ardoise et la tuile plate sont autorisées.

Le zinc ou le cuivre patinés sont autorisés pour les parties subordonnées des toitures

Pour les parties des toitures pouvant être réalisées sous forme de verrières, l'usage de l'acier inoxydable luisant n'est pas autorisé

Seules sont admises les couleurs gris ardoise, noir-anthracite et terre-cuite (cotto).

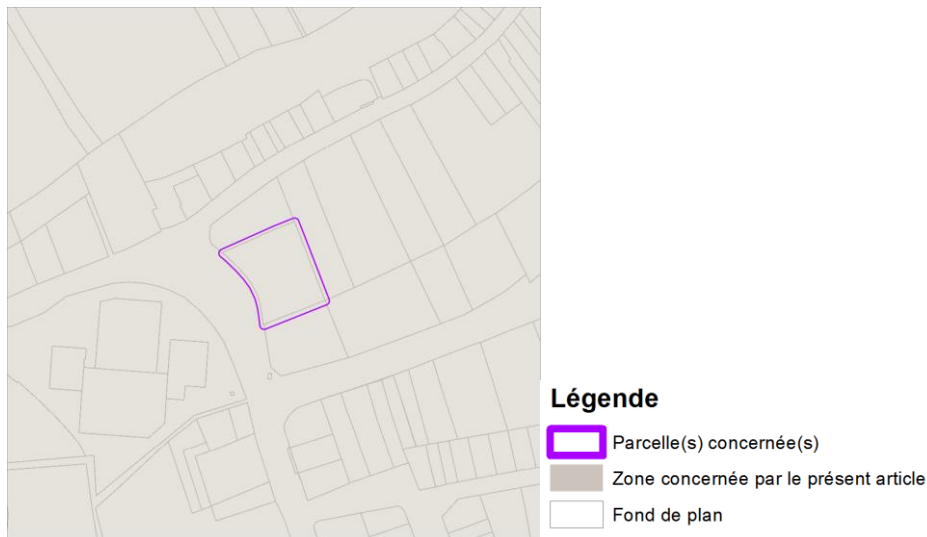
## (3) Clôtures, garde-corps et éléments pare-vue

L'usage de l'acier inoxydable luisant pour les grillages ou panneaux ajourés ainsi que pour les garde-corps est interdit.

Lorsque les clôtures aux limites de parcelles avec le domaine public sont réalisées sous forme de murs ou de murets, ces derniers doivent être en pierre naturelle ou en maçonnerie enduite. L'usage d'éléments préfabriqués en pierre ou en béton n'est pas autorisé.

L'usage de l'acier inoxydable et du verre coloré pour les murs pare-vue est interdit.

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



## Art. 20 Généralités

Dans le cas où une construction accueille plusieurs affectations, le calcul du nombre d'emplacements de stationnement se fait en fonction de la surface construite brute attribuée à chaque fonction.

Exception faite des « quartiers sans voitures », les emplacements sont à prévoir sur les terrains mêmes où les constructions accueillant ces fonctions sont réalisées. Toute création de logement supplémentaire, toute augmentation de la surface construite brute et tout changement d'affectation, requièrent une adaptation du nombre d'emplacements conformément aux tableaux ci-dessous.

Pour les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » que la partie graphique reprend en tant que NQ-IZ-04, NQ-IZ-06, NQ-IZ-07 et NQ-IZ-09, la création de garages souterrains n'est pas autorisée.

## Art. 21 Nombre d'emplacements de stationnement pour véhicules motorisés

### (1) Généralités

Le nombre d'emplacements de stationnement pour véhicules motorisés est fixé comme suit (si le premier chiffre après la virgule est égal ou supérieur à 5, le nombre est à arrondir vers le haut):

- (a) Pour l'ensemble du territoire communal à l'exception des zones mixtes urbaines [MIX-u-BJ], [MIXu-M], [MIX-u-S], de la zone spéciale [SPEC-J] et de la zone [GARE]

