



## 1. Texte des amendements gouvernementaux

### Amendement 1

A l'article 1<sup>er</sup> du projet de règlement grand-ducal, l'article 11 est modifié comme suit :

- 1° Le paragraphe 1<sup>er</sup> est amendé comme suit :
- A l'alinéa 1<sup>er</sup>, première phrase, le terme « principalement » est supprimé et les termes « ou encore d'hébergement ou d'incubateur d'entreprises » sont ajoutés en fin de phrase.
  - A l'alinéa 2, à la suite du terme « sont » sont insérés les termes « liées et ».
  - L'alinéa 3 est remplacé comme suit :  
« Des activités de prestation de services non liées à l'exercice d'une activité définie à l'alinéa 1<sup>er</sup> peuvent être autorisés :
    - dans un immeuble bâti dans lequel est exercé une activité définie à l'alinéa 1<sup>er</sup>, si la surface mise à disposition pour tout type d'activités de prestation de services confondus dépasse pas la moitié de la surface construite bâtie par immeuble bâti ;
    - ou si elles servent majoritairement les besoins de la zone ou le développement des activités définies à l'alinéa 1<sup>er</sup> et sans qu'elles ne dépassent 3.500 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti. ».
- 2° Au paragraphe 2, point 1°, le terme « et » est remplacé par celui de « ou ».
- 3° Le paragraphe 3 est remplacé comme suit :  
« (3) Des activités de restauration peuvent être autorisés, si elles servent majoritairement les besoins de la zone. ».
- 4° Le paragraphe 5 est remplacé comme suit :  
« (5) Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », l'ensemble des activités visées au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 3, point 2°, ne peut pas dépasser 20 pour cent de la surface construite brute totale de la zone, et l'ensemble des activités prévues au paragraphe 2, point 2°, ne peut pas dépasser 10 pour cent de la surface construite brute totale de la zone.

La commune peut déroger au principe respectivement des 20 pour cent et des 10 pour cent si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent. ».

- 5° A la suite du paragraphe 5 est ajouté un paragraphe nouveau libellé comme suit :  
« (6) Les activités visées au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéas 2 et 3 et aux paragraphes 3 à 4 ne peuvent dépasser la moitié de la surface construite brute de la zone. ».

### Commentaire de l'amendement 1

Point 1°, lettre a) : Pour donner suite aux avis reçus (Conseil d'Etat, SYVICOL et OAI), questionnant la différence concrète entre activités *principales* et *accessoires* et sollicitant une définition plus claire de ces termes, notamment pour des raisons tenant à la sécurité juridique, les auteurs du présent projet proposent de supprimer purement et simplement cette terminologie sous revue et de reformuler en conséquence l'alinéa 3 du paragraphe 1<sup>er</sup> et de rajouter un nouvel paragraphe 6, pour mieux établir l'intention du Gouvernement.

Dans ce contexte, il y a lieu de préciser de manière générale que les zones d'activités économiques communales devront se caractériser par une certaine orientation économique, définie en l'occurrence à travers les activités économiques admissibles définies dans ce paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>.



Or, les zones d'activités économiques communales doivent également rester accessibles à des acteurs d'autres branches économiques que celles définies dans ce paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, activités qui ne peuvent cependant dépasser une certaine envergure par rapport aux activités définies dans ce paragraphe.

Cette envergure se définit à travers les surfaces construites brutes des immeubles.

Ainsi, les activités économiques définies à l'alinéa 1<sup>er</sup> de ce paragraphe 1<sup>er</sup> doivent en règle générale occuper plus que la moitié des surfaces construites brutes des bâtiments. Ces activités sont donc les activités « *principales* », ce qui implique que les autres activités resteront « *accessoires* » en ce qu'elles ne pourront occuper des surfaces construites brutes supérieures à 49,9 % des immeubles.

Pour pouvoir donc supprimer les notions de « *principales* » et « *accessoires* », les auteurs du présent projet proposent de biffer au paragraphe sous revue le terme « *principalement* » et d'acter ainsi que les activités économiques à exercer dans une zone d'activités économiques communale sont par principe celles retenues dans cet alinéa 1<sup>er</sup>.

Cependant, il est précisé aux alinéas 2 et 3 de ce paragraphe 1<sup>er</sup> que d'autres activités peuvent être admises, aux conditions spatiales définies dans ces alinéas.

Il est pour le reste renvoyé au commentaire formulé ci-bas relatif auxdits alinéas 2 et 3.

Ensuite, les auteurs du présent projet proposent de rajouter parmi les activités admissibles dans les zones d'activités économiques communales celles « *d'hébergement et d'incubateur d'entreprises* », à l'instar des activités admissibles dans les zones d'activités économiques régionales, nationales et spécifiques nationales, avec la seule exception que dans les zones d'activités économiques communales, ces activités « *d'hébergement et d'incubateur d'entreprises* » ne doivent pas répondre à des objectifs régionaux ou nationaux de développement sectoriel ou à des besoins spécifiques d'importance régionale ou nationale, les communes ne pouvant en effet être tenues responsables pour l'implémentation de telles stratégies qui dépassent leur sphère de compétence.

Point 1°, lettre b) : Dans la logique du commentaire formulé au point 1°, lettre a), retenant en substance que les zones d'activités économiques communales seront accessibles à certaines activités économiques, définies dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, sans pour autant exclure d'autres activités économiques pour autant qu'elles ne dépassent pas 49,9% des surfaces construites bâties par immeuble, les auteurs du présent projet proposent de préciser que certaines activités non prévues à l'alinéa 1<sup>er</sup>, en l'occurrence celles de « *vente de détail et de prestation de services* », peuvent être exercées dans ces zones, si elles sont « *liées* » et exercées à titre accessoire et complémentaire à une activité définie à l'article 1<sup>er</sup>. Par la rajoute du mot « *liées* », les auteurs entendent souligner le caractère accessoire et complémentaire de l'exercice de ces activités de vente de détail et de prestations de services par rapport à une activité définie à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

Point 1°, lettre c) : Par souci de clarification et de meilleure lecture et compréhension du texte, et pour donner suite à des remarques formulées dans les avis, les auteurs du présent projet proposent de restructurer l'alinéa 3 de ce paragraphe 1<sup>er</sup> pour mieux dégager les conditions dans lesquelles des activités de prestations de services autres que celles définies à l'alinéa 2 de ce paragraphe 1<sup>er</sup>, donc des activités de prestations de services non liées à une activité définie à l'alinéa 1<sup>er</sup>, sont admissibles. C'est pourquoi cet alinéa comporte de la volonté des auteurs désormais deux points.



Le point 1° couvre l'hypothèse où un prestataire de services se propose de prendre en location des surfaces dans un immeuble bâti. La condition de la mise en location de surfaces aux prestataires de services offrant des services non liés à une activité définie à l'article 1<sup>er</sup> est que ces prestataires ne peuvent pas prendre en location plus que la moitié d'un bâtiment. Pour éviter dans ce contexte de devoir recourir, en termes de surfaces potentiellement disponibles à la location, à la notion critiquée d'« accessoire », les auteurs du présent projet proposent de supprimer cette référence et de la remplacer par la prescription que la surface donnée en location ne « dépasse pas la moitié de » la surface construite brute par immeuble bâti.

Par souci de clarification et de meilleure lecture et compréhension du texte concernant toujours les activités de prestations de services, les auteurs proposent, avec le point 2°, d'intégrer dans cet alinéa une disposition jusqu'ici contenue au paragraphe 3 de cet article 11.

Ainsi, sous la rubrique des prestations de services non liées à une activité définie à l'alinéa 1<sup>er</sup> et néanmoins admissibles dans les zones d'activités économiques communales figurent donc désormais les activités de prestations de services qui servent majoritairement les besoins de la zone ou le développement des activités définies à l'alinéa 1<sup>er</sup> et sans qu'elles ne dépassent 3.500 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti. A la différence des activités de prestations de services retenues au point 1° et exercées dans un immeuble bâti, les activités de prestations de services retenues sous ce point 2° ne sont pas limitées par la surface globale d'un immeuble, mais par la surface proprement dédiée à cette activité.

Point 2° : Pas de commentaire particulier.

Point 3° : Il est renvoyé au commentaire du point 1°, lettre c) quant à l'alinéa 3, point 2°.

Point 4° : L'alinéa 1<sup>er</sup> du paragraphe 5 reprend la substance de l'alinéa unique du projet initial. Or, et suite à la restructuration du texte, il y a lieu de la refléter à l'endroit du paragraphe 5.

L'alinéa 2 nouveau entend suivre l'avis du Syndicat des villes et communes luxembourgeoises en ce qui concerne l'autorisation pour une commune de pouvoir déroger aux taux de surface construite brute, définis à l'alinéa 1<sup>er</sup>. En raison de la flexibilité dans l'organisation urbanistique communale, l'auteur suit cette proposition.

Point 5° : Les auteurs du présent projet proposent de rajouter un nouvel paragraphe 6, conformément à ce qui a été exposé au commentaire relatif au point 1°, lettre a).

## Amendement 2

A l'article 3 du projet de règlement grand-ducal, l'article 13 est modifié comme suit :

1° Le paragraphe 1<sup>er</sup> est remplacé comme suit :

« (1) Les zones d'activités économiques régionales sont gérées, au nom des communes concernées, par des syndicats intercommunaux. ».

