PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)

COMMUNE DE MONDERCANGE

PARTIE ÉCRITE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

PROJET DE VERSION COORDONNÉE [DOSSIER 15]

Plusieurs Articles

Octobre 2026 – Vote du conseil communal

Mise en procédure	21 novembre 2025
Avis de la commission d'aménagement	02.07.2026 / Réf 38C/027/2025
Vote du conseil communal	Octobre 2026
Approbation du ministère des affaires intérieures	

Zeyen+Baumann sàrl
36, rue des Prés
L-2349 Luxembourg
T +352 33 02 04
www.zeyenbaumann.lu

Partie écrite PAG version initiale votée définitivement au conseil communal le 30 octobre 2020 et approuvée définitivement par le Ministère de l'Intérieur en date du 03 juin 2021 (Réf. N°: 38C/020/2019) et par le Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable en date du 25 janvier 2021 (Réf.: 89122/PP-mb).

Modifications :

» Modification ponctuelle concernant **le nouvel article « Zone de sport et de loisir – Parc Molter [REC-pm] »** voté par le conseil communal en septembre 2023 et approuvé par le Ministère de l'Intérieur le 14 novembre 2023 (Réf. N°: 38C/021/2022) et par le Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable en date du 22 décembre 2023 (Réf.: 102049). – [Dossier de modification n°01].

» Modification ponctuelle concernant **plusieurs articles** voté par le conseil communal en septembre 2023 et approuvé par le Ministère de l'Intérieur le 15 novembre 2023 (Réf. N°: 38C/022/2022) – [Dossier de modification n°05].

» Modification ponctuelle concernant **plusieurs articles** voté par le conseil communal en octobre 2026 et approuvé par le Ministère de l'Intérieur le xx xxxxxxx 202x (Réf. N°: 38C/027/2025) – [Dossier de modification n°15].

Sommaire

Chapitre 1 Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées 5

Art. 1 Zone d'habitation 1 [HAB-1] 5
Art. 2 Zone d'habitation 2 [HAB-2] 5
Art. 3 Zone mixte urbaine [MIX-u] 5
Art. 4 Zone mixte villageoise [MIX-v] 6
Art. 5 Zone mixte rurale [MIX-r] 6
Art. 6 Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] 6
Art. 7 Zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1] 7
Art. 8 Zone d'activités économiques communale type 2 [ECO-c2] 7
Art. 9 Zone d'activités économiques régionale [ECO-r] 7
Art. 10 Zone d'activités économiques nationale [ECO-n] 8
Art. 11 Zone spéciale « Foetz » [SPEC-F] 8
Art. 12 Zone spéciale « station-service » [SPEC-S] 8
Art. 13 Zone spéciale « Minett-Kompost » [SPEC-MK] 9
Art. 14 Zone spéciale « Rue d'Esch » [SPEC-RE] 9
Art. 15 Zone spéciale « Am Hau » [SPEC-Am Hau] 9
Art. 16 Zone spéciale « Centre socio-thérapeutique pour mineurs » [SPEC-CST] 9
Art. 17 Zone de sport et de loisir [REC] 9
Art. 18 Zone de sport et de loisir – Parc Molter [REC-pm] 9
Art. 19 Zone de jardins familiaux [JAR] 10
Art. 20 Règles applicables à toutes les zones 10
Art. 21 Emplacements de stationnement 10

Chapitre 2 Degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées 13

Art. 22 Prescriptions générales 13

Chapitre 3 Zone verte 14

Art. 23 Zone agricole [AGR] 14
Art. 24 Zone forestière [FOR] 14
Art. 25 Zone de parc public [PARC] 14
Art. 26 Zone de verdure [VERD] 14

Chapitre 4 Zones superposées 15

Art. 27 Zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » [PAP NQ] 15
Art. 28 Zone d'aménagement différé [ZAD] 15
Art. 29 Zone de servitude « urbanisation » 15
Art. 30 Servitudes « Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées » 17
Art. 31 Servitudes « couloirs pour projets de mobilité douce » 18

Art. 32 Servitudes « couloirs pour projets routiers » 18
Art. 33 Zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés 18
Art. 34 Secteur protégé de type « environnement construit – C » 20
Art. 35 Secteur protégé d'intérêt communal de type « environnement naturel et paysage – N » 21
Art. 36 Zone de bruit 21

Chapitre 5 Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques 22

Art. 37 Dispositions générales 22

Chapitre 6 Indications complémentaires 24

Art. 38 Protection de la nature et des ressources naturelles 24

Chapitre 7 Annexe: Terminologie 25

Chapitre 1 Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

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

La zone d'habitation 1 englobe les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des habitations légères, des activités de commerce, des activités artisanales de proximité et des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des équipements de service public et des activités liées à des professions libérales.

Y sont interdits les constructions et les établissements qui, par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux maisons d'habitation uni- et bifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande et aux immeubles avec 6 unités de logement au maximum.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins 50% des logements sont de type maison unifamiliale. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80% au minimum.

