



## PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)

### Modification ponctuelle du PAG

articles 1, 3, 18, 27 et 33 de la partie écrite

- » Justification des modifications
- » Etude préparatoire
- » Projet de modification du PAG - partie écrite

14 juin 2019



**Zeyen+Baumann sàrl**  
9, rue de Steinsel  
L-7254 Bereldange

T +352 33 02 04  
F +352 33 28 86  
[www.zeyenbaumann.lu](http://www.zeyenbaumann.lu)

## Préambule

Le présent document concerne une modification ponctuelle de quelques articles de la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) de la Ville de Luxembourg. Le PAG en vigueur a été élaboré suivant la loi modifiée sur l'aménagement communal et le développement urbain du 19 juillet 2004. Le PAG de la Ville de Luxembourg a été approuvé définitivement par le Ministre de l'Intérieur le 05 octobre 2017. L'arrêté de la Ministre de l'Environnement date du 06 octobre 2017.

La modification ponctuelle de la partie écrite du PAG vise à modifier l'article 1 « Zone d'habitation 1 », l'article 3 « Zone spéciale mixte urbaine centrale européenne et nationale », l'article 18 « Zone agricole », l'article 27 « Zone de servitude « urbanisation » » et l'article 33 « Dispositions générales ».

Cette modification ponctuelle est conforme à la loi modifiée sur l'aménagement communal et le développement urbain du 19 juillet 2004.

Selon l'article 1<sup>er</sup> Principe, du Règlement grand-ducal du 08 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un plan d'aménagement général d'une commune;

*Tout plan ou projet d'aménagement général d'une commune est élaboré ou modifié sur base d'une étude préparatoire. L'étude préparatoire élaborée en vue de la modification d'un plan ou projet d'aménagement général peut être limitée aux éléments ayant un impact direct sur la ou les modifications projetées.*

---

Le présent document se compose par :

- la justification des modifications,
  - l'étude préparatoire,
  - le projet de modification du PAG, partie écrite.
-

## Sommaire

|                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Préambule</b>                                                             | <b>I</b>  |
| <b>Justification des modifications</b>                                       | <b>3</b>  |
| <b>1 Justification des modifications</b>                                     | <b>4</b>  |
| 1.1 Justification de l'initiative et les orientations fondamentales          | 4         |
| <b>Etude préparatoire</b>                                                    | <b>5</b>  |
| <b>2 Section 1<sup>ère</sup> – Analyse globale de la situation existante</b> | <b>6</b>  |
| 2.1 Contexte national, régional et transfrontalier                           | 6         |
| 2.2 Démographie                                                              | 6         |
| 2.3 Situation économique                                                     | 6         |
| 2.4 Situation du foncier                                                     | 6         |
| 2.5 Structure urbaine                                                        | 6         |
| 2.6 Equipements collectifs                                                   | 6         |
| 2.7 Mobilité                                                                 | 6         |
| 2.8 Gestion de l'eau                                                         | 6         |
| 2.9 Environnement naturel et humain                                          | 6         |
| 2.10 Plans et projets réglementaires et non réglementaires                   | 6         |
| 2.11 Potentiel de développement urbain                                       | 7         |
| 2.12 Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national      | 7         |
| <b>3 Section 2 – Concept de développement</b>                                | <b>7</b>  |
| 3.1 Concept de développement urbain                                          | 7         |
| 3.2 Concept de mobilité                                                      | 7         |
| 3.3 Concept des espaces verts                                                | 7         |
| 3.4 Concept financier                                                        | 7         |
| <b>4 Section 3 – Schéma directeur</b>                                        | <b>7</b>  |
| <b>Projet de modification du PAG</b>                                         | <b>8</b>  |
| <b>5 Modifications apportées au PAG</b>                                      | <b>9</b>  |
| 5.1 Partie écrite                                                            | 9         |
| <b>Annexe</b>                                                                | <b>13</b> |
| Annexe 1 : Fiche de présentation                                             | 14        |

Justification des modifications

# **1 Justification des modifications**

## **1.1 Justification de l'initiative et les orientations fondamentales**

Le présent dossier de modification ponctuelle concerne la modification ponctuelle de la partie écrite du PAG et vise à modifier l'article 1 « Zone d'habitation 1 », l'article 3 « Zone spéciale mixte urbaine centrale européenne et nationale », l'article 18 « Zone agricole », l'article 27 « Zone de servitude « urbanisation » » et l'article 33 « Dispositions générales ».