2° Le paragraphe 2 est modifié comme suit :

- a) A l'alinéa 1<sup>er</sup>, point 4°, la dernière phrase est supprimée.
- b) A l'alinéa 3, à la suite du terme « sont » sont insérés les termes « liées et ».
- c) L'alinéa 4 est remplacé comme suit :

« Des activités de prestation de services non liées à l'exercice d'une activité définie à l'alinéa 1<sup>er</sup> peuvent être autorisées :



- 1° dans un immeuble bâti dans lequel est exercé une activité définie à l'alinéa 1<sup>er</sup>, si la surface mise à disposition pour tout type d'activités de prestation des services confondu reste accessoire par rapport à la surface construite brute bâtie par immeuble bâti ;
- 2° ou si elles servent majoritairement les besoins de la zone ou le développement des activités définies à l'alinéa 1<sup>er</sup> et sans qu'elles ne dépassent 3.500 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti. ».
- 3° Le paragraphe 4 est remplacé comme suit :  
« (4) Des activités de restauration peuvent être autorisées, si elles servent majoritairement les besoins de la zone. ».
- 4° Au paragraphe 5, alinéa 2, une virgule est ajoutée à la suite des termes « alinéa 1<sup>er</sup> » et le terme « est » est remplacé par celui de « soit ».
- 5° Le paragraphe 6 est remplacé comme suit :  
« (6) Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » l'ensemble des activités visées au paragraphe 2, alinéa 4, point 2°, ne peut pas dépasser 20 pour cent de la surface construite brute totale de la zone concernée, et l'ensemble des activités prévues au paragraphe 3 ne peut pas dépasser 10 pour cent de la surface construite brute totale de la zone.

La commune peut déroger au principe respectivement des 20 pour cent et des 10 pour cent si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent. ».

### Commentaire de l'amendement 2

Point 1° : Le projet sous revue incluait une disposition autorisant l'Etat à pouvoir gérer, seul ou avec un syndicat, des zones d'activités économiques régionales. Cette disposition s'inspirait d'une prescription contenue initialement dans le projet de loi n° 7947 concernant le développement de zones d'activités économiques et réglant les modalités d'admission et de mise à disposition de terrains dans ces zones, entretemps retirée de ce projet.

Vu ce retrait, et vu que dans deux des avis (Conseil d'Etat et SYVICOL) cette autorisation a été critiquée, les auteurs proposent de supprimer également cette disposition dans le projet sous revue, et de maintenir sans modification l'actuel alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 13.

Point 2, lettre a) : Dans un des avis reçus (SYVICOL), il a été demandé de supprimer la limite des 20% pour constituer une contrainte excessive. Comme les auteurs du présent projet sont venus, indépendamment des avis reçus, à la même conclusion, ils proposent de supprimer purement et simplement la seconde phrase du point sous revue.

Point 2°, lettre b) : Il est renvoyé au commentaire de l'amendement 1 concernant le point 1°, lettre b).

Point 2°, lettre c) : Il est renvoyé au commentaire de l'amendement 1 relatif au point 1°, lettre c).

Point 3° : Il est renvoyé au commentaire de l'amendement 1 relatif au point 3°.

Point 4° : Le point 4° procède à adaptations textuelles mineures ne nécessitant pas de commentaires.

Point 5° : Il est renvoyé au commentaire de l'amendement 1 relatif au point 4°.

### Amendement 3

A l'article 4 du projet de règlement grand-ducal, l'article 14 est modifié comme suit :

- 1° Le paragraphe 1<sup>er</sup> est modifié comme suit :
  - a) L'alinéa 1<sup>er</sup> est modifié comme suit :



- i. Au point 1°, le terme « prestations » est remplacé par celui de « prestation ».
  - ii. Au point 3°, la dernière phrase est supprimée.
- 2° Au paragraphe 2, le terme « exceptionnellement » est supprimé.
- 3° Au paragraphe 3, alinéa 2, première phrase, le terme « est » est remplacé par celui de « soit ».

#### Commentaire de l'amendement 3

L'amendement 3 procède à des adaptations mineures ne nécessitant pas de commentaire particulier. Quant au point 1°, lettre a), point ii), il est renvoyé au commentaire de l'amendement 2 concernant le point 2°, lettre a).

#### Amendement 4

A l'article 5 du projet de règlement grand-ducal, l'article 15 est modifié comme suit :

- 1° Au paragraphe 1<sup>er</sup>, point 3°, la dernière phrase est supprimée.
- 2° Au paragraphe 2, le terme « exceptionnellement » est supprimé.
- 3° Au paragraphe 3, alinéa 2, première phrase, le terme « est » est remplacé par celui de « soit ».

#### Commentaire de l'amendement 4

L'amendement 4 procède à des adaptations mineures ne nécessitant pas de commentaire particulier. Quant au point 1°, il est renvoyé au commentaire de l'amendement 2 concernant le point 2°, lettre a).

#### Amendement 5

L'article 8 du projet de règlement grand-ducal est supprimé.

#### Commentaire de l'amendement 5

L'amendement 5 entend suivre l'avis du Conseil d'Etat et inverse l'ordre des articles 8 et 9 du projet initial.

#### Amendement 6

A la suite de l'article 9 du projet de règlement grand-ducal (article 8 nouveau), est ajouté un article nouveau libellé comme suit :

« Art. 9. Les annexes I et II du même règlement sont remplacés par les annexes suivantes :

«



**Annexe I : Légende-type du plan d'aménagement général**

	Parcelle cadastrale / immeuble		Délimitation de la zone verte
	Délimitation du degré d'utilisation du sol		Délimitation de la modification partielle du PAG

**Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :**

**Zones d'habitation (art. 8)**

	zone d'habitation 1
	zone d'habitation 2

**Zones mixtes (art. 9)**

	zone mixte urbaine centrale
	zone mixte urbaine
	zone mixte villageoise
	zone mixte rurale

**Zone de bâtiments et d'équipements publics (art. 10)**

**Zones d'activités**

	zone d'activités économiques communale type 1 (art. 11)
	zone d'activités économiques communale type 2 (art. 12)
	zone d'activités économiques régionale (art. 13)
	zone d'activités économiques nationale (art. 14)
	zone d'activités spécifiques nationale (art.15)

**Zone commerciale (art. 16)**

**Zone militaire (art. 17)**

**Zone d'aérodrome (art. 18)**

**Zones portuaires (art. 19)**

	zone de port de marchandises
	zone de port de plaisance

**Zone de gares ferroviaires et routières (art. 20)**

**Zone de sport et de loisirs (art. 21)**

**Zone spéciale (art. 22)**

**Zone de jardins familiaux (art. 23)**

**Zone de parc urbain (art. 23bis)**

**Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » :**

Dénomination du nouveau quartier			
COS	max.	CUS	max.
	min.		min.
CSS	max.	DL	max. min.

Zone soumise à la réalisation accrue de logements abordables selon l'art. 29bis, (2), al. 3, de la loi modifiée du 19.07.2004



**Zone verte et zone verte bis (art. 27 et 27bis) :**

AGR	Zone agricole	HOR	Zone horticole	VERT-b	Zone verte bis
FOR	Zone forestière	PARC	Zone de parc public		
VIT	Zone viticole	VERD	Zone de verdure		

**Zones superposées :**

	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (art. 37)
	Zone d'aménagement différé (art. 28)
	Zone d'urbanisation prioritaire (art. 29)
	Zone de servitude "urbanisation" (art. 30)

**Zone de servitude "couloirs et espaces réservés" (art. 31)**

	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 (art. 32)**

	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 (art. 33)**

	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 (art. 34)
	Zone de bruit (art. 35)
	Zone d'extraction (art. 36)

**Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives (art. 38) :**

	à l'aménagement du territoire		à la gestion de l'eau
	à la protection de la nature et des ressources naturelles		aux réseaux d'infrastructures de transport national
	à la protection des sites et monuments nationaux		



## Annexe II : Terminologie du degré d'utilisation du sol

### A. Activités

On entend par activités :

- *artisanales* toutes activités de création de produits exercées par des artisans, soit entièrement à la main, soit à l'aide d'outils à main ou même de moyens mécaniques, pourvu que la contribution manuelle directe de l'artisan demeure la composante déterminante du produit fini ;
- *d'assemblage* toutes activités de mise en ensemble et réunion de toutes matières premières ou pièces détachées ;
- *de commerce de gros* toutes activités de stockage et de vente de produits dans l'état où ils sont achetés (ou après transformations) à une clientèle professionnelle ;
- *de conditionnement* toutes activités d'enveloppement de produits pour en assurer la protection, la conservation et en favorisant la vente ;
- *de fabrication* toutes activités recourant à des processus d'utilisation de machines et du travail manuel pour confectionner des produits ;
- *de logistique* toutes activités de gestion et optimisation de flux de marchandises depuis le fournisseur jusqu'au client final ;
- *de préparation* toutes activités sur des produits en vue de leur utilisation dans un processus de finissage de production ;
- *de prestation de services* toutes activités à but de lucre par lesquelles le prestataire fournit à ses clients un savoir-faire technique, manuel, intellectuel ou d'assistance ;
- *de production* toutes les activités utilisant des matières premières pour les transformer en produits finis ;
- *de transformation* toutes activités de changement d'un produit d'une forme en une autre ;
- *de transport* toutes activités de déplacement de marchandises ou collectif de personnes ;
- *de réparation* toutes activités de remise en état de fonctionnement de marchandises ou de produits défectueux ;
- *de vente de détail* la vente de produits dans l'état où ils sont achetés (ou après transformations) à une clientèle de particuliers ;
- *industrielles* toutes les activités de production standardisées ou automatisées de produits pour l'exercice desquelles la connaissance du processus de production du produit est secondaire, il étant suffisant de maîtriser tout ou partie du fonctionnement technique d'une ou de plusieurs composantes de la réalisation technique du produit final de la chaîne de production ;
- *industrielles légères* toutes les manufactures qui produisent des biens à usage privé et de consommation et ne nécessitant pas une utilisation élevée de capital ou de ressources naturelles et qui de par leur taille et leurs conditions d'exploitation ne constituent pas de gêne ou de sacrifice excessif ou intolérable pour le voisinage au point de vue de la sécurité, de la salubrité et de l'hygiène.

