


RAPPORT

# Règles urbanistiques applicables à un terrain donné

DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES CONCERNANT L'UTILISATION DU SOL



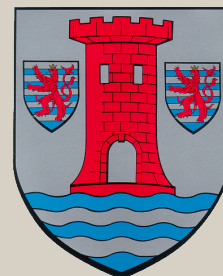
## Légende

 Parcelle(s) concernée(s)



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

ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE  
D' ESCH-SUR-ALZETTE

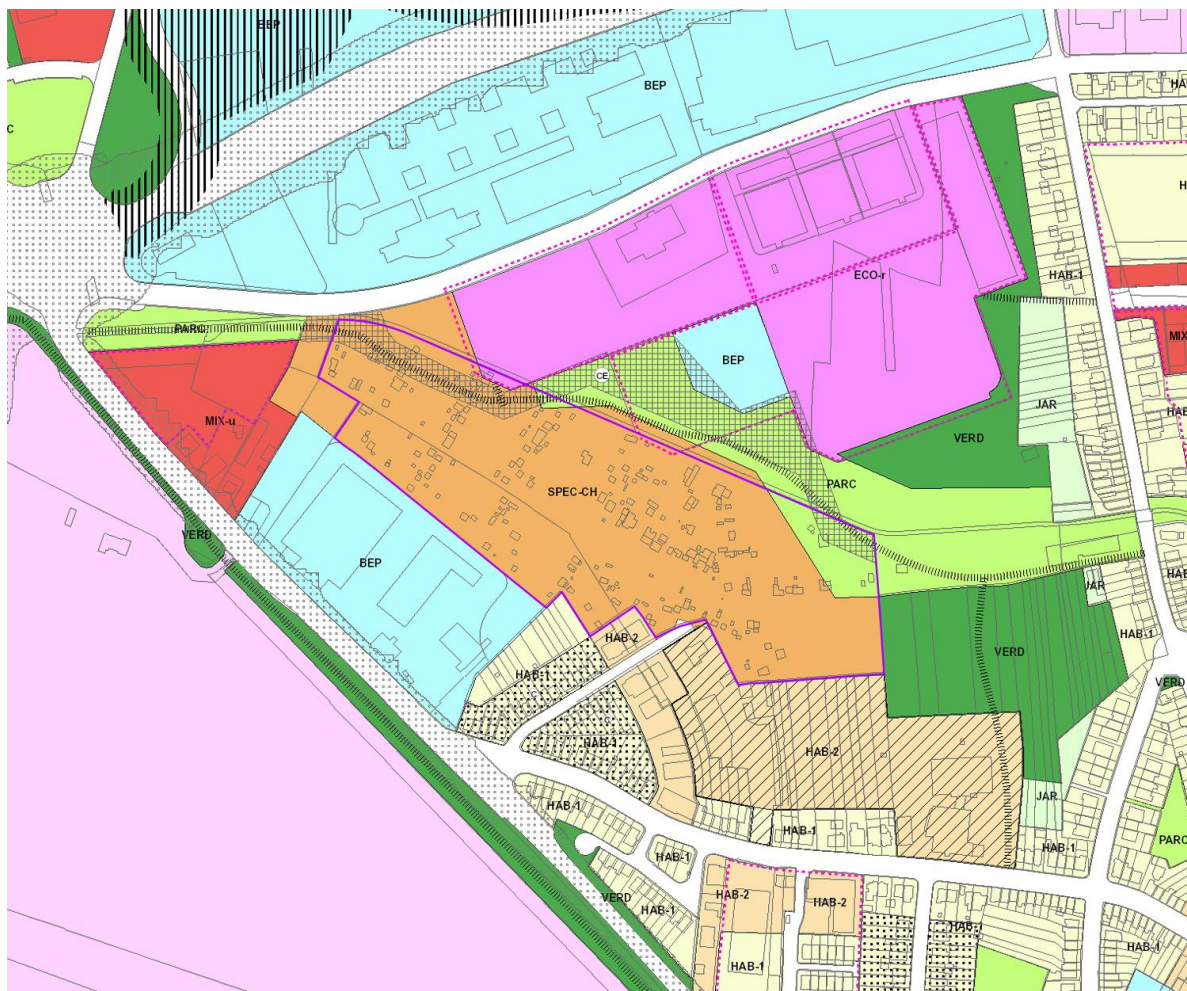


# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

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

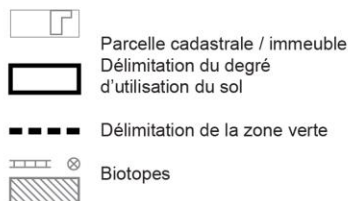
La **partie graphique du PAG** couvre l'ensemble du territoire communal qu'il divise en diverses zones pour lesquelles l'utilisation du sol est fixée. Les zones de base (p. ex: HAB-1 ; Mix-u ; BEP) ainsi créées peuvent être complétées par des zones superposées (p. ex : ZAD).

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

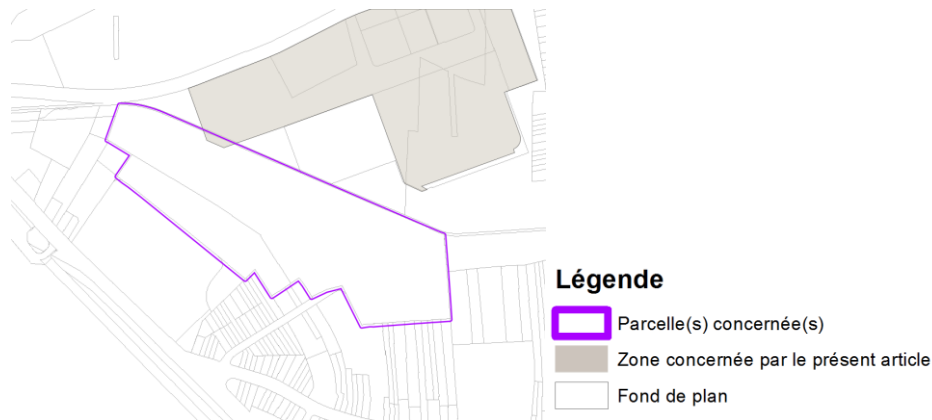
