


RAPPORT

# Règles urbanistiques applicables à un terrain donné

DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES CONCERNANT L'UTILISATION DU SOL



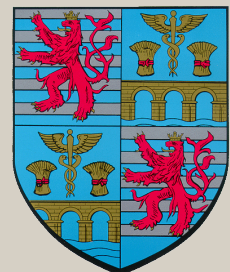
## Légende

 Parcelle(s) concernée(s)



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère des Affaires intérieures

ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE  
D' ETTTELBRUCK

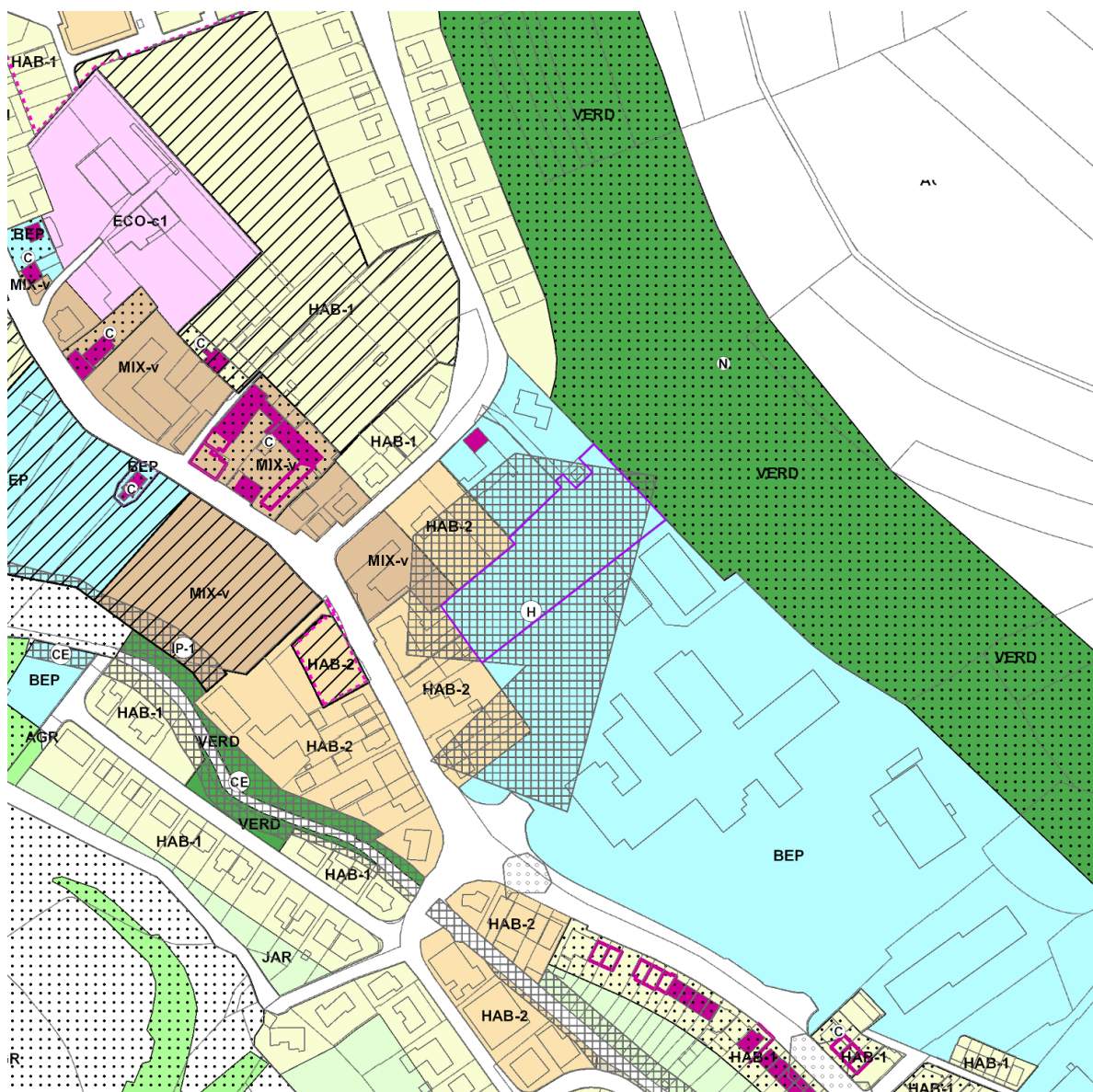


# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

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).