La modification de la partie écrite du PAG est nécessaire pour rétablir certaines erreurs matérielles et préciser des dispositions.

Etude préparatoire

## **2 Section 1<sup>ère</sup> – Analyse globale de la situation existante**

Seuls sont analysés les sous chapitres de l'étude préparatoire impactés par la modification projetée.

### **2.1 Contexte national, régional et transfrontalier**

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur le contexte national ; régional et transfrontalier.

### **2.2 Démographie**

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur la démographie.

### **2.3 Situation économique**

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur la situation économique.

### **2.4 Situation du foncier**

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur le foncier.

### **2.5 Structure urbaine**

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur la structure urbaine.

### **2.6 Equipements collectifs**

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur les équipements collectifs.

### **2.7 Mobilité**

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur la mobilité.

### **2.8 Gestion de l'eau**

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur la gestion de l'eau.

### **2.9 Environnement naturel et humain**

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur l'environnement naturel et humain.

### **2.10 Plans et projets réglementaires et non réglementaires**

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur les plans et projets réglementaires et non réglementaires.

## **2.11 Potentiel de développement urbain**

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur le potentiel de développement urbain.

## **2.12 Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national**

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur les dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national.

# **3 Section 2 – Concept de développement**

## **3.1 Concept de développement urbain**

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur le concept de développement urbain.

## **3.2 Concept de mobilité**

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur le concept de mobilité.

## **3.3 Concept des espaces verts**

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur le concept des espaces verts.

## **3.4 Concept financier**

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur le concept financier.

# **4 Section 3 – Schéma directeur**

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur les schémas directeurs.



Projet de modification du PAG

## 5 Modifications apportées au PAG<sup>1</sup>

### 5.1 Partie écrite

#### Chapitre 1 Le mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

##### Art. 1 Zone d'habitation 1 [HAB-1]

La zone d'habitation 1 est destinée aux maisons d'habitation unifamiliales, bi familiales ou plurifamiliales. Le nombre de logements autorisables dans les maisons plurifamiliales correspond au nombre de niveaux de la maison. Sont pris en compte les niveaux pleins ainsi que le premier niveau situé au-dessus du dernier niveau plein. Dans les cafés **ou restaurants** existants les établissements d'hébergement sont autorisés aux étages.

En fonction de la localisation et de la vocation du quartier, y sont également admis des activités de commerce de détail, des activités artisanales et de loisirs, des activités culturelles, des prestations de services qui sont le complément naturel à l'habitation, ainsi que des constructions, des équipements et des aménagements de service public et d'intérêt général et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Les crèches sont autorisées dans les maisons unifamiliales ainsi qu'au rez-de-chaussée des maisons bi-familiales et des maisons plurifamiliales. Toute crèche doit disposer d'un jardin privatif dans la marge de reculement postérieure directement accessible depuis la crèche.

L'implantation de nouvelles stations-service n'y est pas autorisée. La rénovation et la mise aux normes des constructions et équipements des stations-service existantes sont autorisées.

Y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation ou dont l'intégration dans l'îlot ou dans la rue n'est pas garantie.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements est de type maisons d'habitation unifamiliales, isolées, jumelées ou groupées en bande. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum. Si les fonctionnalités, les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent, il peut être dérogé au principe des 90% de surface construite brute à dédier à des fins de logement.

##### Art. 3 Zone spéciale mixte urbaine centrale européenne et nationale [MIX-cen]

La zone mixte urbaine centrale européenne et nationale est essentiellement destinée aux institutions européennes et nationales. Y sont également admis des services administratifs ou professionnels, des activités d'artisanat et de commerce, des activités de loisirs, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, ainsi que des constructions, des établissements, des équipements et des aménagements de service public et d'intérêt général, **des habitations** et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Les crèches sont uniquement autorisées au rez-de-chaussée des constructions et doivent disposer d'un jardin privatif dans la marge de reculement postérieure directement accessible depuis la crèche.

L'implantation de nouvelles stations-service n'y est pas autorisée.