### B. 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.

### C. 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.



D. 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.

E. 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.

F. Entreprise

On entend par entreprise, en vertu du Code de commerce et de la loi modifiée du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales, tout commerçant, personne physique, ainsi que les sociétés commerciales dotées de la personnalité juridique, les groupements (européens) d'intérêt économique, et les sociétés en commandite spéciale.

G. Hébergement d'entreprises

On entend par hébergement d'entreprises toutes activités de construction et/ou de mise à disposition par une entreprise, l'État ou un syndicat de communes, d'un immeuble sous forme d'espaces de travail communs ou individualisés et adaptés sur mesure.

H. Incubateur d'entreprises

On entend par incubateur d'entreprises toutes activités de construction et/ou de mise à disposition à durée déterminée par une entreprise, l'État ou un syndicat de communes d'un immeuble pour soutenir et accompagner la création et le développement d'entreprises.

I. Produit

On entend par produit au sens des dispositions relatives aux zones d'activités économiques tous objets mobiliers résultant d'un processus de fabrication ou de production industriel ou artisanal, susceptible d'être acheté ou vendu, en gros ou en détail.

J. 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.

K. 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.

L. Surface construite brute

Sans préjudice des dispositions du point B, 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.

#### M. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

##### a. hauteur des locaux :

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

##### b. affectation des locaux :

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

##### c. Solidité et géométrie des locaux :

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

#### N. 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.

#### O. 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.



P. 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.

Q. 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. ».

*Commentaire de l'amendement 6*

L'amendement 6 est le pendant de l'amendement 5.

Quant à l'annexe II, il y a lieu de relever que, suite à la recommandation du Conseil d'Etat, l'auteur inclut dans le corps du texte les différentes définitions, jusqu'ici proposées dans le commentaire des articles. Pour ce faire, les définitions ont été fidèlement reprises. En raison de ces ajouts, il y a également lieu d'adapter l'intitulé de l'annexe, étant donné que les définitions dépassant désormais la seule sphère des degrés d'utilisation du sol.



2. Texte coordonné du projet de règlement grand-ducal portant modification du règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

Art. 1<sup>er</sup>. L'article 11 du règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune est remplacé comme suit :

« Art. 11. Zones d'activités économiques communales [ECO-c]

(1) Les zones d'activités économiques communales sont principalement réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de fabrication, de production, d'assemblage, de transformation, de préparation, de conditionnement ou de réparation de produits, de commerce de gros, de transport ou de logistique ou encore d'hébergement ou d'incubateur d'entreprises. Y sont également admis les installations d'énergie renouvelable.

Des activités de vente de détail et de prestation de services peuvent être autorisées, si elles sont liées et exercées à titre accessoire et complémentaire à une activité définie à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

~~Des activités de prestation de services non liées à l'exercice d'une activité définie à l'alinéa 1<sup>er</sup> peuvent être autorisées dans un immeuble bâti dans lequel est exercé une activité définie à l'alinéa 1<sup>er</sup>, si la surface mise à disposition pour tous types d'activités de prestation des services confondus reste accessoire par rapport à la surface construite brute bâtie par immeuble bâti.~~

~~Des activités de prestation de services non liées à l'exercice d'une activité définie à l'alinéa 1<sup>er</sup> peuvent être autorisés :~~

- 1° dans un immeuble bâti dans lequel est exercé une activité définie à l'alinéa 1<sup>er</sup>, si la surface mise à disposition pour tout type d'activités de prestation de services confondus dépasse pas la moitié de la surface construite bâtie par immeuble bâti ;
- 2° ou si elles servent majoritairement les besoins de la zone ou le développement des activités définies à l'alinéa 1<sup>er</sup> et sans qu'elles ne dépassent 3.500 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti.

(2) Si les caractéristiques ou les particularités de la zone le permettent, peuvent être autorisées, outre les activités prévues au paragraphe 1<sup>er</sup>, des activités :

- 1° industrielles de production, d'assemblage et/ou de transformation ;
- 2° de vente de détail de produits de consommation non liées à l'exercice d'une activité définie au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, limitées à 2.000 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti, ou encore de produits énergétiques s'ils servent majoritairement les besoins de la zone ou le développement des activités définies au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, ou au paragraphe 2, point 1<sup>er</sup>, limitées à 500 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti.

(3) ~~Des activités de restauration et de prestation de services limitées à 3.500 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti peuvent être autorisées, si elles servent majoritairement les besoins de la zone ou le développement des activités définies au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>. Des activités de restauration peuvent être autorisés, si elles servent majoritairement les besoins de la zone.~~

(4) Des logements de service ne pouvant dépasser une surface habitable de 130 m<sup>2</sup> peuvent être autorisés, s'ils sont strictement réservés en tant qu'habitation principale et permanente à l'usage du personnel salarié d'une entreprise dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance de celle-ci. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.



(5) Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », l'ensemble des activités visées au paragraphe 2, point 2<sup>e</sup>, ne peut pas dépasser 10 pour cent de la surface construite brute totale de la zone, et l'ensemble des activités prévues au paragraphe 3 ne peut pas dépasser 20 pour cent de la surface construite brute totale de la zone. Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », l'ensemble des activités visées au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 3, point 2<sup>e</sup>, ne peut pas dépasser 20 pour cent de la surface construite brute totale de la zone, et l'ensemble des activités prévues au paragraphe 2, point 2<sup>e</sup>, ne peut pas dépasser 10 pour cent de la surface construite brute totale de la zone.

La commune peut déroger au principe respectivement des 20 pour cent et des 10 pour cent si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent.

(6) Les activités visées au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéas 2 et 3 et aux paragraphes 3 à 4 ne peuvent dépasser la moitié de la surface construite brute de la zone.

Art. 2. L'article 12 du même règlement est abrogé.

Art. 3. L'article 13 du même règlement est remplacé comme suit :

« Art. 13. Zones d'activités économiques régionales [ECO-r]

(1) Les zones d'activités économiques régionales sont gérées, par des syndicats de communes, ou, en cas d'absence d'existence d'un syndicat de communes, par l'Etat, ou ensemble par un syndicat intercommunal et l'Etat. Les zones d'activités économiques régionales sont gérées, au nom des communes concernées, par des syndicats intercommunaux.

(2) Les zones d'activités économiques régionales sont principalement réservées aux activités :  
1° industrielles et industrielles légères, artisanales, de fabrication, de production, d'assemblage, de transformation, de préparation, de conditionnement ou de réparation de produits ;  
2° de commerce de gros, de transport ou de logistique ;  
3° de recherche-développement-innovation telles que définies par au sens de l'article 1<sup>er</sup>, point 28 de la loi modifiée du 17 mai 2017 relative à la promotion de la recherche, du développement et de l'innovation ;  
4° d'hébergement ou d'incubateur d'entreprises si elles répondent à des objectifs régionaux ou nationaux de développement sectoriel ou à des besoins spécifiques d'importance régionale ou nationale. L'ensemble de ces activités ne pourra dépasser, pour chaque zone, 20 pour cent des surfaces construites brutes totales de la zone.

Y sont également admis les installations d'énergie renouvelable.

Des activités de vente de détail et de prestation de services peuvent être autorisées, si elles sont liées et exercées à titre accessoire et complémentaire à une activité définie à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

Des activités de prestation de services non liées à l'exercice d'une activité définie à l'alinéa 1<sup>er</sup> peuvent être autorisées dans un immeuble bâti dans lequel est exercé une activité définie à l'alinéa 1<sup>er</sup>, si la surface mise à disposition pour tous types d'activités de prestation des services confondus reste accessoire par rapport à la surface construite brute bâtie par immeuble bâti.

Des activités de prestation de services non liées à l'exercice d'une activité définie à l'alinéa 1<sup>er</sup> peuvent être autorisées :



- 1° dans un immeuble bâti dans lequel est exercé une activité définie à l'alinéa 1<sup>er</sup>, si la surface mise à disposition pour tout type d'activités de prestation des services confondu reste accessoire par rapport à la surface construite brute par immeuble bâti ;
- 2° ou si elles servent majoritairement les besoins de la zone ou le développement des activités définies à l'alinéa 1<sup>er</sup> et sans qu'elles ne dépassent 3.500 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti.

(3) Si les caractéristiques ou les particularités de la zone le permettent, peuvent être autorisées des activités de vente de détail de produits de consommation non liées à l'exercice d'une activité définie au paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>, limitées à 2.000 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti, ou encore de produits énergétiques si ilss'ils servent majoritairement les besoins de la zone ou le développement des activités définies au paragraphe 2, limitées à 500 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti.

(4) Des activités de restauration et de prestation de services limitées à 3.500 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti peuvent être autorisées, si elles servent majoritairement les besoins de la zone ou le développement des activités définies au paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>. Des activités de restauration peuvent être autorisées, si elles servent majoritairement les besoins de la zone.

(5) Des logements de service ne pouvant dépasser une surface habitable de 130 m<sup>2</sup> peuvent être autorisés, s'ils sont strictement réservés en tant qu'habitation principale et permanente à l'usage du personnel salarié d'une entreprise dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance de celle-ci. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

Si les caractéristiques ou les particularités de la zone le permettent, des logements collectifs, strictement réservés à l'usage permanent du personnel salarié d'entreprises exerçant une activité définie au paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>, peuvent être autorisés, s'ils sont localisés à un endroit dans la zone qui estsoit compatible avec l'habitat. L'ensemble des logements collectifs ne peut pas dépasser 5 pour cent de la surface construite brute totale de la zone concernée. La commune peut déroger au principe des 5 pour cent si les besoins de la zone le requièrent.