Art. 2 Zone d'habitation 2 [HAB-2]

La zone d'habitation 2 est principalement destinée aux maisons plurifamiliales. Y sont également admis des habitations légères, des activités de commerce, des activités artisanales de proximité et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des équipements de service public et des activités liées à des professions libérales, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui, par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Y sont admises des maisons d'habitation uni- et bifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande et des immeubles avec 8 unités de logement au maximum.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 2, au moins 50 % des logements sont de type collectif. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80% au minimum.

Art. 3 Zone mixte urbaine [MIX-u]

La zone mixte urbaine couvre une partie des localités à caractère urbain de Mondercange et de Pontpierre. Elle est destinée à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de sa vocation, des habitations, des habitations légères, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 800 m^2 par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Y sont admises des maisons d'habitation uni- et bifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande et des immeubles avec 8 unités de logement au maximum.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone mixte urbaine, la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne peut pas être inférieure à 50%. Au moins 10% de la surface construite brute est à réserver à des affectations non-résidentielles.

Pour la zone mixte urbaine [MIX-u] superposée de la zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » [PAP NQ] M 12 « rue de Limpach », les prescriptions du présent article sont spécifiées comme suit :

» La zone mixte urbaine est réservée à l'implantation d'un établissement spécialisé qui conçoit, fabrique, modifie, répare ou vend des armes pour la pratique de la chasse, du tir sportif ou du tir de loisir ainsi qu'aux activités ayant un lien direct avec celui-ci.

» Le commerce de détail est autorisé complémentairement à cette activité principale et la surface de vente maximale est de 800 m^2 par immeuble bâti.

» La création de nouvelles unités de logement n'est pas autorisée. Les unités de logements existantes avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite peuvent être maintenues.

» Les dispositions relatives aux parts minimales de la surface construite brute à réserver à l'habitation respectivement à des affectations non-résidentielles ne sont pas d'application.

Art. 4 Zone mixte villageoise [MIX-v]

La zone mixte villageoise couvre les centres des localités de Mondercange, Pontpierre et Bergem. Elle est destinée à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de sa localisation et de sa vocation, des habitations, des habitations légères, des activités artisanales de proximité, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 300 m^2 par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels dont la surface utile est limitée à 500 m² par immeuble bâti, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Y sont admises des maisons d'habitation uni- et bifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande et des immeubles avec 8 unités de logement au maximum.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone mixte villageoise, la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne peut pas être inférieure à 50%. Au moins 10% de la surface construite brute est à réserver à des affectations non-résidentielles.

Art. 5 Zone mixte rurale [MIX-r]

La zone mixte rurale couvre les parties des localités à caractère rural. Elle est destinée aux exploitations agricoles, jardinières, maraîchères, apicoles ainsi qu'aux centres équestres.

Y sont également admises des maisons unifamiliales et bifamiliales, des habitations légères, des activités de commerce, des activités artisanales de proximité, des activités de loisirs et culturelles qui sont en relation directe avec la destination principale de la zone.

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

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, des habitations légères et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale y sont admis.

6.1 Zone de bâtiments et d'équipements publics de « type 1 » [BEP-1]

Les zone de bâtiments et d'équipements publics de « type 1 » sont destinées aux infrastructures et installations de sports et de loisirs, aux espaces verts de détente et de repos ainsi qu'aux aires de jeux. Y sont également admis les infrastructures techniques.

Seuls des constructions et aménagements légers en relation avec la vocation de la zone sont autorisés. Y sont interdites les constructions à usage d'habitation.

Art. 7 Zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1]

Les zones d'activités économiques communales type 1 sont réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique, ainsi qu'aux équipements collectifs techniques. Les crèches et structures d'accueil pour la petite enfance y sont interdits.

Les logements de service y sont interdits.

Le commerce de détail, limité à 200 m² de surface de vente par immeuble bâti, et les activités de prestations de services commerciaux et artisanaux ne sont autorisés que complémentairement à l'activité principale. L'implantation de stations-service est interdite, à l'exception des stations-service à bornes électriques.

Le stockage de marchandises ou de matériaux n'est autorisé qu'en complémentarité de l'activité principale.

Y sont admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée. La surface construite brute maximale dédiée à la restauration est de 100 m^2 par immeuble bâti.

Art. 8 Zone d'activités économiques communale type 2 [ECO-c2]

Les zones d'activités économiques communales type 2 sont réservées aux établissements industriels et aux activités de production, d'assemblage et de transformation qui, de par leurs dimensions ou leur caractère, ne sont pas compatibles avec les zones d'activités économiques définies à l'Art. 7.

Les logements de service y sont interdits.

Y sont admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée ainsi que des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux liées aux activités de la zone concernée.

Le stockage de marchandises ou de matériaux n'est autorisé qu'en complémentarité de l'activité principale.

Art. 9 Zone d'activités économiques régionale [ECO-r]

Les zones d'activités économiques régionales sont gérées, au nom des communes concernées, par un syndicat intercommunal.

Elles sont principalement réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique.

Les logements de service y sont interdits.

A titre accessoire sont admis, le commerce de détail limité à 2.000 m^2 de surface de vente 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 limitées à 3.500 m^2 de surface construite brute par immeuble bâti, si elles sont liées aux activités de la zone concernée. Ces activités doivent être accessoires à l'activité principale telle que définie à l'alinéa 2.