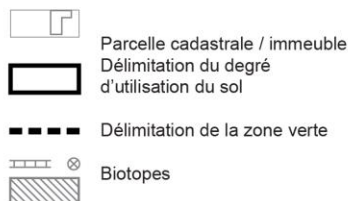
La **partie écrite du PAG** précise l'utilisation du sol telle qu'arrêtée dans la partie graphique.





# 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

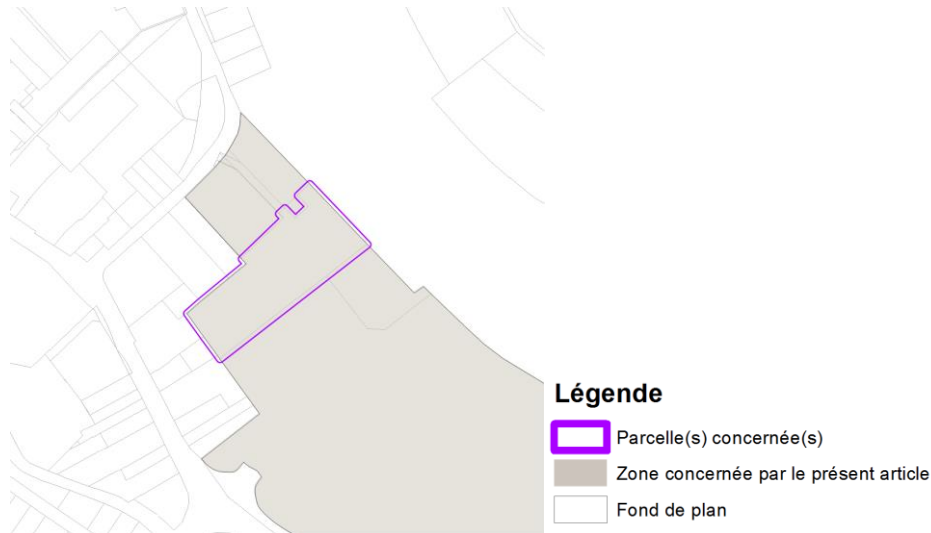
### Zones de risques naturels prévisibles

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

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

Seuls des logements de service ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiants, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale y sont admis.

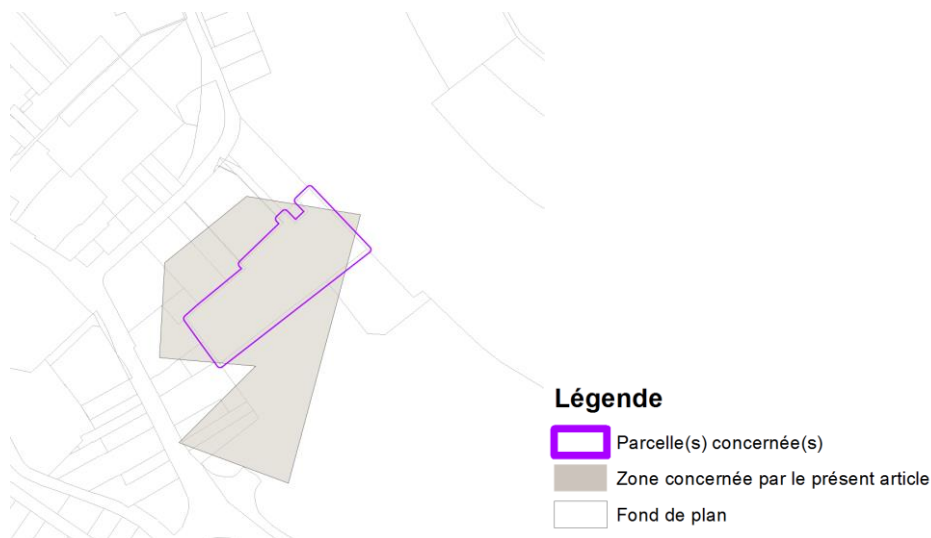
## Art. 15 Règles applicables à toutes les zones

- a) Les constructions et aménagements dûment autorisés avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite peuvent être maintenus. Des travaux de transformations mineures, de conservation et d'entretien sont admis pour les constructions et les aménagements existants.

