


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
LEUDELANGE

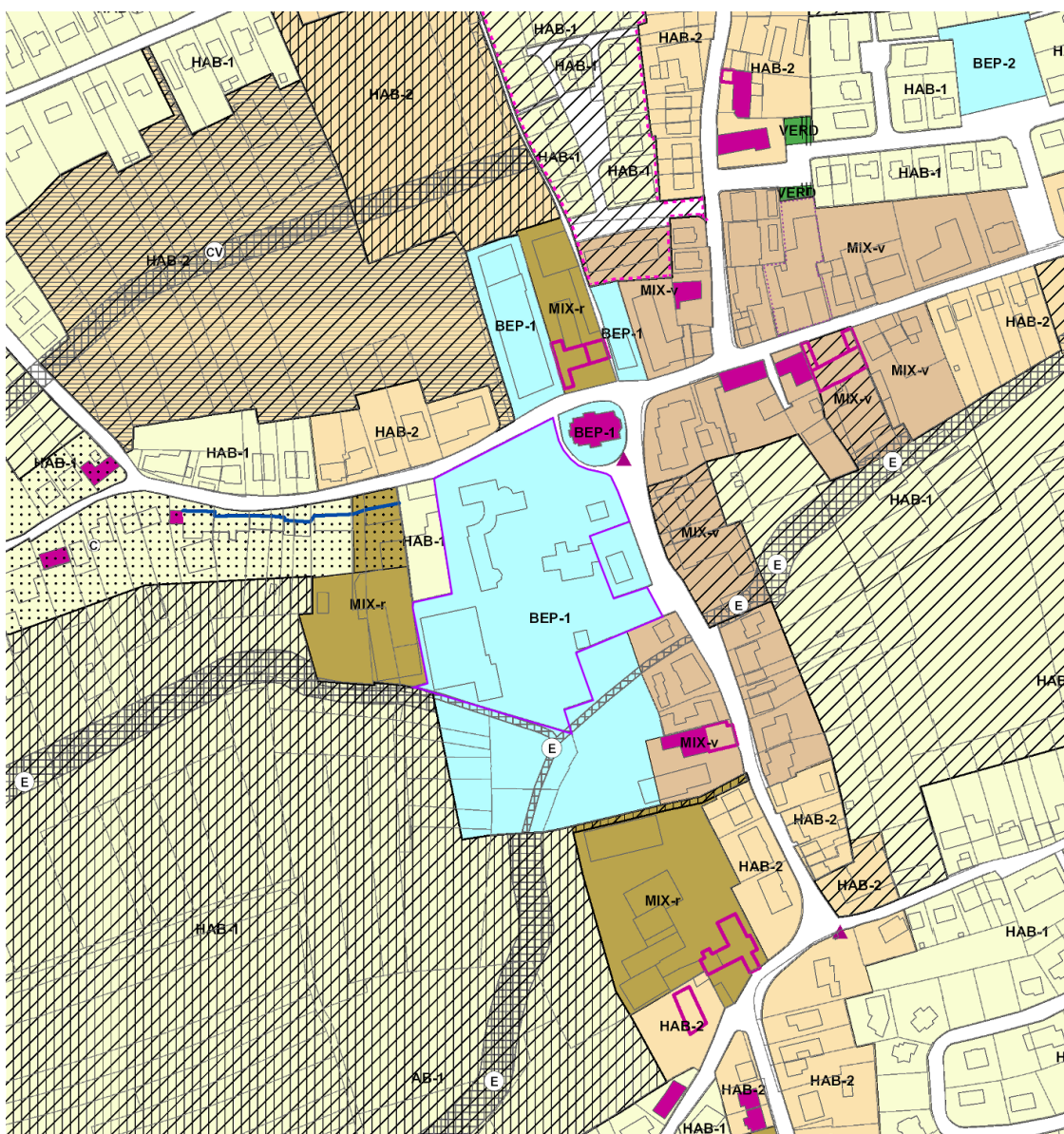


1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

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

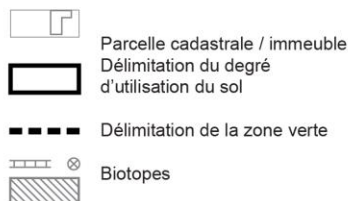
La **partie graphique du PAG** couvre l'ensemble du territoire communal qu'il divise en diverses zones pour lesquelles l'utilisation du sol est fixée. Les zones de base (p. ex: HAB-1 ; Mix-u ; BEP) ainsi créées peuvent être complétées par des zones superposées (p. ex : ZAD).