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

Art. 10 Zone d'activités économiques nationale [ECO-n]

La zone d'activités économiques nationales est prioritairement réservées à des entreprises de production, d'assemblage et de transformation de nature industrielle ainsi que des entreprises de prestations de services ayant une influence motrice sur le développement économique national.

Les logements de service y sont interdits.

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

Art. 11 Zone spéciale « Foetz » [SPEC-F]

La zone spéciale « Foetz » est destinée aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de détail, de commerce de gros, de transport ou de logistique ainsi qu'aux équipements collectifs techniques.

Y sont également admis :

» les services administratifs ou professionnels, dont notamment les professions libérales et les professions de soins ;

» les établissements de restauration et les établissements d'hébergement.

La surface destinée aux affectations suivantes ne peut pas dépasser :

» 2.500 m^2 de surface de vente par immeuble bâti destinée à la vente de produits alimentaires pour le commerce de détail ;

» 7.500 m^2 de surface de vente par immeuble bâti destinée à la vente de produits non-alimentaires pour le commerce de détail ;

» 2.400 m^2 de surface de vente pour services administratifs ou professionnels par immeuble bâti ;

» 500 m^2 de surface au sol pour les établissements de restauration par immeuble bâti.

Y sont interdits :

» l'implantation de nouvelles stations-service et l'agrandissement des stations-service existantes, à l'exception des infrastructures de distribution de carburant servant exclusivement aux besoins d'une ou plusieurs entreprises sur place et à l'exception des stations-service à bornes électriques ;

» les logements de service.

Art. 12 Zone spéciale « station-service » [SPEC-S]

La zone spéciale « station-service » est destinée à recevoir une station-service. À titre accessoire, y sont admis des activités de prestations de services directement liées aux activités de la zone concernée ainsi que le commerce de détail. La surface de vente est limitée à 300,00 m^2 par station-service exploitée.

Les logements de service y sont interdits.

Art. 13 Zone spéciale « Minett-Kompost » [SPEC-MK]

La zone spéciale « Minett-Kompost » est destinée à accueillir un centre de compostage ainsi que les activités complémentaires. Complémentairement à la destination principale de la zone et en lien direct avec celle-ci y sont admis la production d'énergie, les services administratifs et professionnels, le commerce de détail, les activités pédagogiques et de formation.

Les logements de service y sont interdits.

Art. 14 Zone spéciale « Rue d'Esch » [SPEC-RE]

La zone spéciale « Rue d'Esch » est destinée à accueillir un garage automobile ainsi que les activités complémentaires, ayant un lien direct avec la destination principale de la zone.

Les logements de service y sont interdits.

Art. 15 Zone spéciale « Am Hau » [SPEC-Am Hau]

La zone spéciale « Am Hau » est destinée à accueillir un garage automobile ainsi que les activités complémentaires, ayant un lien direct avec la destination principale de la zone, telles que des surfaces de vente et de services.

Y sont cependant interdits les crèches et structures d'accueil pour la petite enfance, les logements de service ainsi que les stations-service, à l'exception des stations-service à bornes électriques. Des infrastructures de distribution de carburant servant uniquement aux besoins d'une ou de plusieurs entreprises sur place sont autorisées.

Le stockage de marchandise ou de matériaux n'est autorisé qu'en complémentarité de l'activité principale.

Art. 16 Zone spéciale « Centre socio-thérapeutique pour mineurs » [SPEC-CST]

La zone spéciale « Centre socio-thérapeutique pour mineurs » est destinée à accueillir un équipement ayant une fonction médico-sociale, éducative ou thérapeutique et de logement à destination de mineurs.

Y sont admis les constructions, aménagements, installations et infrastructures en relation directe avec la destination de la zone.

Les logements de service y sont admis.

Art. 17 Zone de sport et de loisir [REC]

Les zones de sport et de loisir sont destinées aux bâtiments, infrastructures et installations de sports, de loisirs et touristiques.

Y est admis un logement de service par établissement.

Art. 18 Zone de sport et de loisir – Parc Molter [REC-pm]

La zone de sport et de loisir – Parc Molter est destinée aux infrastructures et installations de sports et de loisirs en plein air, aux espaces verts de détente et de repos ainsi qu'aux aires de jeux en plein air. Des constructions légères et des aménagements légers en relation avec la vocation de la zone, telle que buvette, toilette ou autres constructions similaires, peuvent être autorisés, de même que des infrastructures techniques d'utilité publique.

Art. 19 Zone de jardins familiaux [JAR]

Les zones de jardins familiaux sont destinées à la culture jardinière et à la détente.

Y sont admis des aménagements ainsi que des dépendances de faible envergure en relation directe avec la destination de la zone.

Art. 20 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 autorisés pour les constructions et les aménagements existants. Pour ces cas de figure, peuvent également être autorisées des extensions de bâtiments, dont les dimensions ou autres caractéristiques ne sont plus conformes aux dispositions du présent règlement, augmentant la surface construite brute d'au maximum 10% par rapport à la surface dûment autorisée avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite. Ces extensions peuvent être conditionnées par une mise en conformité de la construction partielle ou totale de la construction en question avec les dispositions de la présente partie écrite.