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Maisons unifamiliales, maisons bi-familiales et maisons tri-familiales	Min. 1,1 emplacements par unité de logement. Un logement intégré ne requiert pas d'emplacement de stationnement supplémentaire.
Maisons plurifamiliales	Min. 1,1 emplacements par unité de logement ou min. 1 emplacement par unité de logement le long de la route de Thionville.
Bureaux, services administratifs et professionnels	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface construite brute.
Commerces, restaurants et débits de boissons	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface construite brute.
Établissements d'hébergement	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 4 chambres ou par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface construite brute.
Chambres meublées	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 3 chambres.
Constructions culturelles et culturelles, salles de réunion, des fêtes et polyvalentes et équipements sportifs	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 20 sièges ou par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface construite brute.
Crèches et équipements de garde des enfants	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 7 enfants.
Établissements artisanaux et industriels	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface construite brute.
Activités de récréation (sports, loisirs)	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface construite brute.

(b) Pour la zone [GARE]

Bureaux, services administratifs et professionnels	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 125 m <sup>2</sup> de surface construite brute et max. 1 emplacement par tranche entamée de 85 m <sup>2</sup> de surface construite brute.
Commerces, restaurants et débits de boissons	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 75 m <sup>2</sup> de surface construite brute.

(c) Pour la zone mixte urbaine [MIX-u-BJ] et la zone spéciale [SPEC-J]

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Maisons plurifamiliales	Min. 1 emplacement par unité de logement.
Bureaux, services administratifs et professionnels	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 80 m <sup>2</sup> de surface construite brute.
Commerces, restaurants et débits de boissons	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface construite brute.
Établissements d'hébergement	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 4 chambres ou par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface construite brute.
Chambres meublées	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 3 lits.
Constructions cultuelles et culturelles, salles de réunion, des fêtes et polyvalentes et équipements sportifs	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 20 sièges ou par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface construite brute.
Crèches et équipements de garde des enfants	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 7 enfants.
Établissements artisanaux et industriels	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface construite brute.
Activités de récréation (sports, loisirs)	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface construite brute.

## (d) Pour la zone mixte urbaine [MIX-u-S]

Maisons plurifamiliales	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 80 m <sup>2</sup> de surface construite brute dédiée à l'habitat.
Bureaux, services administratifs et professionnels	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 125 m <sup>2</sup> de surface construite brute.
Commerces, restaurants et débits de boissons	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 75 m <sup>2</sup> de surface construite brute.
Établissements d'hébergement	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 3 chambres ou par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface construite brute.
Chambres meublées	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 3 lits.
Constructions cultuelles et culturelles, salles de réunion, des fêtes et polyvalentes et équipements sportifs	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface construite brute.
Crèches et équipements de garde des enfants	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface construite brute.
Établissements artisanaux et industriels	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface construite brute.
Activités de récréation (sports, loisirs)	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface construite brute.

## (e) Pour la zone mixte urbaine [MIX-u-M]



# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Maisons unifamiliales, maisons bi-familiales et maisons tri-familiales	Min. 1,1 emplacements par unité de logement.
Maisons plurifamiliales	Min. 1 emplacement par unité de logement.
Bureaux, services administratifs et professionnels	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 125 m <sup>2</sup> de surface construite brute.
Commerces, restaurants et débits de boissons	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 75 m <sup>2</sup> de surface construite brute.
Établissements d'hébergement	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 3 chambres ou par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface construite brute.
Chambres meublées	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 3 lits.
Constructions cultuelles et culturelles, salles de réunion, des fêtes et polyvalentes et équipements sportifs	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 20 sièges ou par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface construite brute.
Crèches et équipements de garde des enfants	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 7 enfants.
Établissements artisanaux et industriels	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface construite brute.
Activités de récréation (sports, loisirs)	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface construite brute.

## (2) Dérogations

En tout état de cause, les logements sociaux ou les logements ayant une fonction d'accueil spécifique nécessitent au minimum 1 emplacement de stationnement par unité d'habitation.

