


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  
BERTRANGE

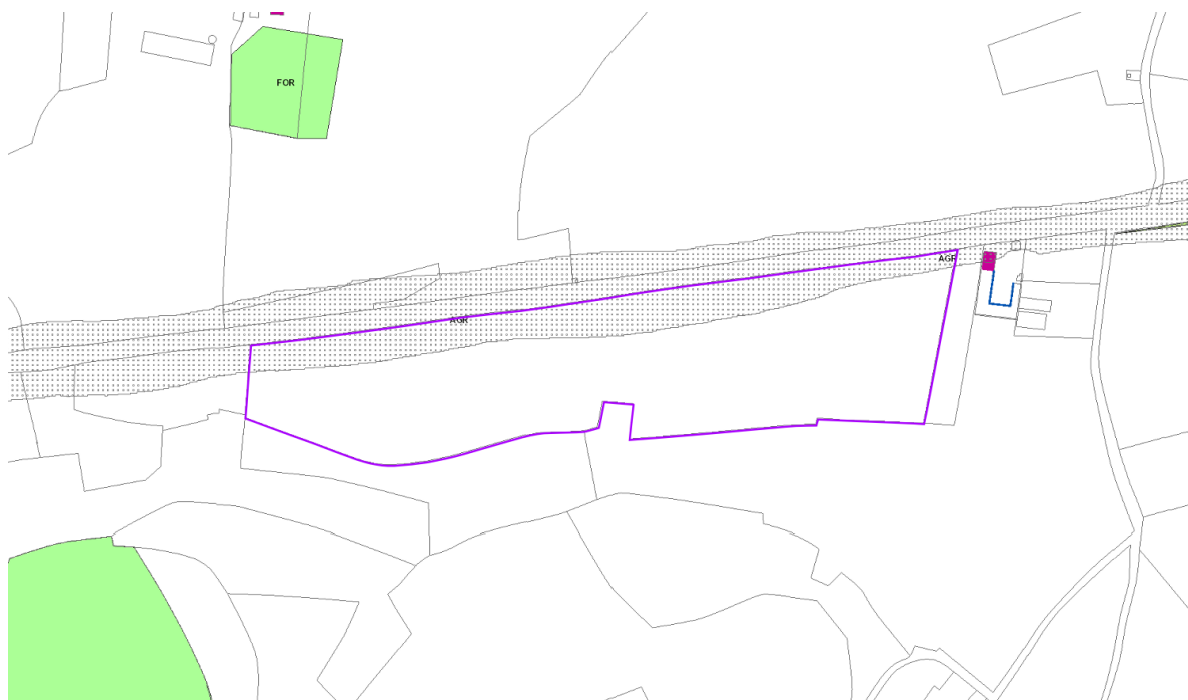


# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

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

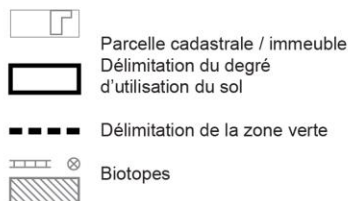
La **partie graphique du PAG** couvre l'ensemble du territoire communal qu'il divise en diverses zones pour lesquelles l'utilisation du sol est fixée. Les zones de base (p. ex: HAB-1 ; Mix-u ; BEP) ainsi créées peuvent être complétées par des zones superposées (p. ex : ZAD).

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	
<b>HAB-1</b>	zone d'habitation 1
<b>HAB-2</b>	zone d'habitation 2
Zones mixtes	
<b>MIX-c</b>	zone mixte urbaine centrale
<b>MIX-u</b>	zone mixte urbaine
<b>MIX-v</b>	zone mixte villageoise
<b>MIX-r</b>	zone mixte rurale
<b>BEP</b>	<b>Zone de bâtiments et d'équipements publics</b>
Zones d'activités	
<b>ECO-c1</b>	zone d'activités économiques communale type 1
<b>ECO-c2</b>	zone d'activités économiques communale type 2
<b>ECO-r</b>	zone d'activités économiques régionale
<b>ECO-n</b>	zone d'activités économiques nationale
<b>SP-n</b>	zone d'activités spécifiques nationale
<b>COM</b>	<b>Zone commerciale</b>
<b>MIL</b>	<b>Zone militaire</b>
<b>AERO</b>	<b>Zone d'aérodrome</b>
Zones portuaires	
<b>PORT-m</b>	zone de port de marchandises
<b>PORT-p</b>	zone de port de plaisance
<b>GARE</b>	<b>Zone de gares ferroviaires et routières</b>
<b>REC</b>	<b>Zone de sport et de loisirs</b>
<b>SPEC</b>	<b>Zone spéciale</b>
<b>JAR</b>	<b>Zone de jardins familiaux</b>

### Zone verte :

<b>AGR</b>	<b>Zone agricole</b>
<b>FOR</b>	<b>Zone forestière</b>
<b>VIT</b>	<b>Zone viticole</b>
<b>HOR</b>	<b>Zone horticole</b>
<b>PARC</b>	<b>Zone de parc public</b>
<b>VERD</b>	<b>Zone de verdure</b>