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 majeur ou toute autre destruction involontaire, est en droit d'être reconstruite en raison des dimensions maximales dont elle faisait preuve avant l'événement.

Art. 21 Emplacements de stationnement

Pour les constructions nouvelles, reconstructions et changements d'affectation le nombre minimal d'emplacements de stationnement est défini par le présent article.

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 200 mètres. Cette disposition est également d'application pour les projets réalisés dans une des zones visées par les Art. 6 à Art. 11.

Le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire par construction ou par affectation est arrondi vers le haut lorsque la valeur calculée comprend une décimale.

21.1 Logement de type maison unifamiliale

Sont à considérer comme minimum :

- 2 emplacements par **unité de logement de type maison unifamiliale** ainsi que
- 1 emplacement supplémentaire par **logement intégré ;**
- 0,4 emplacement par **logement et chambre donnée en location ou mise à disposition aménagée dans les logements de type maison unifamiliale ;**
- 1 emplacement par **habitation légère**, obligatoirement situé sur la même parcelle cadastrale.

21.2 Logement de type collectif

Sont à considérer comme minimum :

- 1 emplacement par **unité de logement de type collectif avec une surface construite brute inférieure à 50 m²** ;
- 2 emplacements par **unité de logement de type collectif avec une surface construite brute supérieure ou égale à 50 m² ;**

» 0,4 emplacement par **logement et chambre donnée en location ou mise à disposition aménagée dans les logements de type collectif** ;

» 1 emplacement par **habitation légère**, obligatoirement situé sur la même parcelle cadastrale.

21.3 Autres affectations

a) Sont à considérer comme minimum :

» 1 emplacement par tranche entamée de 125 m² de surface de vente pour les **commerces de proximité** avec une surface construite brute inférieure à 800 m², sous condition que la surface de vente est principalement destinée à la vente de produits alimentaires ;

» 1 emplacement par tranche entamée de 75 m² de surface de vente pour les types de **commerces** qui ne sont pas visés par le premier tiret avec une surface de vente inférieure à 2.000 m² ;

» 1 emplacement par tranche entamée de 30 m² de surface de vente pour les types de **commerces** qui ne sont pas visés par le premier tiret avec une surface de vente supérieure ou égale à 2.000 m² ;

» 1 emplacement par tranche entamée de 30 m² de surface construite brute pour les **cafés** ;

» 1 emplacement par tranche de 4 places pour les **brasseries et restaurants** ;

» 1 emplacement par chambre pour les **établissements d'hébergement** ;

» 1 emplacement par tranche entamée de 50 m² de surface construite brute pour les **établissements industriels et artisanaux**, avec un minimum de 2 emplacements par établissement ;

» 1 emplacement par tranche entamée de 50 m² de surface construite brute pour les **services administratifs ou professionnels**, avec un minimum de 2 emplacements par établissement ;

» 1 emplacement par tranche entamée de 50 m² de surface au sol pour les **professions libérales** ;

» 1 emplacement par tranche entamée de 50 m² 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 tranche entamée de 15 places ou sièges pour les **salles de réunion** ;

» 1 emplacement par tranche de 40m² de surface construite brute pour les **crèches ou autres structures d'accueil pour la petite enfance**, avec un minimum de 3 emplacements par établissement ;

» 1 emplacement par chambre pour les **constructions hospitalières ou les maisons de soins.**

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.

c) Par dérogation aux points a) et b), les commerces situés dans les bâtiments existants dans les zones mixtes visées par les articles 3, 4 et 5 ne sont pas soumis à l'obligation de prévoir des emplacements de stationnement pour véhicules.

21.4 Emplacements de stationnement pour vélos

En ce qui concerne les emplacements de stationnement pour vélos, sont à considérer comme minimum :

» 1 emplacement par tranche entamée de 50 m² de surface construite brute pour les **maisons plurifamiliales à plus de quatre unités de logement.**

» 1 emplacement par tranche entamée de 100 m² de surface exploitée pour les **immeubles administratifs et d'activité de services professionnels** et 1 emplacement supplémentaire par tranche entamée de 70 m² de surface exploitée pour les **activités générant un taux de visiteurs élevé**. Les emplacements supplémentaires doivent être accessibles au public.

» 1 emplacement par tranche entamée de 100 m² de surface de vente pour les **commerces**.

21.5 Dérogations et taxe de compensation

a) Le nombre minimal d'emplacements de stationnement requis selon les dispositions du présent article peut être diminué au maximum de 50% 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 25 février 2022 relative au patrimoine culturel,

» des transformations et changements d'affectations de bâtiments indiqués en tant que **« bâtiment protégé » ou « gabarit protégé »** en vertu de l'Art. 34 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 la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable;

» des **logements locatifs** dans le sens de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable;

» des transformations de **commerces de proximité** ou de **cafés et restaurants existants** en dehors des zones visés par les Art. 7 à Art. 12.

b) En dehors des zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) suivant l'Art. 27, le nombre d'emplacements de stationnement requis peut être réduit au maximum d'un emplacement et 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 Commune de Mondercange.

c) Dans les PAP maintenus en vertu de l'Article Art. 33 et pour leurs modifications, le nombre minimal d'emplacements de stationnement requis selon les dispositions du présent article peut différer.