Les constructions à conserver, telles que reprises dans la partie graphique ne nécessitent pas la création d'emplacements de stationnement supplémentaires par rapport à ceux qui existent dans les cas suivants:

- Rénovation;
- Transformation sans modification de la surface d'emprise au sol;
- Création de nouvelles unités de logement ou autres unités de propriété ou
- Changement d'affectation.

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour les véhicules utilitaires et les véhicules de service doit être prévu.

Les unités de logement ou autres unités de propriété non encore autorisées, mais aménagées avant la saisine du Conseil Communal du 25 février 2019 dans des constructions pouvant accueillir au maximum 3 unités de logement ou autres unités de propriété, doivent, pour être régularisées, disposer des emplacements de stationnement requis conformément au présent article. Si la réalisation de ces emplacements sur le même bien-fonds s'avère impossible, le paiement d'une taxe compensatoire, dont le taux et les modalités sont fixés au règlement taxe, est requis.

## Art. 22 Nombre d'emplacements de stationnement pour vélos

Le nombre d'emplacements de stationnement pour vélos est fixé comme suit (si le premier chiffre après la virgule est égal ou supérieur à 5, le nombre est à arrondir vers le haut):

Maisons tri-familiales et Maisons plurifamiliales	Min. 1,2 emplacements par unité de logement.
Bureaux, services administratifs et professionnels	Min. 1 emplacement couvert par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface construite brute.
Commerces, restaurants et débits de boissons	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface construite brute.
Établissements d'hébergement	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 4 chambres ou par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface construite brute.
Chambres meublées	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 3 lits.
Constructions cultuelles et culturelles, salles de réunion, des fêtes et polyvalentes et équipements sportifs	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 20 sièges ou par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface construite brute.
Crèches et équipements de garde des enfants	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 7 enfants.
Activités de récréation (sports, loisirs)	Min. 1 emplacement par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface construite brute.

Ces emplacements sont à prévoir sur les terrains mêmes, dans le domaine privé, où les constructions accueillant ces fonctions sont réalisées. Toute création de logement supplémentaire, toute augmentation de la surface construite brute et tout changement d'affectation, requièrent une adaptation du nombre d'emplacements conformément au tableau ci-dessus.

### 3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

#### DÉFINITIONS

#### TERMINOLOGIE

##### **Assainissement**

Toute mesure constructive et technique visant uniquement à rendre un bâtiment ou un équipement vétuste habitable et/ou conforme aux normes de sécurité, de salubrité, de solidité, de performance énergétique et de commodité en vigueur. Tous travaux d'assainissement accompagnés d'une extension ou altération d'un bâtiment est à considérer comme transformation.

##### **Auvent**

Avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

##### **Avant-corps**

Élément architectural ou partie de construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte.

##### **Balcon**

Construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

##### **Clôture**

Toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures:

- Les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles);
- Les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets ou murs);
- Les clôtures végétales.

##### **Coefficient d'occupation du sol [COS]**

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 d'utilisation du sol [CUS]**

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 d'étage moyenne est comprise entre 5 et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par deux. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par trois.

##### **Coefficient de scellement du sol [CSS]**

Rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

##### **Comble**

Volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

##### **Construction**

### 3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

#### DÉFINITIONS

Tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

##### **Construction principale**

Toute construction accueillant, à titre principal, des pièces destinées au séjour prolongé de personnes. Les caractéristiques physiques des pièces destinées au séjour prolongé de personnes sont reprises dans le Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites.

##### **Construction subordonnée accolée**

Les constructions subordonnées accolées doivent se présenter sous forme de:

- Jardin d'hiver,
- Jardin d'été ou
- Véranda.

Elles peuvent faire partie de l'enveloppe chauffée de la construction principale.

##### **Débord de toiture**

Toute partie de la toiture, y compris les dispositifs liés à l'évacuation des eaux pluviales, en saillie par rapport à la façade.

##### **Densité de logement [DL]**

Rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Les logements intégrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la densité de logement.

##### **Dépendance**

Tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

##### **Emprise au sol (Surface d')**

Surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

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

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.

##### **Élément architectural**

Tout élément en saillie, fixe ou mobile, faisant partie intégrante d'une façade et ayant une destination fonctionnelle, structurante ou décorative, tels que notamment les moulures, encadrements, entablements, modénatures, bandeaux, colonnes et pilastres.