(6) Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » l'ensemble des activités visées au paragraphe 3 ne peut pas dépasser 10 pour cent de la surface construite brute totale de la zone concernée, et l'ensemble des activités prévues au paragraphe 4 ne peut pas dépasser 20 pour cent de la surface construite brute totale de la zone. Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » l'ensemble des activités visées au paragraphe 2, alinéa 4, point 2°, ne peut pas dépasser 20 pour cent de la surface construite brute totale de la zone concernée, et l'ensemble des activités prévues au paragraphe 3 ne peut pas dépasser 10 pour cent de la surface construite brute totale de la zone.

La commune peut déroger au principe respectivement des 20 pour cent et des 10 pour cent si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent. ».

Art. 4. L'article 14 du même règlement est remplacé comme suit :

« Art. 14. Zones d'activités économiques nationales [ECO-n]

(1) Les zones d'activités économiques nationales sont principalement réservées aux activités :

- 1° industrielles de fabrication, de production, d'assemblage, de transformation, de préparation ou de conditionnement de produits, ainsi que de prestationsprestation de services ayant une influence motrice sur le développement économique national ;



- 2° de recherche-développement-innovation ~~telles que définies par au sens de l'article 1<sup>er</sup>, point 28 de la loi modifiée du 17 mai 2017 relative à la promotion de la recherche, du développement et de l'innovation ;~~
- 3° d'hébergement ou d'incubateur d'entreprises si elles répondent à des objectifs nationaux de développement sectoriel ou à des besoins spécifiques d'importance nationale. ~~L'ensemble de ces activités ne pourra dépasser, pour chaque zone, 10 pour cent des surfaces construites brutes totales de la zone.~~

Y sont également admis les installations d'énergie renouvelable.

(2) Des activités de restauration et de prestation de services peuvent ~~exceptionnellement~~ être autorisées, si elles servent majoritairement les besoins de la zone ou le développement des activités définies au paragraphe 1<sup>er</sup>.

(3) Des logements de service ne pouvant dépasser une surface habitable de 130 m<sup>2</sup> peuvent être autorisés, s'ils sont strictement réservés en tant qu'habitation principale et permanente à l'usage du personnel salarié d'une entreprise dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance de celle-ci. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

Si les caractéristiques ou les particularités de la zone le permettent, des logements collectifs, strictement réservés à l'usage permanent du personnel salarié d'entreprises exerçant une activité définie au paragraphe 1<sup>er</sup> peuvent être autorisés, s'ils sont localisés à un endroit dans la zone qui ~~est soit~~ compatible avec l'habitat. L'ensemble des logements collectifs ne peut pas dépasser 5 pour cent de la surface construite brute totale de la zone concernée. La commune peut déroger au principe des 5 pour cent si les besoins de la zone le requièrent. ».

Art. 5. L'article 15 du même règlement est remplacé comme suit :

**« Art. 15. Zones d'activités spécifiques nationales [SP-n]**

- (1) Les zones d'activités spécifiques nationales sont principalement réservées aux activités :
  - 1° répondant à des objectifs nationaux de développement sectoriel ou à des fonctions ou besoins spécifiques d'importance nationale ;
  - 2° de recherche-développement-innovation ~~telles que définies par au sens de l'article 1<sup>er</sup>, point 28 de la loi modifiée du 17 mai 2017 relative à la promotion de la recherche, du développement et de l'innovation ;~~
  - 3° d'hébergement ou d'incubateur d'entreprises si elles répondent à l'un des objectifs fixés au point 1<sup>er</sup> de ce paragraphe. ~~L'ensemble de ces activités ne pourra dépasser, pour chaque zone concernée, 10 pour cent des surfaces destinées à l'implantation des constructions réservées à des activités économiques.~~

Y sont également admis les installations d'énergie renouvelable.

(2) Des activités de restauration et de prestation de services peuvent ~~exceptionnellement~~ être autorisées, si elles servent majoritairement les besoins de la zone ou le développement des activités définies au paragraphe 1<sup>er</sup>.

(3) Des logements de service ne pouvant dépasser une surface habitable de 130 m<sup>2</sup> peuvent être autorisés, s'ils sont strictement réservés en tant qu'habitation principale et permanente à l'usage du personnel salarié d'une entreprise dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance de celle-ci. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.



Si les caractéristiques ou les particularités de la zone le permettent, des logements collectifs, strictement réservés à l'usage permanent du personnel salarié d'entreprises exerçant une activité définie au paragraphe 1<sup>er</sup> peuvent être autorisés, s'ils sont localisés à un endroit dans la zone qui est~~soit~~ est compatible avec l'habitat. L'ensemble des logements collectifs ne peut pas dépasser 5 pour cent de la surface construite brute totale de la zone concernée. La commune peut déroger au principe des 5 pour cent si les besoins de la zone le requièrent. ».

Art. 6. ~~A la suite de~~ Après l'article 23 du même règlement, sous ~~la~~ *le chapitre 2*, section 1<sup>re</sup>, il est inséré un article 23bis nouveau libellé comme suit :

**« Art. 23bis. Zones de parc urbain [ZPU]**

La zone de parc urbain est destinée aux espaces verts aménagés à des fins publiques comme espace de détente, de repos, de jeux et de loisirs.

Y sont également admis des restaurants et des débits de boissons, des activités de commerce en lien direct avec les objectifs de l'alinéa 1<sup>er</sup>, des activités jardinières, des équipements de service public ainsi que des aménagements d'utilité publique. ».

Art. 7. A l'article 25 du même règlement, il est ajouté un alinéa 2 nouveau libellé comme suit :

« Le nombre d'emplacements de stationnement minimal pour les logements abordables ne peut pas dépasser un emplacement par unité de logement. ».

Art. 8. L'annexe I est remplacée par l'annexe suivante :

[...]

Art. ~~9.8.~~ A l'article 39 du même règlement, il est ajouté un ~~troisième~~ paragraphe 3 nouveau qui prend la teneur suivante :

« (3) Les dispositions du présent règlement dans sa teneur avant l'entrée en vigueur du règlement de règlement grand-ducal du XXX portant modification du règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, continuent à s'appliquer aux plans d'aménagement général dont la procédure d'adoption est entamée, en vertu de l'article 10 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. ».

Art. 9. Les annexes I et II du même règlement sont remplacées par les annexes suivantes :

«



Annexe I : Légende-type du plan d'aménagement général



Parcelle cadastrale / immeuble



Délimitation de la zone verte



Délimitation du degré d'utilisation du sol



Délimitation de la modification partielle du PAG

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

Zones d'habitation (art. 8)



zone d'habitation 1



zone d'habitation 2

Zones mixtes (art. 9)



zone mixte urbaine centrale



zone mixte urbaine



zone mixte villageoise



zone mixte rurale



Zone de bâtiments et d'équipements publics (art. 10)

Zones d'activités



zone d'activités économiques communale type 1 (art. 11)



zone d'activités économiques communale type 2 (art. 12)



zone d'activités économiques régionale (art. 13)



zone d'activités économiques nationale (art. 14)



zone d'activités spécifiques nationale (art.15)



Zone commerciale (art. 16)



Zone militaire (art. 17)



Zone d'aérodrome (art. 18)

Zones portuaires (art. 19)



zone de port de marchandises



zone de port de plaisance



Zone de gares ferroviaires et routières (art. 20)



Zone de sport et de loisirs (art. 21)



Zone spéciale (art. 22)



Zone de jardins familiaux (art. 23)



Zone de parc urbain (art. 23bis)

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » :

Dénomination du nouveau quartier			
COS	max. min.	CUS	max. min.
CSS	max.	DL	max. min.

Zone soumise à la réalisation accrue de log. abordables selon l'art. 29bis, (2), al. 3, de la loi modifiée du 19.07.2004



**Zone verte et zone verte bis (art. 27 et 27bis) :**

AGR	Zone agricole	HOR	Zone horticole	VERT-b	Zone verte bis
FOR	Zone forestière	PARC	Zone de parc public		
VIT	Zone viticole	VERD	Zone de verdure		

**Zones superposées :**

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (art. 37)

Zone d'aménagement différé (art. 28)

Zone d'urbanisation prioritaire (art. 29)

Zone de servitude "urbanisation" (art. 30)

Zone de servitude "couloirs et espaces réservés" (art. 31)

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 (art. 32)**

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 (art. 33)**

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 (art. 34)**

**Zone de bruit (art. 35)**

**Zone d'extraction (art. 36)**

**Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives (art. 38) :**

à l'aménagement du territoire



à la gestion de l'eau

à la protection de la nature et des ressources naturelles



aux réseaux d'infrastructures de transport national

à la protection des sites et monuments nationaux



## Annexe II : Terminologie du degré d'utilisation du sol

### A. Activités

On entend par activités :

- artisanales toutes activités de création de produits exercées par des artisans, soit entièrement à la main, soit à l'aide d'outils à main ou même de moyens mécaniques, pourvu que la contribution manuelle directe de l'artisan demeure la composante déterminante du produit fini ;
- d'assemblage toutes activités de mise en ensemble et réunion de toutes matières premières ou pièces détachées ;
- de commerce de gros toutes activités de stockage et de vente de produits dans l'état où ils sont achetés (ou après transformations) à une clientèle professionnelle ;
- de conditionnement toutes activités d'enveloppement de produits pour en assurer la protection, la conservation et en favorisant la vente ;
- de fabrication toutes activités recourant à des processus d'utilisation de machines et du travail manuel pour confectionner des produits ;
- de logistique toutes activités de gestion et optimisation de flux de marchandises depuis le fournisseur jusqu'au client final ;
- de préparation toutes activités sur des produits en vue de leur utilisation dans un processus de finissage de production ;
- de prestation de services toutes activités à but de lucre par lesquelles le prestataire fournit à ses clients un savoir-faire technique, manuel, intellectuel ou d'assistance ;
- de production toutes les activités utilisant des matières premières pour les transformer en produits finis ;
- de transformation toutes activités de changement d'un produit d'une forme en une autre ;
- de transport toutes activités de déplacement de marchandises ou collectif de personnes ;
- de réparation toutes activités de remise en état de fonctionnement de marchandises ou de produits défectueux ;
- de vente de détail la vente de produits dans l'état où ils sont achetés (ou après transformations) à une clientèle de particuliers ;
- industrielles toutes les activités de production standardisées ou automatisées de produits pour l'exercice desquelles la connaissance du processus de production du produit est secondaire, il étant suffisant de maîtriser tout ou partie du fonctionnement technique d'une ou de plusieurs composantes de la réalisation technique du produit final de la chaîne de production ;
- industrielles légères toutes les manufactures qui produisent des biens à usage privé et de consommation et ne nécessitant pas une utilisation élevée de capital ou de ressources naturelles et qui de par leur taille et leurs conditions d'exploitation ne constituent pas de gêne ou de sacrifice excessif ou intolérable pour le voisinage au point de vue de la sécurité, de la salubrité et de l'hygiène.