Chapitre 2 Degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art. 22 Prescriptions générales

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS), par le coefficient de scellement du sol (CSS) ainsi que par la densité de logements (DL). Les valeurs maxima sont inscrites sur/dans la partie graphique par quartier.

Les définitions de la terminologie utilisée à l'alinéa qui précède sont reprises à l'annexe qui fait partie intégrante du présent règlement.

Chapitre 3 Zone verte

Les zones destinées à rester libres, constituant la zone verte au sens de l'article 5 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, comprennent

» les **zones agricoles** ;
» les **zones forestières** ;
» les **zones de parc public** ;
» les **zones de verdure**.

Dans ces zones, toute construction reste soumise à une autorisation du ministre ayant la protection de la nature dans ces attributions. Des constructions répondant à un but d'utilité publique et les installations d'énergie renouvelable peuvent être érigées en zone verte pour autant que le lieu d'emplacement s'impose par la finalité de la construction.

Art. 23 Zone agricole [AGR]

Dans les parties du territoire de la commune situées en dehors des zones définies comme zones urbanisées ou destinées à être urbanisées, seules peuvent être érigées des constructions servant à l'exploitation agricole, jardinière, viticole, maraîchère, sylvicole, piscicole, apicole ou cynégétique ou à un but d'utilité publique, sous condition que ces constructions aient un lien certain et durable avec les activités énumérées ci-dessus et sans préjudice aux dispositions de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 24 Zone forestière [FOR]

Les zones forestières comprennent les terrains boisés ou à boiser du territoire communal. Elles ne peuvent comporter que les constructions indispensables à l'exploitation forestière ou à un but d'utilité publique, sous condition que ces constructions aient un lien certain et durable avec les activités énumérées ci-dessus et sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 25 Zone de parc public [PARC]

Les zones de parc public ont pour but la sauvegarde et la protection des sites, ainsi que la création d'îlots de verdure, de parcs publics et de surfaces de jeux. Elles sont caractérisées par l'interdiction de bâtir à l'exception des constructions en rapport direct avec la destination de la zone et d'utilité publique, des infrastructures de viabilisation aménagées selon les principes d'un aménagement écologique – tels que les chemins pour la mobilité douce, les aires de jeux et les rétentions d'eau – ainsi que des infrastructures techniques, sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 26 Zone de verdure [VERD]

Les zones de verdure ont pour but la création et la sauvegarde d'îlots de verdure entre les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées. Seuls sont autorisés des aménagements et constructions légères de petite envergure et d'utilité publique, tels que des installations de jeux, des abris, des chemins et parkings publics non scellés et des ponts, sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Chapitre 4 Zones superposées

Art. 27 Zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » [PAP NQ]

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ).

Y peuvent être autorisées, maintenues et entretenues des dépendances (p.ex. abri de jardin, serre ou similaire), sous condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.

Art. 28 Zone d'aménagement différé [ZAD]

Les zones d'aménagement différé constituent des zones superposées, frappées d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement. Seules peuvent y être autorisés des dépendances et aménagements de faible envergure, comme notamment les abris de jardins ou dépendances similaires avec une surface d'emprise au sol maximale de 20 m^2 ou des emplacements de stationnement temporaires, ainsi que 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.

Elles constituent en principe des réserves foncières destinées à être urbanisées à moyen ou long terme. La décision de lever le statut de la zone d'aménagement différé fait l'objet d'une procédure de modification du plan d'aménagement général.

Art. 29 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.

AB – Servitude « urbanisation – anti-bruit »

La zone de servitude « urbanisation – anti-bruit » vise à mettre en œuvre des mesures de protection actives contre le bruit. Les mesures doivent être suffisantes afin de garantir une qualité de vie dans le quartier d'habitation concerné. Les travaux relatifs aux mesures anti-bruit doivent être réalisés avant l'accord d'une autorisation de construire pour des logements dans le cadre de la réalisation du PAP NQ concerné.

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » doit préciser les mesures à mettre en œuvre au niveau de son exécution.

CE – Servitude « urbanisation – cours d'eau »

La zone de servitude « urbanisation – cours d'eau » vise à protéger, mettre en valeur et renaturer un cours d'eau et / ou un « thalweg ». Toute construction ainsi que tout remblai et déblai y sont prohibés. Seules sont admises les infrastructures de viabilisation aménagées selon les principes d'un aménagement écologique, tels que les chemins piétons, les aires de jeux, les rétentions d'eau et les aménagements en vue de la renaturation d'un cours d'eau.

CV – Servitude « urbanisation – coulée verte écologique »

La zone de servitude « urbanisation – coulée verte » vise à structurer l'espace bâti et à favoriser le maillage écologique local. Elle est destinée à l'aménagement d'espaces verts et de jardins privatifs, constitués de plantations indigènes, respectivement pour une utilisation agricole. Un aménagement paysager composé majoritairement par des espèces indigènes adaptées aux conditions stationnelles est à prévoir.