### Zones de risques naturels prévisibles

	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. 9 Zone d'activité économique régionale [ECO-r]

La zone d'activité économique régionale est gérée, au nom des communes concernées, par des syndicats intercommunaux.

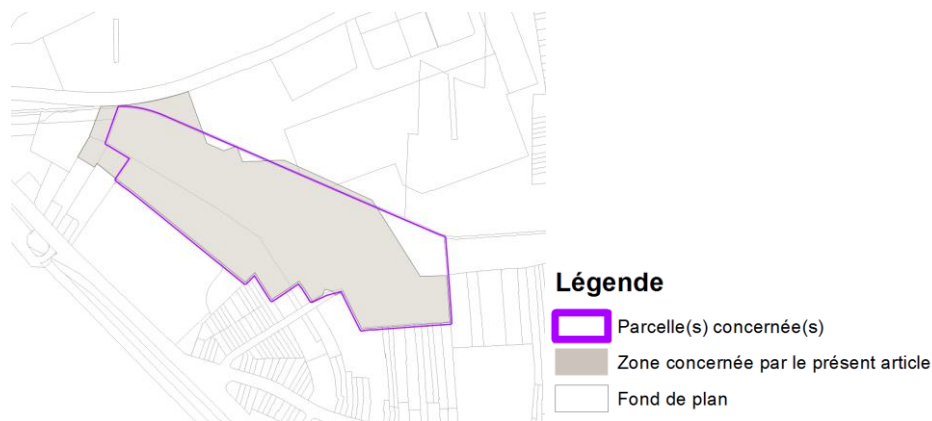
La zone d'activité économique régionale est réservée aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique ainsi qu'aux activités scientifiques et de recherche.

A titre accessoire, sont admis, le commerce de détail limité à 2.000 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti, s'il est directement lié aux activités artisanales exercées sur place ainsi que les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limités à 3.500 m<sup>2</sup> de surfaces construite brute par immeuble bâti, si elles sont liées aux activités de la zone concernée.

Y sont admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

Y sont seulement admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions abritant l'activité principale.