### B. 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.

### C. 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.



D. 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.

E. 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.

F. Entreprise

On entend par entreprise, en vertu du Code de commerce et de la loi modifiée du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales, tout commerçant, personne physique, ainsi que les sociétés commerciales dotées de la personnalité juridique, les groupements (européens) d'intérêt économique, et les sociétés en commandite spéciale.

G. Hébergement d'entreprises

On entend par hébergement d'entreprises toutes activités de construction et/ou de mise à disposition par une entreprise, l'État ou un syndicat de communes, d'un immeuble sous forme d'espaces de travail communs ou individualisés et adaptés sur mesure.

H. Incubateur d'entreprises

On entend par incubateur d'entreprises toutes activités de construction et/ou de mise à disposition à durée déterminée par une entreprise, l'État ou un syndicat de communes d'un immeuble pour soutenir et accompagner la création et le développement d'entreprises.

I. Produit

On entend par produit au sens des dispositions relatives aux zones d'activités économiques tous objets mobiliers résultant d'un processus de fabrication ou de production industriel ou artisanal, susceptible d'être acheté ou vendu, en gros ou en détail.

J. 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.

K. 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.

L. Surface construite brute

Sans préjudice des dispositions du point B, 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.

#### M. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

##### a. hauteur des locaux :

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

##### b. affectation des locaux :

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

##### c. Solidité et géométrie des locaux :

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

#### N. 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.

#### O. 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.

#### P. 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.

Q. 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. ».

Art. 10. Le ministre ayant l'Aménagement communal et développement urbain dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.



### 3. Texte coordonné du règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

#### Chapitre 1<sup>er</sup> - Dispositions générales

##### *Section 1<sup>ère</sup> - Partie graphique*

###### **Art. 1<sup>er</sup>. Définition**

La partie graphique du plan d'aménagement général visualise l'utilisation du sol de l'ensemble du territoire communal dont elle arrête les diverses zones.

En cas de modification, la partie graphique du plan d'aménagement général est constituée d'une version coordonnée du ou des plans concernés.

###### **Art. 2. Contenu**

La partie graphique comporte deux catégories de zones de base distinctes :

1. les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées ;
2. les zones destinées à rester libres.

Les zones de base peuvent être complétées par des dispositions relatives à l'exécution du plan d'aménagement général.

La partie graphique indique également des zones ou éléments définis en exécution d'autres dispositions légales et réglementaires.

###### **Art. 3. Légende et représentation**

(1) La partie graphique doit respecter les indications de la légende-type de l'annexe I.

Des variations en ce qui concerne les nuances de couleur ou les caractéristiques du graphisme sont tolérées.

(2) Toute commune est tenue de produire une version en format « GML » et une version en format « PDF » de la partie graphique. Un règlement ministériel peut définir le contenu et la structure des fichiers informatiques.

La commune doit également établir une version sur support papier qui seule fait foi.

###### **Art. 4. Echelles et fond de plan**

La partie graphique est dressée sur base des documents suivants :

1. les fonds de plans à utiliser dans le référentiel national officiel sont la base de données topo-cartographiques (BD-L-TC) et le plan cadastral numérisé (PCN) tels que mis à disposition par l'Administration du cadastre et de la topographie ;
2. un plan d'ensemble à l'échelle 1:10.000 dressé sur base du PCN, complété, le cas échéant, par des éléments de la BD-L-TC ;
3. un plan par localité à l'échelle 1:2.500 ou 1:5.000 sur base du PCN. Pour des raisons de lisibilité, des plans à l'échelle 1:1.250 peuvent être établis pour l'ensemble d'une localité, voire pour une partie de localité.



Les banques de données topographiques urbaines, sous la gestion d'un géomètre officiel conformément aux dispositions de la loi modifiée du 25 juillet 2002 portant création et réglementation des professions de géomètre et de géomètre officiel, peuvent se substituer aux plans délivrés par l'Administration du cadastre et de la topographie.

En cas de divergences ou d'imprécisions, le plan dressé à l'échelle la plus grande fait foi.

Le plan dressé à l'échelle 1:10.000 comporte la délimitation des plans dressés par localité.

### *Section 2 - Partie écrite*

#### **Art. 5. Définition**

La partie écrite du plan d'aménagement général est la description écrite de l'utilisation du sol arrêtée par la partie graphique.

#### Art. 6. Contenu

La partie écrite définit les diverses zones arrêtées par la partie graphique du plan d'aménagement général en fixant le mode et, le cas échéant, le degré d'utilisation du sol.

Toute commune est tenue de produire une version numérique de la partie écrite. Un règlement ministériel peut définir la structure des fichiers informatiques.

La commune doit également établir une version sur support papier qui seule fait foi.

En cas de modification, la partie écrite du plan d'aménagement général est constituée d'une version coordonnée.

### *Section 3 - Indications complémentaires*

#### Art. 7.

Pour chaque zone ou partie de zone, les modes d'utilisation du sol peuvent être précisés en fonction des particularités et des caractéristiques propres du site. Exceptionnellement, si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent, la création de nouvelles zones dénommées « zones spéciales » est admise.

### Chapitre 2 - Zonage

#### *Section 1<sup>ière</sup> - Le mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées*

#### **Art. 8. Zones d'habitation**

(1) Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, ainsi que des équipements de service public.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un



quartier d'habitation.

Les zones d'habitation sont subdivisées en fonction du type d'habitation en :

1. zones d'habitation 1 [HAB-1] ;
2. zones d'habitation 2 [HAB-2].

(2) La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements est de type maison unifamiliale. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90 pour cent au minimum.

La commune peut déroger au principe des 90 pour cent si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.

(3) La zone d'habitation 2 est principalement destinée aux logements de type collectif.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 2, au moins la moitié des logements est de type collectif. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80 pour cent au minimum. La commune peut déroger au principe des 80 pour cent si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.

#### Art. 9. Zones mixtes

On distingue :

1. la zone mixte urbaine centrale [MIX-c] ;
2. la zone mixte urbaine [MIX-u] ;
3. la zone mixte villageoise [MIX-v] ;
4. la zone mixte rurale [MIX-r].

(1) La zone mixte urbaine centrale est destinée à renforcer la centralité des localités ou parties de localités à caractère urbain et à accueillir des habitations, des activités de commerce, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, ainsi que des activités de récréation.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », la part minimale de la surface construite brute à résérer à l'habitation ne pourra être inférieure à 25 pour cent.

La commune peut déroger au principe des 25 pour cent si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.

(2) La zone mixte urbaine couvre les localités ou parties de localités à caractère urbain. Elle est destinée à accueillir des habitations, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 10.000 m<sup>2</sup> par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, 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.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », la part minimale de la surface construite brute à résérer à l'habitation ne pourra être inférieure à 25 pour cent.

La commune peut déroger au principe des 25 pour cent si les caractéristiques ou les particularités du



site l'exigent.

(3) La zone mixte villageoise couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée à accueillir des habitations, des exploitations agricoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2.000 m<sup>2</sup> par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, 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.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », la part minimale de la surface construite brute à résérer à l'habitation ne pourra être inférieure à 50 pour cent.

La commune peut déroger au principe des 50 pour cent si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.

(4) La zone mixte rurale couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée aux exploitations agricoles, jardinières, maraîchères, viticoles, piscicoles, apicoles, ainsi qu'aux centres équestres.

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

#### **Art. 10. Zones 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 et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale y sont admis.

#### **Art. 11. Zones d'activités économiques communales 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.~~

~~Si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent, les communes peuvent y autoriser des activités de commerce de détail, limitées à 2.000 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti, des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 3.500 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti, ainsi que le stockage de marchandises ou de matériaux.~~

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

~~Sont également 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.~~

~~Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux et les commerces de détail ne peuvent pas dépasser 20 pour cent de la~~



~~surface construite brute totale de la zone.~~

~~La commune peut déroger au principe des 20 pour cent si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent.~~

#### Art. 11. Zones d'activités économiques communales [ECO-c]

(1) Les zones d'activités économiques communales sont réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de fabrication, de production, d'assemblage, de transformation, de préparation, de conditionnement ou de réparation de produits, de commerce de gros, de transport ou de logistique ou encore d'hébergement ou d'incubateur d'entreprises. Y sont également admis les installations d'énergie renouvelable.