Y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier mixte ou dont l'intégration dans l'îlot ou dans la rue n'est pas garantie.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», aucune surface construite brute à réserver à l'habitation n'est exigée sauf pour les PAP NQ énumérées ci-dessous.

|                     |                                                                                                                                                                      |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PAP NQ – SD KI - 11 | Pour ce plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » la part minimal de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne peut être inférieure à 50 %. |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

<sup>1</sup> La version coordonnée de la partie écrite du PAG sera mise à jour après l'approbation de cette modification ponctuelle.

## Chapitre 2 Les zones destinées à rester libres

---

### Art. 18 Zone agricole [AGR]

Dans les parties du territoire de la Ville définies en zones agricoles, constituant la zone verte au sens de la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles, seules peuvent être érigées des constructions servant à l'exploitation agricole, horticole, maraîchère, sylvicole, viticole, piscicole, apicole, hippique ou cynégétique ou à un but d'utilité publique.

**Pour chaque exploitation permise dans la zone agricole, une maison unifamiliale et un logement intégré au maximum et en relation directe avec celle-ci sont autorisés sur le site même.**

Y sont par ailleurs admis des constructions, des établissements, des équipements et des aménagements d'utilité publique et d'intérêt général à réaliser par la Ville, l'Etat ou des gestionnaires de réseaux, à condition que leur implantation se limite au strict minimum, qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le site et sans préjudice de l'autorisation du ministre ayant la protection de la nature et des ressources naturelles dans ses attributions. Est encore admis l'aménagement de jardins familiaux, comprenant un abri de jardin ou une dépendance similaire, d'une surface maximale d'emprise au sol de 12 mètres carrés.

Pour les nouvelles constructions servant à l'exploitation agricole, horticole, maraîchère, sylvicole, viticole, piscicole, apicole, hippique ou cynégétique admises dans les zones agricoles, une autorisation de construire ne peut être délivrée, sous condition:

- a) que la parcelle, les parcelles ou parties de la ou des parcelles destinées à recevoir les bâtiments aient une surface d'au moins 1 hectare classée dans cette zone ;
- b) que les bâtiments n'occupent pas plus de 10% de la superficie de ces parcelles ou parties de ces parcelles classées dans cette zone ;
- c) que le volume total des bâtiments hors tout, mesuré à partir du niveau du terrain existant, ne puisse pas dépasser 1 mètre cube par mètre carré de la surface de ces parcelles ou parties de ces parcelles classées dans cette zone ;
- d) que la parcelle ou les parcelles soient desservies par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des bâtiments y implantés;
- e) que les bâtiments soient reliés à un réseau d'eau potable et munis d'un réseau d'assainissement approuvé par les services compétents;
- f) que les bâtiments soient distants d'au moins 10 mètres des limites cadastrales des parcelles appartenant à d'autres propriétaires ;
- g) que les bâtiments présentent une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

Les constructions existantes destinées à une exploitation admise dans la zone agricole peuvent être reconstruites à moins que des raisons de sécurité ne s'y opposent.

Les constructions existantes destinées à toute autre exploitation, qui ne remplissent pas les conditions ci-dessus, ne peuvent subir des transformations qu'à condition que ces travaux n'augmentent pas sensiblement le volume et n'aient pour effet d'altérer ni le caractère ni la destination de ces constructions.

L'aspect extérieur des constructions doit s'intégrer le plus possible dans le site naturel.

Des constructions et aménagements sont exceptionnellement autorisés même s'ils ne répondent pas aux dispositions de la présente partie écrite à condition que :

- que la nécessité de cette construction ou de cet aménagement soit dûment constatée ;
- qu'il s'agisse d'une construction ou d'un aménagement léger, démontable ou préfabriqué à réaliser selon les règles de l'art ;
- qu'il y ait un engagement du maître d'ouvrage de supprimer la construction ou l'aménagement dès que la nécessité n'existe plus.



**Art. 27 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.

Les prescriptions y relatives sont détaillées ci-après par type de servitude, applicables dans les zones telles que indiquées par une ou plusieurs servitudes dans la partie graphique du PAG.

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », le concept d'aménagement et/ou le lotissement respectivement le projet de construction doivent préciser les servitudes.

Les zones de servitude « urbanisation » sont définies comme suit:

...