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

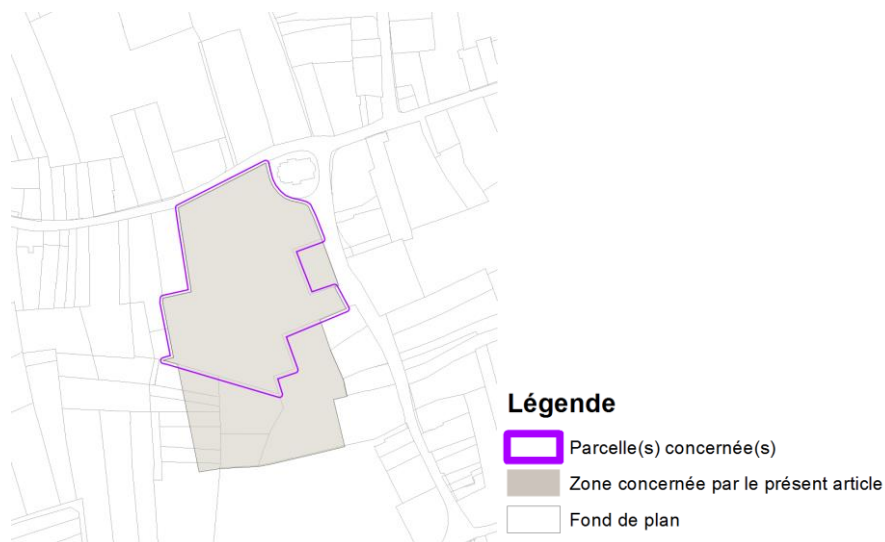
Zones de risques naturels prévisibles

	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

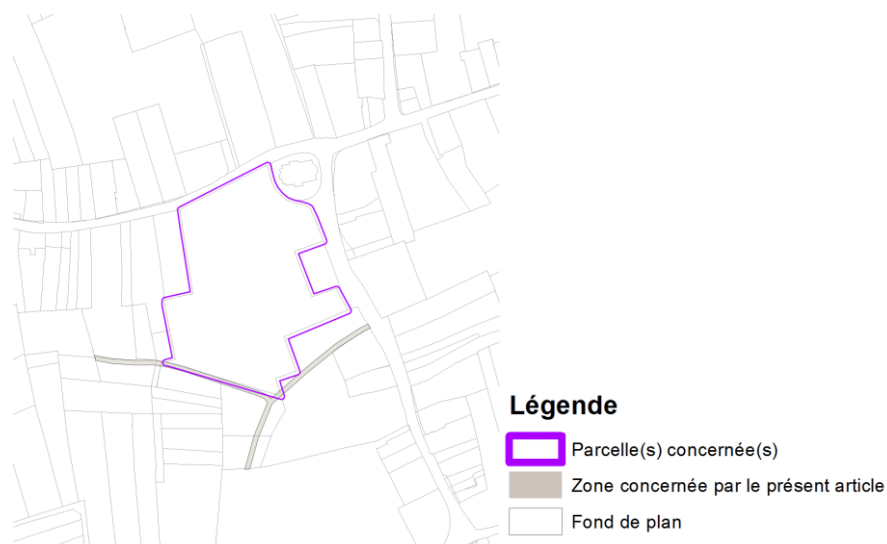


Art. 5 Zone de bâtiments et d'équipements publics 1 - constructible [BEP-1]

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées 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.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 19 Zone de servitude « urbanisation » [ZSU]

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.

Les zones de servitude « urbanisation » assurent la sauvegarde de la qualité urbanistique, de l'environnement naturel et du paysage de la partie du territoire communal qu'elles couvrent.

Art. 19.3 Servitude urbanisation type « cours d'eau » [ZSU-E]

La zone de servitude urbanisation « cours d'eau » vise à protéger ou à renaturer les cours d'eau permanents ou temporaires et leurs abords.