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



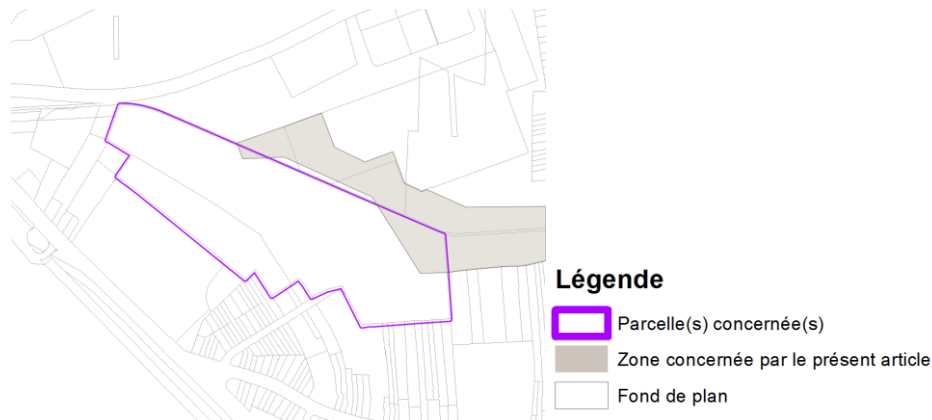
## Art. 19 Zone spéciale centre hospitalier [SPEC-CH]

La zone spéciale Centre Hospitalier est réservée aux constructions, installations et aménagements en relation avec les activités du centre hospitalier.

Y sont également admis des restaurants et des débits de boisson.

Y sont seulement admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la sécurité du site. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions abritant l'activité principale.

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



La zone verte comporte:

- la zone agricole,
- la zone forestière,
- la zone de parc public
- la zone de verdure

Seules sont autorisées des constructions telles que définies dans la loi portant sur la protection de la nature et des ressources naturelles actuellement en vigueur. Ces constructions doivent être couvertes par une autorisation du ministre ayant l'environnement dans ses attributions.

## Art. 25 Zone de parc public [PARC]

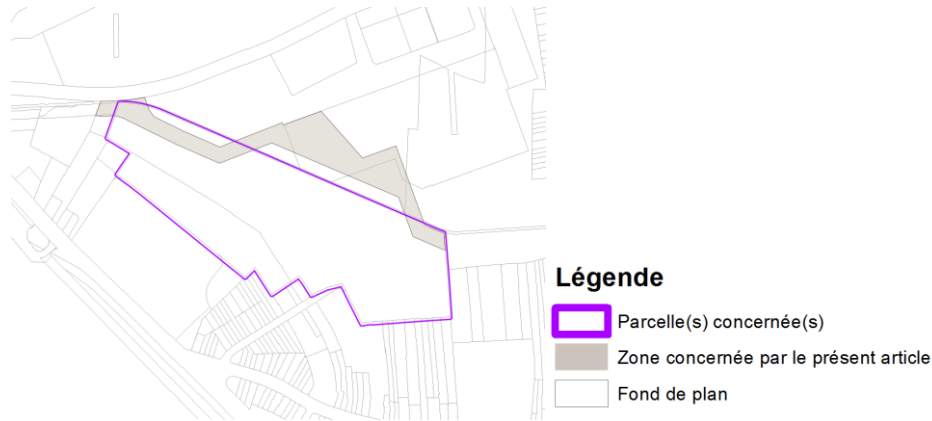
La zone de parc public comprend des îlots de verdure, des parcs publics et des aires de jeux, de loisirs, de détente et de repos. Elles sont destinées aux espaces verts aménagés dans un souci d'esthétique paysagère.

Sont autorisés des équipements publics et collectifs relatifs à la télécommunication, l'approvisionnement en eau potable et en énergie et à l'évacuation des eaux résiduaires et pluviales.

Les aménagements et le niveau d'équipement des parcs publics doivent être adaptés au site.

Tout autre aménagement ou activité doit être couvert par une autorisation du ministre ayant l'environnement dans ses attributions.

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



## Art. 30 Zone de servitude « urbanisation »

Les zones de servitude « urbanisation » constituent des zones superposées qui 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 pour ces zones dans le plan d'aménagement général 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.