### Zones superposées :

	<b>Zone soumise à un PAP "nouveau quartier"</b>
	<b>Zone d'aménagement différé</b>
	<b>Zone d'urbanisation prioritaire</b>
	<b>Zone de servitude "urbanisation"</b>
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

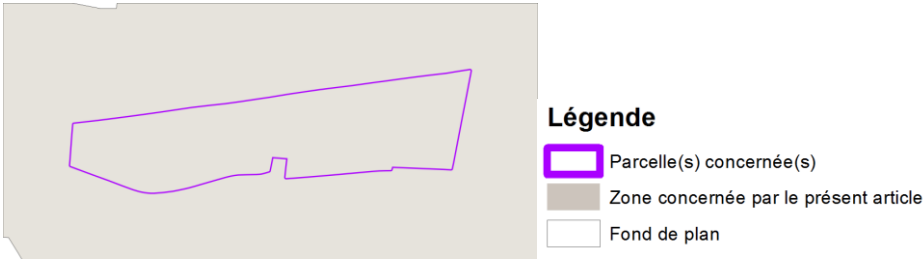
### Zones de risques naturels prévisibles

	zone de risques d'éboulement ou de glissement de terrain
	zone de risques d'éboulement miniers
	zone inondable
	<b>Zone à risques concernant la sécurité et la santé des personnes</b>
	<b>Zone de bruit</b>
	<b>Zone d'extraction</b>
	<i>Plan d'aménagement particulier dûment approuvé (à titre indicatif)</i>

### 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



# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

## LA ZONE VERTE

La zone verte est une zone destinée à rester libre régie par les dispositions de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Dans la zone verte les constructions sont à la fois soumises à l'autorisation du bourgmestre et à celle du ministre ayant l'environnement dans ses attributions.

Dans la zone verte on distingue les catégories suivantes:

- la zone agricole
- la zone agricole « POS Tossebiërg »
- la zone forestière
- la zone horticole
- la zone de parc public
- la zone de verdure

Lorsqu'une construction existante dans la zone verte fait l'objet d'un classement ou est inscrite à l'inventaire supplémentaire par application de la loi modifiée du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments, le bourgmestre peut déroger au présent article en vue de la sauvegarde et du maintien dans le patrimoine d'une telle construction classée.

Les affectations suivantes ne sont pas admises:

- Les habitations, sauf celles qui sont en relation directe avec la destination principale de la catégorie de la zone verte concernée ainsi que le logement encadré
- Les activités de commerce avec une surface de vente de plus de 200 m<sup>2</sup>;
- Les activités d'industrie lourde, de transport et de logistique;
- Les services administratifs ou professionnels.

### Art. 11 Zone agricole [AGR]

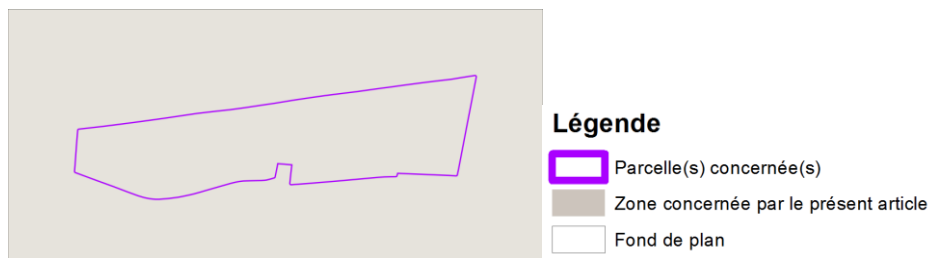
La zone agricole comprend les parties du territoire de la commune qui sont principalement destinées à l'exploitation agricole.

Y sont admises des constructions servant à l'exploitation agricole, mais aussi jardinière, maraîchère, sylvicole, viticole, piscicole, apicole, cynégétique ou à un but d'utilité publique. Toute nouvelle construction à usage d'habitation n'est autorisée que s'il existe un lien direct avec l'exploitation concernée.

Toute nouvelle construction et tous travaux d'extension d'un bâtiment existant sans raccordement au réseau d'eau potable et sans accès carrossable en toutes saisons au nouveau bâtiment et/ou au bâtiment agrandi sont interdits dans cette zone. Pour l'évacuation des eaux usées, est requise au moins l'aménagement d'une citerne étanche, sans trop-plein et aux dimensions appropriées, à vidanger régulièrement, étant entendu que la commune n'entreprendra aucune extension du réseau de voirie, d'égouts ou de distribution d'eau potable dans cette zone.

Les constructions existantes et dûment autorisées, sans lien avec l'activité agricole, jardinière, maraîchère, sylvicole, viticole, piscicole, apicole, cynégétique ou à un but d'utilité publique, peuvent bénéficier de travaux d'entretien.