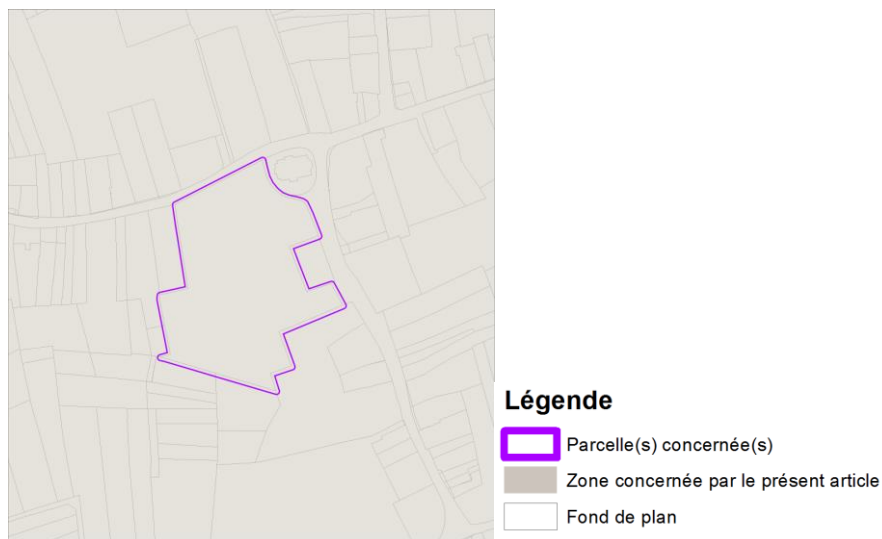
Cette servitude est constituée d'une bande, en principe libre de toute construction et de tout aménagement nouveau, non-scellée, enherbée ou boisée, de min. 10,00m dans les PAP NQ et de min. 2,00m dans les PAP QE, mesurés à partir de la crête de la berge, de part et d'autre du cours d'eau, y compris si ce dernier est canalisé. Toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel, sont prohibés.

Des dérogations pour les constructions existantes, des constructions d'intérêt général et d'utilité publique, des infrastructures techniques liées à la gestion des eaux, des dessertes, des chemins piétons, des mesures de renaturation, ou toute autre construction ponctuelle, telle que notamment un pont routier ou un bassin d'orage, peuvent y être autorisées.

L'emplacement de la ZSU-E représenté dans la partie graphique du PAG, est à adapter à la position réelle du cours d'eau concerné.

Dans les zones de servitude « urbanisation – cours d'eau » superposées aux PAP NQ, le PAP NQ doit préciser les mesures à mettre en place.

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



Art. 24 Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés

Pour:

- toute construction nouvelle;
- toute reconstruction;
- toute transformation de construction;
- tout changement d'affectation d'une construction;
- toute création de logements supplémentaires et
- toute augmentation de la surface construite brute,

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour véhicules motorisés ou une adaptation du nombre d'emplacements de stationnement, doit être prévu.

Les emplacements de stationnement pour véhicules motorisés, sont à prévoir dans le domaine privé, sur le terrain même où les constructions accueillant les fonctions suivantes, sont réalisées et conformément au tableau ci-dessous. Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation.

Le nombre minimal et maximal d'emplacements de stationnement pour véhicules motorisés, est défini en fonction du mode d'utilisation du sol:

Constructions unifamiliales et bifamiliales	min. 2 emplacements - max. 3 emplacements par unité de logement
Logement intégré	les nombres d'emplacements des constructions unifamiliales min. et max. peuvent être augmentés d'1 emplacement supplémentaire par logement intégré
Constructions plurifamiliales - pour les logements de max. 50,00 m ² de surface construite brute	min. 1 emplacement par unité de logement max. 2 emplacements par unité de logement
Constructions plurifamiliales - pour les logements de plus de 50,00m ² de surface construite brute	min. 2 emplacements par unité de logement max. 3 emplacements par unité de logement
Logement à coûts modérés	min. 1 emplacement par unité de logement max. 3 emplacements par unité de logement
Bureaux, services administratifs et professionnels	min. 1 emplacement par tranche de 75m ² de surface construite brute – max. 1 emplacement par tranche de 55m ² de surface construite brute
Cabinets médicaux, paramédicaux et autres professions libérales	min. 1 emplacement par tranche de 60m ² de surface construite brute avec un min. de 3 emplacements par établissement
Commerces d'une surface de vente totale inférieure ou égale à 2000m ²	min. 1 emplacement par tranche de 60m ² de surface de vente - max. 1 emplacement par tranche de 30m ² de surface de vente
Grandes surfaces commerciales d'une surface de vente totale supérieure à 2000m ²	min. 1 emplacement par tranche de 60m ² de surface de vente – max. 1 emplacement par tranche de 20m ² de surface de vente
Établissements artisanaux et d'industrie légère	min. 1 emplacement par tranche de 75m ² de surface construite brute – max. 1 emplacement par tranche de 50m ² de surface construite brute
Cafés, restaurants et débits de boissons	min. 1 emplacement par tranche de 20m ² de surface construite brute max. 1 emplacement par tranche de 10m ² de surface construite brute
Constructions hôtelières, établissements d'hébergement, maisons de soins et de retraite, centres intégrés pour personnes âgées	min. 1 emplacement par chambre max. 1,5 emplacement par chambre
Constructions culturelles, salles de réunion, des fêtes et polyvalentes	min. 1 emplacement par tranche de 15 sièges
Stations-services et garages automobiles	min. 1 emplacement par tranche de 60m ² de surface construite brute max. 1 emplacement par tranche de 30m ² de surface