Des activités de vente de détail et de prestation de services peuvent être autorisées, si elles sont liées et exercées à titre accessoire et complémentaire à une activité définie à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

Des activités de prestation de services non liées à l'exercice d'une activité définie à l'alinéa 1<sup>er</sup> peuvent être autorisées :

- 1° dans un immeuble bâti dans lequel est exercé une activité définie à l'alinéa 1<sup>er</sup>, si la surface mise à disposition pour tout type d'activités de prestation des services confondus dépasse pas la moitié de par rapport à la surface construite brute bâtie par immeuble bâti ;
- 2° ou si elles servent majoritairement les besoins de la zone ou le développement des activités définies à l'alinéa 1<sup>er</sup> et sans qu'elles ne dépassent 3.500 m<sup>2</sup> de la surface construite brute par immeuble bâti.

(2) Si les caractéristiques ou les particularités de la zone le permettent, peuvent être autorisées, autre les activités prévues au paragraphe 1<sup>er</sup>, des activités :

- 1° industrielles de production, d'assemblage ou de transformation ;
- 2° de vente de détail de produits de consommation non liées à l'exercice d'une activité définie au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, limitées à 2.000 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti, ou encore de produits énergétiques s'ils servent majoritairement les besoins de la zone ou le développement des activités définies au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, ou au paragraphe 2, point 1°, limitées à 500 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti.

(3) Des activités de restauration peuvent être autorisées, si elles servent majoritairement les besoins de la zone.

(4) Des logements de service ne pouvant dépasser une surface habitable de 130 m<sup>2</sup> peuvent être autorisés, s'ils sont strictement réservés en tant qu'habitation principale et permanente à l'usage du personnel salarié d'une entreprise dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance de celle-ci. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

(5) Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », l'ensemble des activités visées au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 3, point 2°, ne peut pas dépasser 20 pour cent de la surface construite brute totale de la zone, et l'ensemble des activités prévues au paragraphe 2, point 2°, ne peut pas dépasser 10 pour cent de la surface construite brute totale de la zone.

La commune peut déroger au principe respectivement des 20 pour cent et des 10 pour cent si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent.



(6) Les activités visées au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéas 2 et 3 et aux paragraphes 3 à 4 ne peuvent dépasser la moitié de la surface construite brute de la zone.

Art. 12. Zones d'activités économiques communales 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'article 11.~~

~~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.~~

~~Y sont 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.~~

Art. 13. Zones d'activités économiques régionales [ECO-r]  
Zones d'activités économiques régionales [ECO-r]

~~Les zones d'activités économiques régionales sont gérées, au nom des communes concernées, par des syndicats intercommunaux.~~

~~Les zones d'activités économiques régionales sont principalement réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique.~~

~~À 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 limitées à 3.500 m<sup>2</sup> 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.~~

~~Sont également 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.~~

~~Si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent, les communes peuvent y autoriser des activités de commerce de détail limitées à 2.000 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti ainsi que des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 3.500 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti, non liées aux activités principales telles que définies à l'alinéa 2.~~

~~Dans ce cas, pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » les surfaces construites brutes totales de la zone concernée réservées aux activités de commerce de détail et aux activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux non liées aux activités principales telles que définies à l'alinéa 2 ne peuvent pas dépasser 35 pour cent de la surface construite brute totale de la zone.~~

~~La commune peut déroger au principe des 35 pour cent si les caractéristiques ou les particularités du~~



site le permettent.

(1) Les zones d'activités économiques régionales sont gérées, au nom des communes concernées, par des syndicats intercommunaux.

(2) Les zones d'activités économiques régionales sont principalement réservées aux activités :

- 1° industrielles et industrielles légères, artisanales, de fabrication, de production, d'assemblage, de transformation, de préparation, de conditionnement ou de réparation de produits ;
- 2° de commerce de gros, de transport ou de logistique ;
- 3° de recherche-développement-innovation au sens de l'article 1<sup>er</sup>, point 28 de la loi modifiée du 17 mai 2017 relative à la promotion de la recherche, du développement et de l'innovation ;
- 4° d'hébergement ou d'incubateur d'entreprises si elles répondent à des objectifs régionaux ou nationaux de développement sectoriel ou à des besoins spécifiques d'importance régionale ou nationale.

**Y sont également admis les installations d'énergie renouvelable.**

Des activités de vente de détail et de prestation de services peuvent être autorisées, si elles sont liées et exercées à titre accessoire et complémentaire à une activité définie à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

Des activités de prestation de services non liées à l'exercice d'une activité définie à l'alinéa 1<sup>er</sup> peuvent être autorisées :

- 1° dans un immeuble bâti dans lequel est exercé une activité définie à l'alinéa 1<sup>er</sup>, si la surface mise à disposition pour tout type d'activités de prestation des services confondu reste accessoire par rapport à la surface construite brute bâtie par immeuble bâti ;
- 2° ou si elles servent majoritairement les besoins de la zone ou le développement des activités définies à l'alinéa 1<sup>er</sup> et sans qu'elles ne dépassent 3.500 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti.

(3) Si les caractéristiques ou les particularités de la zone le permettent, peuvent être autorisées des activités de vente de détail de produits de consommation non liées à l'exercice d'une activité définie au paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>, limitées à 2.000 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti, ou encore de produits énergétiques s'ils servent majoritairement les besoins de la zone ou le développement des activités définies au paragraphe 2, limitées à 500 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti.

(4) Des activités de restauration peuvent être autorisées, si elles servent majoritairement les besoins de la zone.

(5) Des logements de service ne pouvant dépasser une surface habitable de 130 m<sup>2</sup> peuvent être autorisés, s'ils sont strictement réservés en tant qu'habitation principale et permanente à l'usage du personnel salarié d'une entreprise dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance de celle-ci. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

Si les caractéristiques ou les particularités de la zone le permettent, des logements collectifs, strictement réservés à l'usage permanent du personnel salarié d'entreprises exerçant une activité définie au paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>, peuvent être autorisés, s'ils sont localisés à un endroit dans la zone qui soit compatible avec l'habitat. L'ensemble des logements collectifs ne peut pas dépasser 5



pour cent de la surface construite brute totale de la zone concernée. La commune peut déroger au principe des 5 pour cent si les besoins de la zone le requièrent.

(6) Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » l'ensemble des activités visées au paragraphe 2, alinéa 4, point 2°, ne peut pas dépasser 20 pour cent de la surface construite brute totale de la zone concernée, et l'ensemble des activités prévues au paragraphe 3 ne peut pas dépasser 10 pour cent de la surface construite brute totale de la zone.

**La commune peut déroger au principe respectivement des 20 pour cent et des 10 pour cent si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent.**

Art. 14. Zones d'activités économiques nationales [ECO-n] Zones d'activités économiques nationales [ECO-n]

Les zones d'activités économiques nationales sont réservées aux activités de production, d'assemblage et de transformation de nature industrielle, ainsi que des activités de prestations de services ayant une influence motrice sur le développement économique national.

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

Sont également 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.

**(1) Les zones d'activités économiques nationales sont principalement réservées aux activités :**

- 1° industrielles de fabrication, de production, d'assemblage, de transformation, de préparation ou de conditionnement de produits, ainsi que de prestation de services ayant une influence motrice sur le développement économique national ;
- 2° de recherche-développement-innovation au sens de l'article 1<sup>er</sup>, point 28 de la loi modifiée du 17 mai 2017 relative à la promotion de la recherche, du développement et de l'innovation ;
- 3° d'hébergement ou d'incubateur d'entreprises si elles répondent à des objectifs nationaux de développement sectoriel ou à des besoins spécifiques d'importance nationale.

Y sont également admis les installations d'énergie renouvelable.

**(2) Des activités de restauration et de prestation de services peuvent être autorisées, si elles servent majoritairement les besoins de la zone ou le développement des activités définies au paragraphe 1<sup>er</sup>.**

(3) Des logements de service ne pouvant pas dépasser une surface habitable de 130 m<sup>2</sup> peuvent être autorisés, s'ils sont strictement réservés en tant qu'habitation principale et permanente à l'usage du personnel salarié d'une entreprise dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance de celle-ci. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

Si les caractéristiques ou les particularités de la zone le permettent, des logements collectifs, strictement réservés à l'usage permanent du personnel salarié d'entreprises exerçant une activité définie au paragraphe 1<sup>er</sup> peuvent être autorisés, s'ils sont localisés à un endroit de la zone qui soit compatible avec l'habitat. L'ensemble des logements collectifs ne peut pas dépasser 5 pour cent de



la surface construite brute totale de la zone concernée. La commune peut déroger au principe des 5 pour cent si les besoins de la zone le requièrent.

Art. 15. Zones d'activités spécifiques nationales [SP-n] Zones d'activités spécifiques nationales [SP-n]

~~Les zones d'activités spécifiques nationales sont réservées aux activités répondant à des objectifs nationaux de développement sectoriel ou à des fonctions spécifiques d'importance nationale.~~

~~Y sont admis les établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée et les activités de prestations de services directement liées aux activités de la zone concernée.~~

~~Sont également 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.~~

(1) Les zones d'activités spécifiques nationales sont principalement réservées aux activités :

- 1° répondant à des objectifs nationaux de développement sectoriel ou à des fonctions ou besoins spécifiques d'importance nationale ;
- 2° de recherche-développement-innovation au sens de l'article 1<sup>er</sup>, point 28 de la loi modifiée du 17 mai 2017 relative à la promotion de la recherche, du développement et de l'innovation ;
- 3° d'hébergement ou d'incubateur d'entreprises si elles répondent à l'un des objectifs fixés au point 1°.

Y sont également admis les installations d'énergie renouvelable.

(2) Des activités de restauration et de prestation de services peuvent être autorisées, si elles servent majoritairement les besoins de la zone ou le développement des activités définies au paragraphe 1<sup>er</sup>.