##### **Élément pare-vue**

Tout élément opaque fixé à une façade et destiné à protéger deux unités de logement ou deux unités de propriété contigües des vues directes.

##### **Établissements d'hébergement**

Tout établissement accueillant des unités d'hébergement du type suivant

- Chambres de café;



### 3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

#### DÉFINITIONS

- Chambres d'hôtel;
- Studios intégrés à des établissements du type apart-hôtel.

#### **Faîte/Faîtage**

La ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

#### **Hauteur à la corniche**

La différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume.

Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

#### **Installations techniques**

Tout élément faisant partie d'une installation de production de chaleur, de froid, de récupération de chaleur et de captage d'énergies renouvelables, tout élément faisant partie d'une installation sanitaire, électrique et électronique ainsi que d'une installation de levage. Font partie des installations techniques notamment les conduits de cheminée et d'aération, les descentes d'eau pluviale, les gouttières, les panneaux solaires, les antennes, les paratonnerres, les appareils de conditionnement d'air ainsi que les ascenseurs et monte-charges.

La hauteur d'une installation technique en toiture est la distance entre son intersection avec la toiture qu'elle transperce et son arête supérieure. Dans le cas d'une toiture en pente, la hauteur la plus importante fait foi.

#### **Logement (unité de)**

Ensemble de locaux destinés à l'habitation formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

#### **Logement de type collectif**

Toute unité de logement dans une maison bi-familiale, dans une maison tri-familiale ou dans une maison plurifamiliale.

#### **Logement intégré**

Logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

#### **Loggia**

Espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

#### **Lot**

Unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

#### **Lucarne (Gaube)**

Ouvrage établi en saillie sur une toiture permettant d'éclairer et de ventiler le comble et d'accéder à la toiture.

### 3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

#### DÉFINITIONS

La hauteur d'une lucarne, est la hauteur de sa vue en élévation (Ansichtsfläche), y compris sa toiture.

##### **Maison bi-familiale**

Construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement. Selon la zone du PAG dans laquelle elle se trouve et les dispositions concernant le mode d'utilisation du sol du présent PAP QE, la maison peut comprendre des unités de propriété affectées à d'autres fonctions que l'habitat.

##### **Maison en bande**

Toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

##### **Maison jumelée**

Toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

##### **Maison plurifamiliale**

Construction servant au logement permanent et comprenant plus de trois unités de logement. Selon la zone du PAG dans laquelle elle se trouve et les dispositions concernant le mode d'utilisation du sol du présent PAP, la maison peut comprendre des unités de propriété affectées à d'autres fonctions que l'habitat

##### **Maison tri-familiale**

Maison plurifamiliale comprenant 3 unités de logement. Selon la zone du PAG dans laquelle elle se trouve et les dispositions concernant le mode d'utilisation du sol du présent PAP QE, la maison peut comprendre des unités de propriété affectées à d'autres fonctions que l'habitat.

##### **Maison unifamiliale**

Construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement.

Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

##### **Niveau**

Espace entre plancher et plafond d'une construction.

##### **Niveau plein**

Niveau situé entre le niveau du terrain naturel et la ligne de la corniche ou de l'acrotère.

##### **Parcelle**

Unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

##### **Rénovation**

Toute mesure constructive et technique destinée à réparer, améliorer et/ou moderniser un bâtiment sans en modifier ni le volume, ni la surface d'emprise au sol, ni la façade, ni les composants remarquables.

##### **Rénovation**

Toute mesure constructive et technique destinée à réparer, améliorer et/ou moderniser un bâtiment sans en modifier ni le volume, ni la surface d'emprise au sol, ni la façade, ni les composants remarquables.

##### **Socle**

### 3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

#### DÉFINITIONS

Différence entre le niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et le domaine public ou le terrain remodelé, le cas échéant.

##### **Surface aménageable**

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants:

- La hauteur des locaux:

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

- L'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, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

- La 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.