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

	construite brute
Services d'éducation et d'accueil pour enfants agréés par le ministère ayant l'éducation nationale, l'enfance et la jeunesse dans ses attributions, crèches	min. 1 emplacement par tranche de 50m ² de surface construite brute, avec un min. de 3 emplacements par établissement max. 1 emplacement par tranche de 20m ² de surface construite brute

Le nombre d'emplacements de stationnement est à arrondir à l'entier supérieur.

Pour les constructions plurifamiliales, min. 1 emplacement de stationnement par logement est à aménager sous forme de garage ou de car-port.

Dans le cas où une construction abrite plusieurs usages, le calcul du nombre d'emplacements de stationnement pour chaque usage, se fait en fonction de la surface construite brute partielle de chaque usage, divisée dans l'axe des murs séparant ces usages, à laquelle s'ajoute la surface de circulation et les sanitaires divisée au prorata de chaque usage par étage. (Les parkings et les locaux techniques ne sont pas pris en compte.)

Les établissements abritant des services, des commerces, de l'artisanat et de l'industrie, les cafés, les restaurants, les débits de boissons et les crèches, doivent, en outre, prévoir sur leur terrain, un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires et commerciaux. L'établissement en question doit fournir une justification du nombre des véhicules utilitaires et commerciaux à sa disposition. Ces emplacements ne doivent, en aucun cas, être utilisés par le personnel ou les clients de l'établissement.

Dans le cas où les véhicules motorisés constituent une marchandise, les emplacements qui leur sont attribués, sont considérés comme entrepôt et non comme stationnement.

Sur l'ensemble du territoire communal, les garages collectifs privés sont interdits, s'ils ne se rapportent pas à une affectation principale comme, notamment, le logement ou les activités professionnelles. Les garages collectifs privés doivent être aménagés sur la même parcelle que l'affectation principale à laquelle ils se rapportent.

Pour les usages ne figurant pas dans le tableau ci-dessus, le nombre de d'emplacements de stationnement est fixé en fonction de l'usage le plus proche repris au tableau qui précède.

Art. 25 Emplacements de stationnement pour deux-roues légers

Un nombre d'emplacements de stationnement pour deux-roues légers doit être prévus sur le terrain même pour les constructions plurifamiliales et dans les zones ECO-c1 et 2, COM et SPEC-1 selon le tableau suivant:

Constructions plurifamiliales	min. 1 emplacement par logement
Bureaux, services administratifs et professionnels	min. 1 emplacement par tranche de 500m ² de surface construite brute
Commerces d'une surface de vente totale inférieure ou égale à 2000m ²	min. 1 emplacement par tranche de 50m ² de surface de vente
Commerces d'une surface de vente totale supérieure à 2000m ²	min. 1 emplacement par tranche de 200m ² de surface de vente
Cafés, restaurants et débits de boissons	min. 1 emplacement par tranche de 50m ² de surface construite brute
Constructions hôtelières et établissements d'hébergement	min. 1 emplacement par tranche de 10 chambres

1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Pour les usages ne figurant pas dans le tableau ci-dessus, le nombre de d'emplacements de stationnement est fixé en fonction de l'usage le plus proche repris au tableau qui précède.