(3) Des logements de service ne pouvant dépasser une surface habitable de 130 m<sup>2</sup> peuvent être autorisés, s'ils sont strictement réservés en tant qu'habitation principale et permanente à l'usage du personnel salarié d'une entreprise dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance de celle-ci. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

Si les caractéristiques ou les particularités de la zone le permettent, des logements collectifs, strictement réservés à l'usage permanent du personnel salarié d'entreprises exerçant une activité définie au paragraphe 1<sup>er</sup> peuvent être autorisés, s'ils sont localisés à un endroit dans la zone qui soit compatible avec l'habitat. L'ensemble des logements collectifs ne peut pas dépasser 5 pour cent de la surface construite brute totale de la zone concernée. La commune peut déroger au principe des 5 pour cent si les besoins de la zone le requièrent.

Art. 16. Zones commerciales [COM]

Les zones commerciales sont principalement destinées aux commerces de gros et de détail, ainsi qu'aux centres commerciaux et aux grandes surfaces.

Les surfaces à réserver aux activités de restauration et aux débits de boissons sont limitées à 5 pour cent de la surface de vente. La commune peut déroger au principe des 5 pour cent si les particularités du site l'exigent.



Si le contexte urbain le permet, d'autres fonctions urbaines y peuvent être admises.

#### Art. 17. Zones militaires [MIL]

Les zones militaires englobent des terrains destinés aux constructions, installations et équipements nécessaires à l'activité militaire.

#### Art. 18. Zone d'aérodrome [AERO]

Les zones d'aérodrome englobent l'ensemble des infrastructures et surfaces opérationnelles nécessaires à l'accomplissement des activités d'un aérodrome de loisirs. Elles comprennent notamment la piste, les voies de circulation, les aires de stationnement et les bâtiments d'infrastructure.

#### Art. 19. Zones portuaires [PORT]

On distingue :

1. la zone de port de marchandises [PORT – m];
2. la zone de port de plaisance [PORT – p].

La zone de port de marchandises est réservée à l'ensemble des bâtiments, infrastructures et installations destinés aux activités portuaires de transbordement de marchandises et aux activités économiques annexes.

La zone de port de plaisance est réservée à l'ensemble des bâtiments, infrastructures et installations destinés aux activités portuaires de loisirs.

#### Art. 20. Zones de gares ferroviaires et routières [GARE]

Les zones de gares ferroviaires et routières englobent des bâtiments, infrastructures et installations en relation avec les activités ferroviaires et routières. Sont également admis les services administratifs et professionnels ainsi que les activités compatibles avec la destination de la zone.

#### Art. 21. Zones de sports et de loisirs [REC]

Les zones de sports et de loisirs sont destinées aux bâtiments, infrastructures et installations de sports, de loisirs et touristiques. Y sont admis des logements de service directement liés aux activités y autorisées.

#### Art. 22. Zones spéciales [SPEC]

Des zones spéciales peuvent être définies en application de l'article 7.

#### Art. 23. Zones de jardins familiaux [JAR]

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

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



#### Art. 23bis. Zones de parc urbain [ZPU]

La zone de parc urbain est destinée aux espaces verts aménagés à des fins publiques comme espace de détente, de repos, de jeux et de loisirs.

**Y sont également admis des restaurants et des débits de boissons, des activités de commerce en lien direct avec les objectifs de l'alinéa 1<sup>er</sup>, des activités jardinières, des équipements de service public ainsi que des aménagements d'utilité publique.**

*Section 2- Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées*

#### **Art. 24. Prescriptions générales**

Pour les zones définies aux articles 8 à 22 et soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », la détermination du degré d'utilisation du sol est exigée.

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) et par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logement (DL) doit être fixée pour les zones ou partie de zones telles que définies aux articles 8 et 9.

Les définitions de la terminologie utilisée à l'alinéa 2 sont reprises à l'annexe II.

#### **Art. 25. Emplacements de stationnement**

Le nombre minimal et maximal d'emplacements de stationnement est défini en fonction du mode d'utilisation du sol et, le cas échéant, en fonction de la qualité du transport public.

**Le nombre d'emplacements de stationnement minimal pour les logements abordables ne peut pas dépasser un emplacement par unité de logement.**

#### **Art. 26. Coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol**

Pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), pour le coefficient d'occupation du sol (COS), pour le coefficient de scellement du sol (CSS) et pour la densité de logement (DL) des valeurs maxima sont à définir. Des valeurs minima peuvent également être définies pour le coefficient d'utilisation du sol et pour la densité de logement.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol. Ces coefficients peuvent par conséquent être dépassés pour certains lots ou parcelles.

*Section 3 - La zone verte*

#### Art. 27. Catégories

La zone verte peut comporter :

1. les zones agricoles ;
2. les zones forestières ;



3. les zones viticoles ;
4. les zones horticoles ;
5. les zones de parc public ;
6. les zones de verdure.

Seules sont autorisées des constructions telles que définies à l'article 5 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. Les communes peuvent toutefois fixer des règles d'urbanisme pour les aménagements et les constructions à y prévoir.

#### *Section 4 - Les zones superposées*

##### **Art. 28. Zones d'aménagement différé**

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 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. Zones d'urbanisation prioritaire**

Les zones d'urbanisation prioritaire constituent des zones superposées destinées à garantir une utilisation rationnelle du sol dans le temps.

La zone d'urbanisation prioritaire comporte des fonds destinés à être urbanisés pendant une période à déterminer en fonction des spécificités des sites. Cette période, ne pouvant dépasser douze ans, court à partir de l'entrée en vigueur du plan d'aménagement général.

Dépassé le délai défini conformément à l'alinéa 2, les fonds couverts par la zone d'urbanisation prioritaire, pour lesquels aucun plan d'aménagement particulier n'a été mis en exécution, sont considérés zones d'aménagement différé telles que définies à l'article 28.

Le délai fixé à l'alinéa 2 peut être prorogé pour une durée maximale de trois ans par une délibération motivée du conseil communal.

##### **Art. 30. Zones 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 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.

##### **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 premier ont été entamés de manière significative, les prescriptions fixées à l'alinéa 2 ne produisent plus d'effets.

#### Art. 32. Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal

On distingue les secteurs et éléments protégés de type « environnement construit », les secteurs protégés et éléments de type « environnement naturel et paysage » d'importance communale et les secteurs protégés de type « vestiges archéologiques ».

Les secteurs et éléments protégés de type « environnement construit » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles dignes de protection et qui répondent 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 et éléments protégés de type « environnement naturel et paysage » 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 « vestiges archéologiques » constituent les parties du territoire communal qui comprennent ou sont susceptibles de comprendre des vestiges archéologiques majeurs, méritant une protection et une conservation durables ou nécessitant une altération avant la destruction.

Ces secteurs et éléments sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection. Les secteurs protégés de type « environnement construit » sont marqués de la surimpression « C ». Les secteurs protégés de type « environnement naturel et paysage » sont marqués de la surimpression « N ». Les secteurs protégés de type « vestiges archéologiques » sont marqués de la surimpression « A ».

#### Art. 33. Zones de risques naturels prévisibles

Au-delà des zones définies à l'article 38, les zones de risques naturels prévisibles comprennent des fonds ou d'anciens travaux miniers dont l'utilisation du sol peut être soumise à des restrictions, soit du fait de leur configuration géologique alors qu'ils sont soumis à des risques d'éboulement ou de glissements de terrains, soit du fait qu'ils sont susceptibles d'être inondés en cas de crue.

Ces zones sont soumises à des servitudes spéciales définies dans le plan d'aménagement général. Les zones de risques d'éboulement naturel ou de glissements de terrain sont marquées de la surimpression « G ». Les zones de risques d'éboulement miniers sont marquées de la surimpression « M ». Les zones inondables sont marquées de la surimpression « I ».

#### Art. 34. Zones à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances



dangereuses

Ces zones à risques sont définies en application de l'article 12 du règlement grand-ducal du 23 décembre 2005 modifiant le règlement grand-ducal du 17 juillet 2000 concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses, ainsi qu'en application du règlement grand-ducal du 14 septembre 2000 concernant les études des risques et les rapports de sécurité.

Ces zones fixent les distances appropriées ainsi que toutes les prescriptions nécessaires à la prévention et à la limitation d'accidents majeurs définies dans le plan d'aménagement général. Les zones à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses sont marquées de la surimpression « S ».

#### Art. 35. Zones de bruit

Les zones de bruit comprennent toutes les parties du territoire communal affectées par des nuisances phoniques importantes résultant du trafic aérien, routier ou ferroviaire ainsi que d'activités économiques. Ces zones sont soumises à des servitudes spéciales.

#### Art. 36. Zones d'**extraction**

Les zones d'extraction sont destinées à l'exploitation de carrières et de leurs dépendances ainsi qu'au dépôt des résidus de l'activité d'extraction, dans le respect de la protection et de la gestion parcimonieuse du sol et du sous-sol.

Le logement de l'exploitant ou du personnel de gardiennage est admis en zone d'extraction pour autant que la sécurité ou la bonne marche de l'exploitation l'exige.

#### **Art. 37. Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »**

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 ».

Sont renseignées dans la partie graphique les zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » couvrant des fonds qui tombent sous le champ d'application de l'article 29bis, paragraphe 2, alinéa 3, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. La représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » faisant partie intégrante de l'annexe I indique les fonds concernés.

#### *Section 5 - Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques*

#### **Art. 38. Dispositions générales**

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



## Chapitre 3 - Dispositions finales

### Art. 39. Dispositions transitoires

(1) Le règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune continue à s'appliquer aux plans d'aménagement général adoptés conformément au règlement grand-ducal précité.

(2) Le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune est abrogé.