Toute construction y est prohibée hormis les infrastructures de viabilisation aménagées selon les principes d'un aménagement écologique –, tels que les chemins pour la mobilité douce, les aires de jeux, les rétentions d'eau – et les infrastructures techniques.

EN – Servitude « urbanisation – éléments naturels »

La zone 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.

Pour les zones de servitude « urbanisation – éléments naturels » situées le long de la Rue Théodore de Wacquant, seuls sont visés les arbres existants.

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) en vertu de l'Art. 27, les éléments naturels concernés doivent être indiqués en tant que « arbre à moyenne ou haute tige à conserver » respectivement « haie à conserver » sur/dans la partie graphique du PAP NQ.

Sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 18 juillet 2018 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.

CEA – Zones de servitude « urbanisation – conduites électriques aériennes »

Les zones de servitude « urbanisation – conduites électriques aériennes » visent à réserver des couloirs de part et d'autre des conduites électriques aériennes, où, pour des raisons de prévention sanitaire, les constructions destinées au séjour prolongé des personnes sont interdites.

Les distances suivantes sont à observer entre le centre du tracé des conduites électriques aériennes et les constructions :

- 50 mètres pour les lignes à haute tension avec une tension électrique entre 220 kV et 380 kV, et
- 20 mètres pour les lignes à haute tension avec une tension électrique entre 65 kV et 110 kV.

Dans les zones d'habitations, les zones de bâtiments et d'équipements publics, les zones d'activités économiques et les zones spéciales en vertu des articles 1,6,7,8,9,10,11,12,13 et 15, superposées d'une zone de servitude "urbanisation – conduites électriques aériennes", le bourgmestre peut accorder une dérogation par rapport aux distances à respecter sous condition de prouver que les distances à respecter peuvent être inférieures, moyennant une analyse de risques de prévention sanitaires à établir dans le cadre d'une demande d'autorisation en vertu de la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés.

IP – Servitude « urbanisation – intégration paysagère »

La zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère » vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert, la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents. Le bord de l'agglomération est à végétaliser avec des aménagements paysagers composés majoritairement par des espèces indigènes adaptées aux conditions stationnelles.

Y sont interdits toute construction ainsi que tout remblai et déblai supérieur à 0,50 mètre, à l'exception des :

» infrastructures techniques,

» infrastructures de viabilisation – tels que les chemins piétons, les aires de jeux et les rétentions d'eau – aménagées selon les principes d'un aménagement écologique,

» aménagements ayant pour but la collecte, la rétention et l'évacuation des eaux de surface.

Le stockage de matériaux ou le stationnement de véhicules à ciel ouvert y est prohibé.

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » doit préciser les plantations à réaliser.

Pour la zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère » de type « **IP-1** », les prescriptions sont spécifiées comme suit :

» Un écran de verdure est à prévoir sur une largeur minimale de 10,00 mètres. En moyenne, au moins un arbre à couronne grande, avec un diamètre du tronc minimal de 0,16 mètre et 20 buissons sont à planter par tranche de 150,00 m^2 de surface.

» La traversée ponctuelle d'une zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère » de type « IP-1 » par une ou plusieurs voiries publiques carrossables est autorisée, sans entraver les objectifs et la fonctionnalité de la zone de servitude concernée.

ZT – Servitude « urbanisation – zone tampon »

La zone de servitude « urbanisation – zone tampon » vise à maintenir ou à développer des espaces tampon entre différentes affectations non compatibles.

Y sont interdits toute construction ainsi que tout remblai et déblai, à l'exception des :

» infrastructures techniques,

» infrastructures de viabilisation – tels que les chemins piétons, les aires de jeux et les rétentions d'eau – aménagées selon les principes d'un aménagement écologique,

» aménagements ayant pour but la collecte, la rétention et l'évacuation des eaux de surface.

ZH – Servitude « urbanisation – zone humide »

La zone de servitude « urbanisation – zone humide » vise à garantir l'adaptation des nouvelles constructions à la situation spécifique des terrains en zone humide.

L'aménagement de niveaux situés entièrement ou partiellement en dessous du niveau de l'axe de la rue desservante est interdit.

Art. 30 Servitudes « Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées »

Les servitudes « couloir pour projets de canalisation pour eaux usées », définies dans le plan d'aménagement général, se rapportent à des fonds réservés aux projets de canalisation pour eaux usées. Y sont interdits tous constructions et aménagements, à l'exception de l'aménagement de canalisations et d'autres équipements techniques souterrains.

L'emprise définitive des projets est définie dans le cadre du plan d'aménagement particulier ou dans un projet d'exécution.

Art. 31 Servitudes « couloirs pour projets de mobilité douce »

Les servitudes « couloirs pour projets de mobilité douce », définies dans le plan d'aménagement général, se rapportent à des fonds réservés aux projets de mobilité douce. Y sont interdits tous constructions et aménagements, à l'exception de l'aménagement de chemins piétons et/ou de pistes cyclables. Y sont également admis des aménagements relatifs aux infrastructures techniques.

L'emprise définitive des projets est définie dans le cadre du plan d'aménagement particulier ou dans un projet d'exécution.