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



## Art. 10 Emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement automobile requis est défini comme suit

<b>ACTIVITÉ DE SERVICES ADMINISTRATIFS ET PROFESSIONNELS:</b> nombre d'emplacements par nombre de m <sup>2</sup> de surface construite brute	
	au minimum 1 emplacement par tranche de 90 m <sup>2</sup> au maximum 1 emplacement par tranche de 60 m <sup>2</sup>
<b>ACTIVITÉ ARTISANAT (surface de production artisanale)/ACTIVITÉ INDUSTRIE:</b> nombre d'emplacements par nombre de m <sup>2</sup> de surface construite brute	
	au minimum 1 emplacement par tranche de 150 m <sup>2</sup> au maximum 1 emplacement par tranche de 50 m <sup>2</sup>
<b>ACTIVITÉ COMMERCE DE DÉTAIL/ACTIVITÉ ARTISANAT (surface de vente directement liée à une activité artisanale):</b> nombre d'emplacements par nombre de m <sup>2</sup> de surface de vente	
Entreprises > 10.000 m <sup>2</sup> de surface de vente	au minimum 1 emplacement par tranche de 40 m <sup>2</sup> au maximum 1 emplacement par tranche de 25 m <sup>2</sup>
Entreprises < 10.000 m <sup>2</sup> de surface de vente	au minimum 1 emplacement par tranche de 40 m <sup>2</sup> au maximum 1 emplacement par tranche de 20 m <sup>2</sup>
<b>HABITAT</b> (Logement <60 m <sup>2</sup> surface habitable nette et logements intégrés)	au minimum 1 emplacement par logement au maximum 1 emplacement par logement
<b>HABITAT</b> (Logement ≥60 m <sup>2</sup> surface habitable nette)	au minimum 1 emplacement par logement au maximum 3 emplacement par logement
<b>CAFES ET RESTAURANTS</b>	au minimum 1 emplacement par tranche de 15 m <sup>2</sup> SCB au maximum 1 emplacement par tranche de 10 m <sup>2</sup> SCB
<b>CRECHES</b>	au minimum 1 emplacement par tranche de 100 m <sup>2</sup> SCB, avec au minimum 3 emplacements et au minimum 2 places en « dépose-minute » supplémentaire
<b>SALLES DE REUNIONS, CINEMAS, THEATRES, EGLISES</b>	au minimum 1 emplacement par tranche de 4 sièges au maximum 1 emplacement par tranche de 2 sièges
<b>CONSTRUCTIONS HOSPITALIERES ET HOTELIERES</b>	au minimum 1 emplacement par tranche de 3 lits au maximum 1 emplacement par tranche de 2 lits

Pour le calcul du nombre d'emplacements, les chiffres sont arrondis à l'entier supérieur.

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Pour les fonctions ne figurant pas dans le présent tableau, le nombre de places de stationnement est fixé en fonction des besoins spécifiques pour chaque établissement.

En plus des emplacements de stationnement prescrits par le présent article, le bourgmestre peut autoriser, pour les services sociaux, les établissements commerciaux, artisanaux et industriels, l'aménagement, sur leurs terrains, d'emplacements de stationnement pour véhicules utilitaires.

### 3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

#### DÉFINITIONS

#### TERMINOLOGIE

Les définitions à prendre en considération pour le présent règlement sont celles du:

- règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune;

Ces définitions sont reprises et complétées ci-après (en gras les définitions ajoutées et/ou modifiées).

##### 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.

##### 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.

##### Construction légère

On entend par construction légère toute construction d'un seul niveau plein, hors sol, non destinée au séjour prolongé de personnes, ancrée au sol mais réalisée en matériaux légers, offrant ainsi un aménagement réversible de sorte que le terrain puisse facilement être rétabli dans son pristin état.

##### 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.

##### 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.

##### Surface construite brute

### 3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

#### DÉFINITIONS

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.

##### 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, 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.

##### Surface habitable nette

Il s'agit de la surface d'étage brute déduction faite de l'emprise des murs, cloisons, gaines, escaliers et espaces d'une hauteur libre sous plafond inférieure à un mètre.

Les espaces d'une hauteur libre sous plafond comprise entre un mètre et deux mètres ne sont pris en compte qu'à cinquante pourcent.

##### 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.

##### 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.

### 3. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

#### DÉFINITIONS

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.

##### 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.

##### 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.

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



Art. 29 Biotopes protégés, habitats protégés et habitats d'espèces protégées à titre indicatif et non exhaustif

Sont repris dans la partie graphique du plan d'aménagement général à titre indicatif et non exhaustif:

- les biotopes, tels qu'identifiés dans la cartographie des biotopes établie en 2010 et 2013, en application de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles;

Les dispositions de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles s'appliquent de plein droit sur les terrains concernés.

# DISCLAIMER

## Conditions d'utilisation du PAG-GEOPORTAIL.

### Généralités

Le Ministère des Affaires intérieures 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 des Affaires intérieures, responsable du PAG-Géoportail, offre les services décrits.

L'utilisateur reconnaît avoir pris connaissance des présentes conditions d'utilisation.

Le Ministère des Affaires intérieures 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 des Affaires intérieures.

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 des Affaires intérieures 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 des Affaires intérieures, le PAG-Géoportail ne peut être intégré, en tout ou en partie, dans un autre site internet.