### CE Servitude type « urbanisation – cours d'eau »

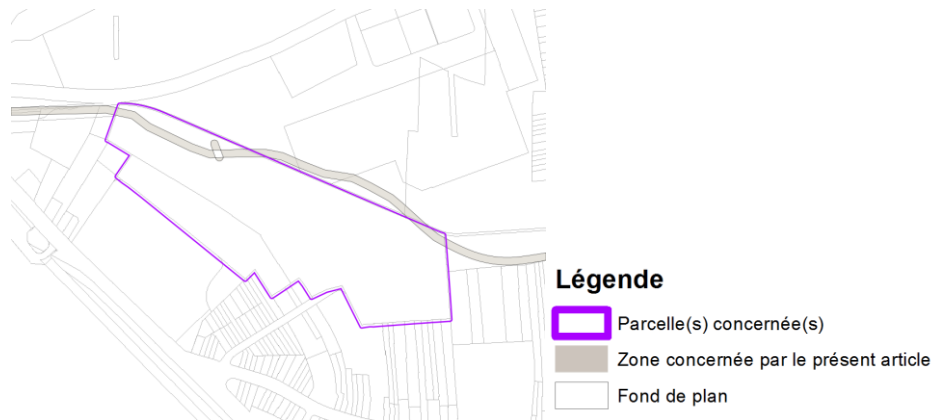
Les zones de servitude type « urbanisation – cours d'eau » vise à protéger et à renaturer les cours d'eau et leurs abords. Cette zone doit permettre de conserver les fonctions écologiques du cours d'eau.

La zone de servitude type « urbanisation – cours d'eau » couvre une largeur d'environ 10 mètres de part et d'autre du cours d'eau. Le scellement du sol doit y être réduit au strict nécessaire. Tout aménagement et tout usage susceptibles d'altérer la qualité biologique de l'eau et des espaces plantés sont interdits. Les essences plantées à l'intérieur de la zone de servitude « urbanisation – cours d'eau » doivent être adaptées au milieu naturel du cours d'eau et aux espaces naturels environnants.

Cette largeur peut être ponctuellement réduite, notamment dans le cas d'aménagement d'un franchissement du cours d'eau ou si la situation ne le permet pas.

L'emprise définitive des infrastructures est définie dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



## Art. 31 Zones de servitude « couloirs et espaces réservés »

Les servitudes « couloirs et espaces réservés » se rapportent à des fonds réservés soit aux projets d'infrastructures de circulation ou de canalisation, soit à l'écoulement et à la rétention des eaux pluviales.

Les couloirs et espaces réservés doivent être gardés libres de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux visés à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

Dès que les travaux visés à l'alinéa 1<sup>er</sup> ont été entamés de manière significative, les prescriptions fixées à l'alinéa 2 ne produisent plus d'effets.

L'emprise définitive des infrastructures est définie dans le cadre du plan d'aménagement particulier ou sur base des plans d'exécution des projets d'infrastructures.

Le plan d'aménagement général de la Ville d'Esch-sur-Alzette comporte trois types de zones de servitude « couloirs et espaces réservés »:

- Couloirs pour projets routiers;
- Couloirs pour projets de mobilité douce;
- Couloirs réservés aux transports en commun (bus, train, tram et autres);

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL



## Légende

- Parcelle(s) concernée(s)
- Zone concernée par le présent article
- Fond de plan

## Art. 42 Nombre d'emplacement de stationnement pour voitures

Un nombre déterminé d'emplacements de stationnement pour véhicules doit être aménagé sur la propriété même en cas de nouvelle construction, de reconstruction, d'agrandissement augmentant la surface exploitée nette d'au moins 25 m<sup>2</sup>, pour toute transformation ayant pour but d'augmenter le nombre de logements. Dans les zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les emplacements de stationnements peuvent être regroupés sur une autre parcelle que celle de l'immeuble concernée. La multifonctionnalité des emplacements de stationnement, tenant compte de l'alternance d'utilisation selon les différentes affectations et activités dans le quartier, est à considérer lors de l'élaboration du plan d'aménagement particulier.