Art. 32 Servitudes « couloirs pour projets routiers »

Les servitudes « couloirs pour projets routiers », définies dans le plan d'aménagement général, se rapportent à des fonds réservés aux projets d'infrastructures de circulation. Y sont interdits toutes constructions et aménagements, à l'exception de l'aménagement de nouvelles connexions routières ainsi que de chemins piétons et/ou de pistes cyclables.

Y sont également admis des aménagements relatifs aux infrastructures techniques, tels que les aménagements ayant pour but la collecte, la rétention et l'évacuation des eaux de surface.

Art. 33 Zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés

Les plans d'aménagement particulier, dûment approuvés définitivement par le Ministre de l'Intérieur, avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite, perdent leur validité, à l'exception des plans d'aménagement particulier (PAP), énumérés dans le tableau suivant et indiqués sur la partie graphique à titre indicatif.

Tout projet d'aménagement particulier (PAP), pour lequel la procédure d'adoption est entamée avant ou pendant la phase d'adoption du présent PAG, peut être mené à terme et garde par la suite sa validité.

Pour tout ce qui n'est pas règlementé dans les parties graphique et écrite du PAP, les prescriptions du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) sont d'application. En cas de contradiction entre les dispositions des PAP et de la partie écrite du PAP QE, les dispositions de la partie graphique et/ou de la partie écrite des PAP priment.

N°	N° de Référence	Nom du PAP / lieu-dit	Localité de	approbation définitive
1	10405	ZARE	Mondercange	30.05.1994
	19822/38C	ZARE (modification)	Mondercange	24.02.2025
2	11498/38C	Rue de Reckange	Mondercange	14.10.1998
3	13663/38C	Auf Sehrbett	Mondercange	11.02.2003
5	14132/38C	ZARE ouest	Mondercange	30.08.2004
6	15707/38C	Diirbett	Mondercange	15.10.2008
7	16798/38C	Wunnen am Parc	Mondercange	04.06.2013
8	16860/38C	THWA 91	Foetz	18.10.2013
9	17408/38C	Grand-Rue/Creahaus	Mondercange	22.02.2016 / Modification 10.07.2017
10	18003/38C	Kummerhéicht	Mondercange	24.10.2017
	18003/PA1/38C	Kummerhéicht (modification)	Mondercange	23.03.2023
11	18365/38C	Op Feileschter	Mondercange	07.02.2019
	19832/38C	Op Feileschter (modification)	Mondercange	31.07.2024
12	18366/38C	Schefflengerwee	Pontpierre	15.04.2019
13	19271/38C	Am Waïssereech	Pontpierre	07.12.2022
14	19412/38C	Um Krëmmert	Pontpierre	19.09.2023
15	19654/38C	Am Hau	Pontpierre	08.03.2024

Art. 34 Secteur protégé de type « environnement construit – C »

34.1 Définition

Les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit – C » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles à protéger, répondant à un ou plusieurs des critères suivants : authenticité de la substance bâtie, de son aménagement, rareté, exemplarité du type de bâtiment, importance architecturale, témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle.

Les secteurs protégés de type « environnement construit » sont marqués de la surimpression « C ». Ces secteurs sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection définies dans le présent article ainsi que dans la partie écrite des parties des PAP « quartiers existants ».

En complément des secteurs protégés d'intérêt communal, des immeubles classés monument national ou inscrits à l'inventaire supplémentaire, soumis aux dispositions de la loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel, sont implantés sur le territoire de la commune. Ces immeubles et objets sont repris au chapitre 5 de la présente partie écrite. La protection nationale, ainsi instituée et qui exige des autorisations spécifiques, est complémentaire à la protection communale définie par les présentes dispositions.

Au niveau du PAG, les secteurs protégés de type « environnement construit – C » englobent les **sites et monuments nationaux**.

Au niveau des PAP « quartiers existants », les secteurs protégés de type « environnement construit – C » englobent :

- les **constructions à conserver,**
- les **gabarits d'une construction existante à préserver**,
- les **alignements d'une construction existante à préserver**,
- le **petit patrimoine à conserver**.

34.2 Généralités

Tous travaux de réparation, de restauration, de rénovation, d'amélioration énergétique, d'agrandissement, d'extension ou de transformation quelconque de ces immeubles (ci-après appelés « travaux ») sont en principe autorisables, dans le respect des règles et procédures définies ci-après.

Les constructions nouvelles et les transformations de constructions doivent s'intégrer dans la structure caractéristique du bâti existant. Les éléments à respecter peuvent être le parcellaire, l'implantation des volumes, la volumétrie, le rythme des façades, ainsi que les matériaux et teintes traditionnelles et typiques de la région. Ces éléments caractéristiques à respecter sont à transposer dans les constructions nouvelles ou transformations en ayant recours à une architecture contemporaine de qualité. Les nouvelles constructions ou transformations qui sont susceptibles de porter préjudice au site peuvent être interdites.

L'implantation de nouvelles constructions est déterminée en s'inspirant du contexte et notamment des constructions existantes voisines et du site.

34.3 Autorisations

Tout projet de travaux ainsi que toute autre intervention architecturale et/ou urbanistique dans les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit – C » sont soumis à autorisation du bourgmestre.

34.4 Dispositions concernant les habitations légères

Les dispositions relatives aux secteurs protégés de type « environnement construit » ne s'appliquent pas pour les habitations légères.