**EN Zone de servitude « urbanisation – éléments naturels »**

Les zones de servitude « urbanisation –éléments naturels» vise à maintenir et à mettre en valeur les éléments naturels existants. La destruction ou la réduction de ces éléments naturels sont interdites. Y sont interdits toute construction ainsi que tout remblai et déblai, qui peuvent nuire à l'intégrité de l'élément naturel concerné.

Si la zone de servitude « urbanisation – éléments naturels » concerne une zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ), les éléments naturels concernés doivent y être intégrés et indiqués sur la partie graphique du PAP NQ.

Sans préjudice des dispositions de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, une dérogation aux dispositions définies ci-dessus peut être accordée à titre exceptionnel et pour des raisons dûment motivées, **notamment pour préserver ou recréer des habitats d'espèces spécifiques.**

...

## Chapitre 4 Les emplacements de stationnement

### Art. 33 Dispositions générales

33.1 Lors de l'octroi d'une autorisation de construire un nombre déterminé d'emplacements de stationnement pour véhicules doit être aménagé sur la propriété-même dans les cas suivants :

- pour toute construction nouvelle;
- pour tout agrandissement d'au moins 40 m<sup>2</sup> de la surface exploitable nette;
- pour toute transformation ayant pour but d'augmenter le nombre de logements de plus de 2 unités.

Doivent être fournis:

a) pour les logements :

- pour les maisons unifamiliales, au minimum 1 emplacement par maison ;
- pour les maisons bi- et plurifamiliales au maximum 1,2 emplacements et au minimum 0,8 emplacement par logement.

Par dérogation, pour les maisons unifamiliales l'utilisation temporaire de l'espace "emplacement" à des fins d'habitation est autorisée ;

Par dérogation, dans les secteurs protégés de type environnement construit « c », telles que définies par le PAG, ainsi que pour le logement intégré, aucun emplacement par logement n'est requis. Dans le cadre de projets pilote par ex. « Vivre sans Voiture », aucun emplacement par logement n'est autorisé ;

b) pour les crèches, les commerces, cafés et restaurants :

- 1 emplacement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de la surface construite brute ;

Par dérogation, dans les secteurs protégés de type environnement construit « c », telles que définies par le PAG, aucun emplacement pour les crèches, les commerces, cafés et restaurants n'est requis ;

c) pour les bureaux et administrations:

- au maximum 1 emplacement par tranche de 175 m<sup>2</sup> de la surface construite brute et au minimum 1 emplacement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de la surface construite brute ;

Par dérogation, dans les secteurs protégés de type environnement construit « c », telles que définies par le PAG, aucun emplacement pour les bureaux et administrations n'est requis ;

d) pour les établissements à caractère artisanal et industriel :

- 1 emplacement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de la surface construite brute.

e) pour les établissements d'hébergement collectif, les hôtels, les constructions hospitalières, de gériatrie et centres intégrés pour personnes âgées :

- 1 emplacement par tranche de 3 chambres.

**Par dérogation, dans les secteurs protégés de type environnement construit « c », tels que définis par le PAG, aucun emplacement pour les établissements d'hébergement collectif, les hôtels, les constructions hospitalières, de gériatrie et centres intégrés pour personnes âgées n'est requis ;**

Peuvent être fournis :

f) 1 emplacement supplémentaire par tranche de 12 m<sup>2</sup> de la surface exploitable nette pour un auditorium ou une salle de conférence publics ou privés aux sièges fixes ou gradins escamotables, sous condition que ces auditoriums / salles de conférence soient mis gracieusement à disposition à des associations ayant leur siège sur le territoire de la Ville, qui en font la demande, pour l'organisation de manifestations à caractère culturel, scientifique ou philanthropique.

Annexe

## Annexe 1 : Fiche de présentation

|                         |                                     |               |            |                                               |  |
|-------------------------|-------------------------------------|---------------|------------|-----------------------------------------------|--|
| Refonte complète du PAG | <input type="checkbox"/>            | Ville de      | Luxembourg | <b>N° de référence</b> (réservé au ministère) |  |
| Mise à jour du PAG      | <input type="checkbox"/>            | Localité de   | -          | Avis de la commission d'aménagement           |  |
| Modification du PAG     | <input checked="" type="checkbox"/> | Lieu-dit      | -          | Vote du conseil communal                      |  |
|                         |                                     | Surface brute | - ha       | Approbation ministérielle                     |  |