##### **Surface construite brute**

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.

Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble, telles que commerces, bureaux, logements et logements abordables, sont déterminées en additionnant pour chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective.

Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribués à part égale aux affectations concernées.

Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations.

##### **Surface hors oeuvre**

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.

### 3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

#### DÉFINITIONS

##### **Surfaces non closes**

Surfaces à l'air libre non fermées ou non couvertes, le cas échéant, comme, notamment, les balcons, les loggias, les vérandas, et les car-ports.

Les espaces ventilés et non chauffés comme notamment les atriums, les espaces entre les parois des façades climatiques et les garages sont considérés comme surfaces non closes, si les éléments qui constituent leurs parois et leur toiture, le cas échéant, sont ajourés et accusent cumulativement une quote-part d'ouvertures supérieure à 50 %.

##### **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 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 %.

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

##### **Tabatière (Dachflächenfenster)**

Châssis vitré ouvrant qui a la même inclinaison que le versant du toit sur lequel il est installé (Velux ou élément semblable).

##### **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**

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.

##### **Terrain existant**

Terrain dont les courbes de niveau existantes n'ont pas été remodelées au moyen de remblais et déblais, d'excavations et/ou de constructions de soutènement. Dans le cas d'une transformation ou d'une démolition, suivie d'une reconstruction, est à considérer comme terrain existant, le terrain tel qu'il se présente au moment de la délivrance du permis de construire, respectivement du permis de démolition.

##### **Terrain remodelé**

Terrain dont les courbes de niveau existantes ont été modifiées.

##### **Terrasse**

Surface stabilisée à l'air libre en contact avec le terrain existant ou le terrain remodelé, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres ainsi que toute surface stabilisée à l'air libre réalisée sur une toiture plate.

##### **Toiture plate**

Toute toiture présentant des pans n'accusant pas plus de 6° de pente.

##### **Transformation**

Toute mesure constructive et technique visant à modifier la structure constructive d'un bâtiment ainsi que, le cas échéant, son organisation en plan. Une transformation peut, selon le cas, également être accompagnée d'une modification du volume et/ou de l'emprise au sol.



### 3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

#### DÉFINITIONS

**Véranda**

Avant-corps non clos ou balcon muni d'une toiture. Terrasse couverte.

## 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.

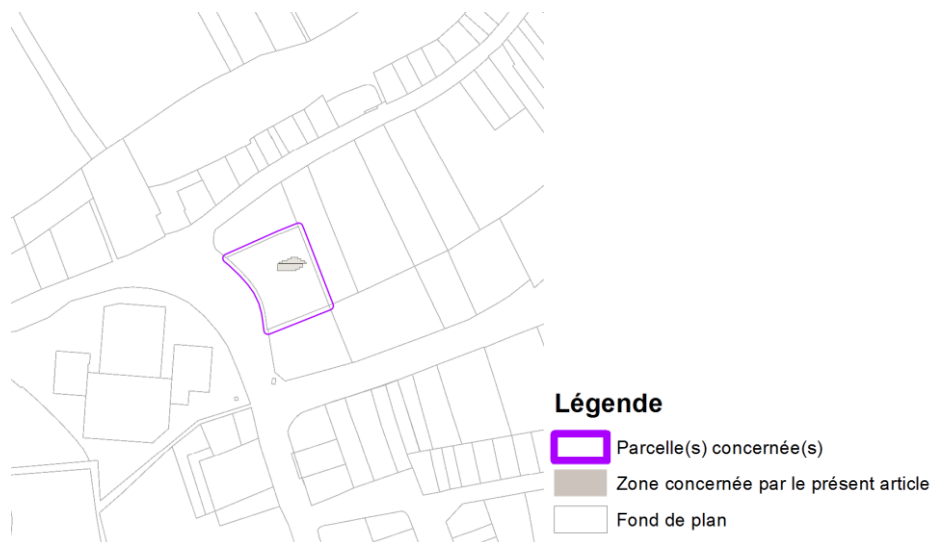
Schéma directeur partie graphique

[024\\_SD\\_GR\\_Hesperange\\_HS\\_04\\_Place\\_Paul\\_Jome.pdf](#)