Nombre total d'emplacements exigés par surface ou unité supplémentaire:

- un minimum de 1,0 emplacement par logement pour les maisons unifamiliales;
- un minimum de 1,0 et un maximum de 1,5 emplacement par logement pour les immeubles à appartements;
- un maximum de 1,0 emplacement pour 40 m<sup>2</sup> de surface nette de commerce;
- un maximum de 1,0 emplacement pour 80 m<sup>2</sup> de surface nette de bureau;
- un maximum de 1,0 emplacement pour 40 m<sup>2</sup> de surface nette de crèche et établissement similaire;
- un maximum de 1,0 emplacement pour 40 m<sup>2</sup> de surface nette pour restaurant et café;
- un maximum de 1,0 emplacement pour 150 m<sup>2</sup> de surface nette d'artisanat et d'industrie légère;
- un maximum de 1,0 emplacement par salle de classe d'enseignement (préscolaire, primaire, secondaire, universitaire);
- un minimum de 0,2 et un maximum de 0,5 emplacement par lit pour les logements d'étudiants et chambres meublées;
- un maximum de 1,0 emplacement pour 3 chambres pour les établissements d'hébergement collectif (hôtels, auberges);
- un maximum de 1,0 emplacement pour 5 lits pour les établissements du secteur des soins médicaux (gériatrie, centres intégrés pour personnes âgées);
- un maximum de 1,0 emplacement pour 10 visiteurs des établissements de secteur sportif (stades, halls).

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Le nombre résultant est à arrondir vers le bas.

Les établissements commerciaux, de services, de bureaux et artisanaux devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement (suivant le genre de l'établissement) pour les véhicules utilitaires.

Pour les cas de figure non mentionnés sur la liste ci-devant, le nombre d'emplacements de stationnement pour voitures est fixé au cas par cas en considération de l'activité concernée, de la situation du projet et de son voisinage.

Si le projet à réaliser se situe à l'intérieur d'un rayon de 500 mètres d'une gare ferroviaire, le nombre d'emplacements pour voitures à réaliser peut-être réduit de 50% par rapport aux indications relevées ci-devant.

Dans les cas où les emplacements exigés par le présent article ne sont pas réalisés, une taxe dont le montant est défini par un règlement sur les taxes publiques de la Ville d'Esch-sur-Alzette est à payer à titre de compensation. Une dérogation, tant pour ce qui concerne l'exigence d'un emplacement de stationnement que pour ce qui concerne la taxe compensatoire, peut être accordée, pour les bâtiments situés dans une zone piétonne et pour lesquels aucun autre accès que par la zone piétonne n'est possible ou pour les maisons unifamiliales si l'aménagement d'un emplacement est interdit par un autre article.

Dans les zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les projets répondant aux dispositions de concepts de mobilité alternative tels que le car-sharing ou l'abandon de véhicules ne seront pas soumis aux ratios indiqués ci-avant et le nombre d'emplacements requis sera évalué et fixé dans les dispositions du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

## Art. 43 Nombre d'emplacements pour vélos

Pour une nouvelle construction ou une transformation comportant une augmentation du nombre de logements ou de commerces, doivent être prévus et réalisés en dehors de la voirie publique au minimum par surface ou unité supplémentaire:

- 1,0 emplacement par logement à construire ou à aménager;
- 1,0 emplacement pour 50 mètres carrés de surface nette de bureau;
- 1,0 emplacement pour 100 mètres carrés de surface nette de crèche;
- 1,0 emplacement pour 100 mètres carrés de surface nette pour restaurant et café;
- 1,0 emplacement pour 100 mètres carrés de surface nette d'artisanat et d'industrie légère;
- 10 emplacements par salle de classe d'enseignement;
- 1,0 emplacement pour 50 mètres carrés de surface nette de bureaux;
- 1,0 emplacement par lit pour les logements d'étudiants;
- 1,0 emplacement pour 5 chambres pour les établissements d'hébergement collectif (hôtels, auberges);
- 1,0 emplacement pour 50 lits pour établissements du secteur des soins médicaux (gériatrie, centres intégrés pour personnes âgées);
- 1,0 emplacement pour 50 visiteurs des établissements de secteur sportif (stades, halls).

# 1. PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Le nombre résultant est à arrondir vers le bas.

Dans le cas où l'aménagement d'emplacements pour vélos n'est pas réalisable, une taxe dont le montant sera défini par un règlement sur les taxes publiques de la Ville d'Esch-sur-Alzette est à payer à titre de compensation.