|                                                |                                         |                                     |            |                       |                         |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|------------|-----------------------|-------------------------|
| <b>Organisation territoriale de la commune</b> |                                         | <b>La présente fiche concerne :</b> |            |                       |                         |
| Région                                         | Centre                                  | Ville de                            | Luxembourg | Surface du territoire | 52,73 km <sup>2</sup>   |
| CDA                                            | <input type="checkbox"/>                | Localité de                         | -          | Nombre d'habitants    | 119 214 hab. 31.12.2018 |
| Membre du parc naturel                         |                                         | Quartier de                         | -          | Nombre d'emplois      | empl.                   |
| Remarques éventuelles                          | Modification de la partie écrite du PAG |                                     |            |                       |                         |

|                                                                     |                    |                                                       |                 |                            |                               |                  |                            |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------|-------------------------------|------------------|----------------------------|
| <b>Potentiels de développement urbain (estimation)</b>              |                    | Ne s'applique pas à la modification ponctuelle du PAG |                 |                            |                               |                  |                            |
| <b>Hypothèses de calcul</b>                                         |                    |                                                       |                 |                            |                               |                  |                            |
| Surface brute moyenne par logement                                  |                    | _____ m <sup>2</sup>                                  |                 |                            |                               |                  |                            |
| Nombre moyen de personnes par logement                              |                    | _____ hab.                                            |                 |                            |                               |                  |                            |
| Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités                |                    | _____ m <sup>2</sup>                                  |                 |                            |                               |                  |                            |
| Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation |                    | _____ m <sup>2</sup>                                  |                 |                            |                               |                  |                            |
|                                                                     |                    | nombre d'habitants                                    |                 |                            | nombre approximatif d'emplois |                  |                            |
|                                                                     | surface brute [ha] | situation existante [hab]                             | potentiel [hab] | croissance potentielle [%] | situation existante [empl]    | potentiel [empl] | croissance potentielle [%] |
| dans les "quartiers existants" [QE]                                 | _____              | _____                                                 | _____           | _____                      | _____                         | _____            | _____                      |
| dans les "nouveaux quartiers" [NQ]                                  | _____              | _____                                                 | _____           | _____                      | _____                         | _____            | _____                      |
| zones d'habitation                                                  | _____              | _____                                                 | _____           | _____                      | _____                         | _____            | _____                      |
| zones mixtes                                                        | _____              | _____                                                 | _____           | _____                      | _____                         | _____            | _____                      |
| zones d'activités                                                   | _____              | _____                                                 | _____           | _____                      | _____                         | _____            | _____                      |
| zones de bâtiments et d'équipements publics                         | _____              | _____                                                 | _____           | _____                      | _____                         | _____            | _____                      |
| autres                                                              | _____              | _____                                                 | _____           | _____                      | _____                         | _____            | _____                      |
| TOTAL [NQ]                                                          | _____              | _____                                                 | _____           | _____                      | _____                         | _____            | _____                      |
| TOTAL [NQ] + [QE]                                                   | _____              | _____                                                 | _____           | _____                      | _____                         | _____            | _____                      |

|                    |                                 |                                                       |                                 |                                   |                                 |  |  |
|--------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|--|--|
| <b>Phasage</b>     |                                 | Ne s'applique pas à la modification ponctuelle du PAG |                                 |                                   |                                 |  |  |
| surface brute [ha] |                                 | nombre d'habitants (selon DL max.)                    |                                 | nombre d'emplois (selon CUS max.) |                                 |  |  |
| Zone d'am. différé | zone d'urbanisation prioritaire | Zone d'am. différé                                    | zone d'urbanisation prioritaire | Zone d'am. différé                | zone d'urbanisation prioritaire |  |  |
| _____              | _____                           | _____                                                 | _____                           | _____                             | _____                           |  |  |

|                                                                    |  |                                                       |                                        |
|--------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Zones protégées</b>                                             |  | Ne s'applique pas à la modification ponctuelle du PAG |                                        |
| Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC       |  | _____ ha                                              | Nombre d'immeubles à protéger _____ u. |
| Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN       |  | _____ ha                                              |                                        |
| Surfaces totales des secteurs protégés « vestiges archéologiques » |  | _____ ha                                              |                                        |