Schéma directeur partie écrite

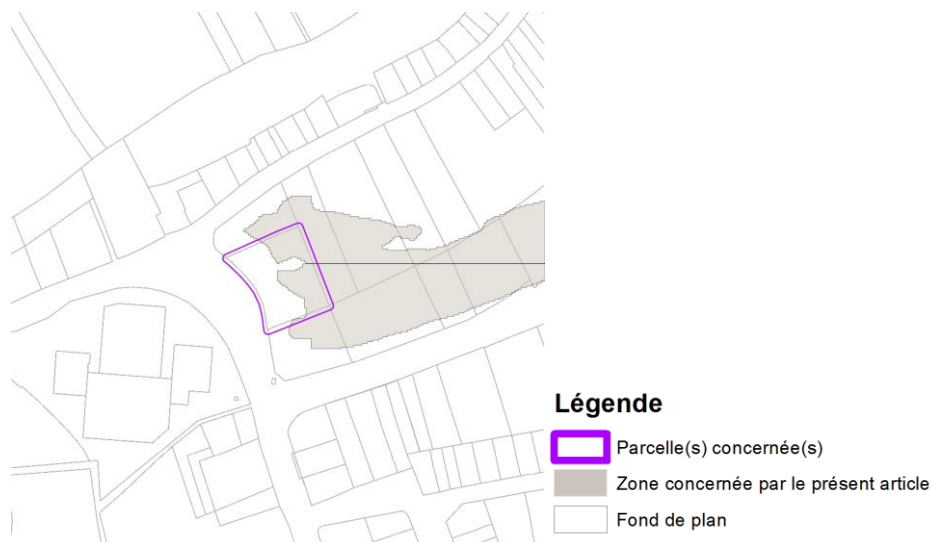
[024\\_SD\\_PE\\_Hesperange\\_HS\\_04\\_Place\\_Paul\\_Jome.pdf](#)

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



Cartographie du Bruit concernant les routes principales (LDEN) - 60

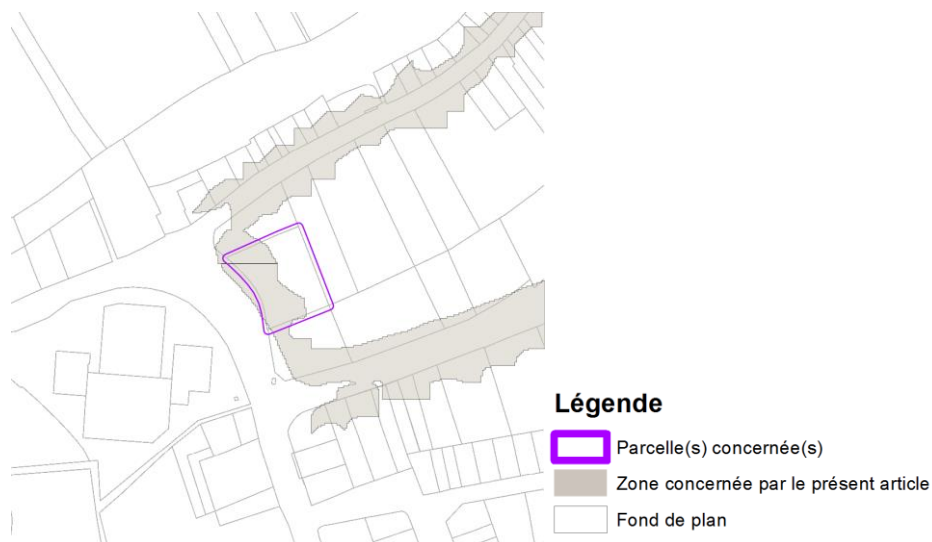
## 10. DISPOSITIONS DÉCOULANT DE LA LÉGISLATION CONCERNANT LA PROTECTION DE LA NATURE ET DES RESSOURCES NATURELLES



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



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



Cartographie du Bruit concernant les routes principales (LDEN) - 70

# 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.