Art. 35 Secteur protégé d'intérêt communal de type « environnement naturel et paysage – N »

Les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement naturel et paysage – N » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des espaces naturels et des paysages dignes de protection ou de sauvegarde. Les secteurs protégés de type « environnement naturel et paysage » sont marqués de la surimpression « N ».

Y est interdit toute construction, à l'exception des aménagements d'utilité publique et relatifs à des infrastructures techniques ou à la mobilité douce respectivement des aménagements en vue de la renaturation d'un cours d'eau.

Art. 36 Zone de bruit

Les zones de bruit comprennent toutes les parties du territoire communal affectées par des nuisances phoniques importantes résultant du trafic. Ces zones sont soumises à des servitudes spéciales à définir dans le règlement sur les bâtisses.

Chapitre 5 Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques

Art. 37 Dispositions générales

Les dispositions légales et réglementaires découlant de la législation concernant l'aménagement du territoire, la protection de la nature et des ressources naturelles, la protection des sites et monuments nationaux, les sites archéologiques et la gestion de l'eau sont repris dans la partie graphique et la partie écrite du plan d'aménagement général.

37.1 Aménagement du territoire

loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire

Plans directeurs sectoriels :

» Règlement grand-ducal du 25 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel « Stations de base pour réseaux publics de communications mobiles ».

» Règlement grand-ducal du 9 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel « Décharges pour déchets inertes ».

» Règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « paysages ».

» Règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « transports ».

» Règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques ».

Plan d'aménagement partiel :

» Règlement grand-ducal du 25 août 1978 déclarant obligatoire le plan d'aménagement partiel (PAP) portant création de zones industrielles à caractère national dans le sud du pays.

37.2 Protection de la nature et des ressources naturelles

loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles

Zones protégées d'intérêt communautaire du réseau « NATURA 2000 » :

» LU0001075 « Massif forestier du Aesing »,

» LU0002007 « Vallée supérieure de l'Alzette »,

» LU0002017 « Région du Lias moyen ».

Zones protégées d'intérêt national :

» ZH 42 « Am Bauch »,

» ZPIN 16 « Dumontshaff »,

» ZPIN 42 « Leideléngerbësch / Goelle Weiher ».

37.3 Protection des sites et monuments nationaux

loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel

Immeubles et objets bénéficiant des effets de classement comme patrimoine culturel national:

» L'église de Mondercange et le cimetière qui l'entoure, inscrits au cadastre de la commune de Mondercange, section B, sous les numéros 303 et 304. -Arrêté ministériel du 31 juillet 1968.

» La ferme sise 2, rue de l'Ecole, inscrite au cadastre de la Commune de Mondercange, section D de Pontpierre, sous le numéro 27/2518. – Arrêté ministériel du 26 mars 2024.

Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire :

» L'allée des tilleuls sur le chemin menant de la rue de Noertzange à l'ancien Moulin Lamesch, sise sur une partie de la parcelle inscrite au cadastre de la commune de Mondercange, section E de Bergem, sous le numéro 1062/2685. - Décision ministériel du 7 mars 1984.

» L'ancienne ferme sise 1, rue de l'Eglise, inscrite au cadastre de la commune de Mondercange, section E de Bergem, sous le numéro 411/2487. – Arrêté ministériel du 17 mai 2017.

37.4 Gestion de l'eau

loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau

Conformément à la loi modifiée 19 décembre 2008 relative à l'eau, sont représentés dans la partie graphique du PAG :

» les cours d'eau conformément aux dispositions de l'article 19 de ladite loi,

» les zones inondables déclarées obligatoires par le Règlement grand-ducal du 5 février 2015 déclarant obligatoires les cartes des zones inondables et les cartes des risques d'inondation pour les cours d'eau de l'Alzette et de la Wark (Mémorial A Nr.39 de 2015).

Chapitre 6 Indications complémentaires

Art. 38 Protection de la nature et des ressources naturelles

loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles

38.1 Biotopes protégés

» Les biotopes protégés, en vertu de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, sont représentés à titre indicatif et non exhaustif sur/dans la partie graphique du PAG.

38.2 Habitats d'espèces protégées

» Les habitats d'espèces protégées, en vertu de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, sont représentés à titre indicatif et non exhaustif sur la partie graphique du PAG.

38.3 Sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégées

» Les sites de reproduction et aires de repos d'espèces intégralement protégées, en vertu de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, sont représentés à titre indicatif et non exhaustif sur/dans la partie graphique du PAG.

Chapitre 7 Annexe: Terminologie

Source : Règlement grand-ducal modifié 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.

Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble, telles que commerces, bureaux, logements et logements abordables, sont déterminées en additionnant pour chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective.

Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribuées à part égale aux affectations concernées.

Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations.

H. 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, tels 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^2 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

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.

N. Habitation légère

Une habitation légère est une construction constituant une seule unité de logement appartenant au propriétaire du logement principal et représentant une surface construite brute inférieure à 50 mètres carrés. Cette unité de logement ne peut être destinée qu'à la location ou la mise à disposition. Une unité est admise par parcelle.