Les autorisations de constructions délivrées avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite peuvent être prorogées.

- b) Toute construction existante dans les zones visées par le Chapitre 1 et ne répondant pas aux exigences du présent règlement, détruite suite à un incendie ou dont la démolition est due à un cas de force majeure ou toute autre destruction involontaire, est en droit d'être reconstruite en raison des dimensions maximales dont elle faisait preuve avant l'événement.

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



## Art. 24 Zone de servitude « urbanisation »

Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques sont définies ci-après aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

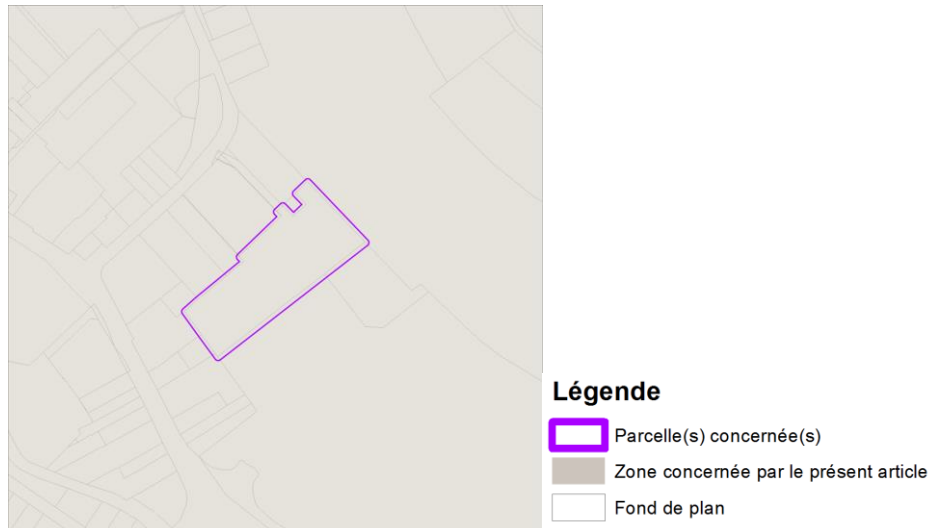
Les prescriptions y relatives, spécifiées dans le schéma directeur respectif, sont détaillées ci-après par type de servitude, dont la ou les lettres sont indiquées également dans la partie graphique.

### **H – Servitude « urbanisation – couloir aérien pour hélicoptère »**

La zone de servitude « urbanisation – couloir aérien pour hélicoptère » vise à garantir le fonctionnement et la sécurité du couloir aérien de l'héliport du Centre Hospitalier du Nord. Les constructions sises dans cette zone font l'objet de prescriptions spécifiques afin de garantir le fonctionnement du couloir aérien.

La hauteur maximale totale des constructions projetées dans cette zone est à déterminer en prenant en compte le niveau de référence de la plateforme de l'héliport, située à une hauteur de 208,51 m<sub>üNN</sub>, la distance entre la construction et le bord de la plateforme de l'héliport ainsi qu'une pente de 15%.

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



## Art. 16 Emplacements de stationnement

Pour les constructions nouvelles, reconstructions, transformations, agrandissements et changements d'affectation le nombre minimal d'emplacements de stationnement pour véhicules est défini par le présent article. Le cas échéant, le nombre résultant est à arrondir vers le haut.

Les emplacements de stationnement sont aménagés sur la même parcelle cadastrale que la construction à laquelle ils se rapportent. Dans le cadre d'un PAP « nouveau quartier », les emplacements de stationnement peuvent également être regroupés sur une parcelle différente de celle des immeubles concernés et située dans un rayon de 500 mètres.

Dans le cadre d'une transformation ou d'un agrandissement d'une construction existante, les prescriptions du présent article s'appliquent uniquement aux surfaces respectivement unités de logement nouvellement créées.

### Art. 16.1 Logement de type maison unifamiliale

Sont à considérer comme minimum:

- 2 emplacements par unité de logement de type maison unifamiliale, dont un emplacement couvert, ainsi que
- 1 emplacement supplémentaire par logement intégré.

### Art. 16.2 Logement de type collectif

Sont à considérer comme minimum:

- 1,5 emplacements par unité de logement de type collectif en moyenne.

### Art. 16.3 Autres affectations

a) Sont à considérer comme minimum:

- 1 emplacement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les services administratifs ou professionnels;

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

- 1 emplacement par tranche entamée de 125 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces de proximité avec une surface de vente de 250 m<sup>2</sup>, sous condition que la surface de vente soit principalement destinée à la vente de produits alimentaires;
  - 1 emplacement par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les autres types de commerces;
  - 1 emplacement par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces apériodiques avec une surface de vente supérieure ou égale à 2.000 m<sup>2</sup>;
  - 1 emplacement par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les cafés, brasseries, restaurants et constructions hôtelières;
  - 1 emplacement par tranche entamée de 125 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les établissements industriels et artisanaux;
  - 1 emplacement par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les stations-service, les concessions automobiles et les garages de réparation, avec un minimum de 3 places par établissement;
  - 1 emplacement par chambre pour les hôpitaux;
  - 0,5 emplacement par chambre pour les CIPA, maisons de soins et constructions similaires;
  - 1 emplacement par tranche entamée de 4 places pour enfants pour les crèches ou autres structures d'accueil pour la petite enfance, avec un minimum de trois emplacements.
- b) En sus des emplacements réalisés en vertu du point a), les établissements commerciaux, artisanaux, industriels, les brasseries et restaurants, les constructions hospitalières, et les maisons des soins ainsi que les prestataires de soins à domicile doivent prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements pour leurs propres véhicules de service ou utilitaires, avec un minimum de trois emplacements réservés à ces fins.

## Art. 16.4 Secteur à haute qualité de desserte par les transports en commun

Par dérogation à ce qui précède, si le projet à réaliser se situe à l'intérieur d'un rayon de 600 mètres de la gare ferroviaire d'Ettelbruck, tel que délimité dans le plan du secteur à haute qualité de desserte par les transports en commun annexé à la présente partie écrite, le nombre d'emplacements à considérer comme minimum est:

- logement: 1 emplacement par unité de logement en moyenne;
- commerce: 1 emplacement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface construite brute;
- services administratifs et professionnels: 1 emplacement par tranche de 125 m<sup>2</sup> de surface construite brute;
- établissements d'hébergement: 1 emplacement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de surface construite brute.

## Art. 16.5 Dérogations et taxe de compensation

- a) Le nombre minimal d'emplacements de stationnement requis selon les dispositions du présent article peut être diminué sur décision du bourgmestre pour:
- des transformations et/ou changements d'affectations d'immeubles et objets classés monuments nationaux ou inscrits à l'inventaire supplémentaire dans le sens de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux,

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

- des transformations et changements d'affectations de bâtiments indiqués en tant que « construction à conserver » ou « gabarit d'une construction existante à conserver » en vertu de l'Art. 27 du présent règlement;
  - des transformations de bâtiments existants à l'intérieur de la zone de bâtiments et d'équipements publics en vertu de l'Art. 6 du présent règlement et
  - des logements réalisés par un promoteur public dans le sens de Art. 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;
  - des logements locatifs dans le sens de l'Art. 27 et suivants de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;
  - des transformations de commerces, d'hôtels ou de cafés et restaurants existants;
  - les bâtiments situés dans une zone piétonne et pour lesquels aucun autre accès que par la zone piétonne n'est possible;
  - pour les zones soumises à l'élaboration d'un Plan d'Aménagement Particulier « nouveau quartier » en vertu de l'Art. 22 du présent règlement.
- b) Le nombre minimal d'emplacements de stationnement requis selon les dispositions du présent article peut également être diminué sur décision du bourgmestre, sous condition qu'une taxe de compensation soit payée par emplacement créé en moins. Le montant de cette taxe est défini dans le règlement sur les taxes publiques de la Ville d'Ettelbruck.
- c) En cas de contradiction, les dispositions fixées dans un Plan d'Aménagement Particulier approuvé, et maintenu en vertu de l'Art. 26 de la présente partie écrite, priment sur les dispositions du présent article.



### 3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

#### DÉFINITIONS

#### TERMINOLOGIE

*Source: Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune - Annexe II: 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 œuvre 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:

### 3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

#### DÉFINITIONS

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, 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/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

**I. Surface hors œuvre**

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

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

**J. Surface d'emprise au sol**

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux 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.

**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**

### 3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

#### DÉFINITIONS

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.