Ses dispositions continuent cependant à s'appliquer aux plans d'aménagement général adoptés conformément au règlement grand-ducal précité.

Toutefois, jusqu'au 8 août 2018, le collège des bourgmestre et échevins peut entamer la procédure d'adoption d'un projet d'aménagement général élaboré conformément aux dispositions du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 précité.

(3) Les dispositions du présent règlement dans sa teneur avant l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal du XXX portant modification du règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, continuent à s'appliquer aux plans d'aménagement général dont la procédure d'adoption est entamée, en vertu de l'article 10 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

### Art. 40. Entrée en vigueur

Le présent règlement grand-ducal entre en vigueur le premier jour du mois qui suit sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

### Art. 41. Exécution

Notre Ministre de l'Intérieur est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.



**Annexe I : Légende-type du plan d'aménagement général**

	Parcelle cadastrale / immeuble		Délimitation de la zone verte
	Délimitation du degré d'utilisation du sol		Délimitation de la modification partielle du PAG

**Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :**

**Zones d'habitation (art. 8)**

	zone d'habitation 1
	zone d'habitation 2

**Zones mixtes (art. 9)**

	zone mixte urbaine centrale
	zone mixte urbaine
	zone mixte villageoise
	zone mixte rurale

**Zone de bâtiments et d'équipements publics (art. 10)**

**Zones d'activités**

	zone d'activités économiques communale type 1 (art. 11)
	zone d'activités économiques communale type 2 (art. 12)
	zone d'activités économiques régionale (art. 13)
	zone d'activités économiques nationale (art. 14)
	zone d'activités spécifiques nationale (art.15)

**Zone commerciale (art. 16)**

	Zone militaire (art. 17)
--	--------------------------

	Zone d'aérodrome (art. 18)
--	----------------------------

**Zones portuaires (art. 19)**

	zone de port de marchandises
	zone de port de plaisance

**Zone de gares ferroviaires et routières (art. 20)**

	Zone de sport et de loisirs (art. 21)
--	---------------------------------------

	Zone spéciale (art. 22)
--	-------------------------

	Zone de jardins familiaux (art. 23)
--	-------------------------------------

	Zone de parc urbain (art. 23bis)
--	----------------------------------

**Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » :**

Dénomination du nouveau quartier			
COS	max. min.	CUS	max. min.
CSS	max.	DL	max. min.
Zone soumise à la réalisation accrue de logements abordables selon l'art. 29bis, (2), al. 3, de la loi modifiée du 19.07.2004			



**Zone verte et zone verte bis (art. 27 et 27bis) :**

AGR	Zone agricole	HOR	Zone horticole	VERT-b	Zone verte bis
FOR	Zone forestière	PARC	Zone de parc public		
VIT	Zone viticole	VERD	Zone de verdure		

**Zones superposées :**

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (art. 37)

Zone d'aménagement différé (art. 28)

Zone d'urbanisation prioritaire (art. 29)

Zone de servitude "urbanisation" (art. 30)

Zone de servitude "couloirs et espaces réservés" (art. 31)

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 (art. 32)**

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 (art. 33)**

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 (art. 34)**

**Zone de bruit (art. 35)**

**Zone d'extraction (art. 36)**

**Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives (art. 38) :**

à l'aménagement du territoire

à la gestion de l'eau

à la protection de la nature et des ressources naturelles

aux réseaux d'infrastructures de transport national

à la protection des sites et monuments nationaux



## Annexe II : Terminologie du degré d'utilisation du sol

### A. Activités

#### On entend par activités :

- **artisanales** toutes **activités de création de produits exercées par des artisans, soit entièrement à la main, soit à l'aide d'outils à main ou même de moyens mécaniques, pourvu que la contribution manuelle directe de l'artisan demeure la composante déterminante du produit fini** ;
- **d'assemblage** toutes **activités de mise en ensemble et réunion de toutes matières premières ou pièces détachées** ;
- **de commerce de gros** toutes **activités de stockage et de vente de produits dans l'état où ils sont achetés (ou après transformations) à une clientèle professionnelle** ;
- **de conditionnement** toutes **activités d'enveloppement de produits pour en assurer la protection, la conservation et en favorisant la vente** ;
- **de fabrication** toutes **activités recourant à des processus d'utilisation de machines et du travail manuel pour confectionner des produits** ;
- **de logistique** toutes **activités de gestion et optimisation de flux de marchandises depuis le fournisseur jusqu'au client final** ;
- **de préparation** toutes **activités sur des produits en vue de leur utilisation dans un processus de finissage de production** ;
- **de prestation de services** toutes **activités à but de lucre par lesquelles le prestataire fournit à ses clients un savoir-faire technique, manuel, intellectuel ou d'assistance** ;
- **de production** toutes **les activités utilisant des matières premières pour les transformer en produits finis** ;
- **de transformation** toutes **activités de changement d'un produit d'une forme en une autre** ;
- **de transport** toutes **activités de déplacement de marchandises ou collectif de personnes** ;
- **de réparation** toutes **activités de remise en état de fonctionnement de marchandises ou de produits défectueux** ;
- **de vente de détail** la **vente de produits dans l'état où ils sont achetés (ou après transformations) à une clientèle de particuliers** ;
- **industrielles** toutes **les activités de production standardisées ou automatisées de produits pour l'exercice desquelles la connaissance du processus de production du produit est secondaire, il étant suffisant de maîtriser tout ou partie du fonctionnement technique d'une ou de plusieurs composantes de la réalisation technique du produit final de la chaîne de production** ;
- **industrielles légères** toutes les manufactures qui produisent des biens à usage privé et de consommation et ne nécessitant pas une utilisation élevée de capital ou de ressources naturelles et qui de **par leur taille et leurs conditions d'exploitation ne constituent pas de gêne ou de sacrifice excessif ou intolérable pour le voisinage au point de vue de la sécurité, de la salubrité et de l'hygiène**.

### BA. 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.

### CB. 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.

**D<sub>E</sub>. 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.

**E<sub>D</sub>. 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.

**F. Entreprise**

On entend par entreprise, en vertu du Code de commerce et de la loi modifiée du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux **professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales**, tout commerçant, personne physique, ainsi que les sociétés commerciales dotées de la personnalité juridique, les groupements (européens) d'intérêt économique, et les sociétés en commandite spéciale.

**G. Hébergement d'entreprises**

**On entend par hébergement d'entreprises toutes activités de construction et/ou de mise à disposition par une entreprise, l'État ou un syndicat de communes, d'un immeuble sous forme d'espaces de travail communs ou individualisés et adaptés sur mesure.**

**H. Incubateur d'entreprises**

**On entend par incubateur d'entreprises toutes activités de construction et/ou de mise à disposition à durée déterminée par une entreprise, l'État ou un syndicat de communes d'un immeuble pour soutenir et accompagner la création et le développement d'entreprises.**

**I. Produit**

**On entend par produit au sens des dispositions relatives aux zones d'activités économiques tous objets mobiliers résultant d'un processus de fabrication ou de production industriel ou artisanal, susceptible d'être acheté ou vendu, en gros ou en détail.**

**J<sub>E</sub>. 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.

**K<sub>E</sub>. 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.

**L<sub>C</sub>. Surface construite brute**

**Sans préjudice des dispositions du point B, 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.

#### M. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

##### a. hauteur des locaux :

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

##### b. affectation des locaux :

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

##### c. Solidité et géométrie des locaux :

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

#### N. 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.

#### O. 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.

**PK. 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.

**QL. 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.



#### 4. Fiche financière

Le présent projet de règlement grand-ducal ne comporte pas de dispositions dont l'application est susceptible de grever le budget de l'Etat.



## FICHE D'ÉVALUATION D'IMPACT MESURES LÉGISLATIVES, RÉGLEMENTAIRES ET AUTRES

! La présente page interactive nécessite au minimum la version 8.1.3 d'Adobe Acrobat® Reader®. La dernière version d'Adobe Acrobat Reader pour tous systèmes (Windows®, Mac, etc.) est téléchargeable gratuitement sur le site de [Adobe Systems Incorporated](#).

### 1. Cordonnées du projet

Intitulé du projet :	Amendements gouvernementaux au projet de règlement grand-ducal portant modification du règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.	
Ministre initiateur :	Le Ministre des Affaires intérieures	
Auteur(s) :	Frank Goeders	
Téléphone :	247-84660	Courriel : frank.goeders@mai.etat.lu
Objectif du projet :	Simplification administrative	
Autre(s) Ministère(s) / Organisme(s) / Commune(s) impliqué(e)(s) :	Ministère de l'Économie	
Date :	31.10.2025	

### 2. Objectifs à valeur constitutionnelle

Le projet contribue-t-il à la réalisation des objectifs à valeur constitutionnelle ?  Oui  Non

Dans l'affirmative, veuillez sélectionner les objectifs concernés et veuillez fournir une brève explication dans la case «Remarques» indiquant en quoi cet ou ces objectifs sont réalisés :

- Garantir le droit au travail et veiller à assurer l'exercice de ce droit
- Promouvoir le dialogue social
- Veiller à ce que toute personne puisse vivre dignement et dispose d'un logement approprié
- Garantir la protection de l'environnement humain et naturel en œuvrant à l'établissement d'un équilibre durable entre la conservation de la nature, en particulier sa capacité de renouvellement, ainsi que la sauvegarde de la biodiversité, et satisfaction des besoins des générations présentes et futures
- S'engager à lutter contre le dérèglement climatique et œuvrer en faveur de la neutralité climatique
- Protéger le bien-être des animaux
- Garantir l'accès à la culture et le droit à l'épanouissement culturel
- Promouvoir la protection du patrimoine culturel
- Promouvoir la liberté de la recherche scientifique dans le respect des valeurs d'une société démocratique fondée sur les droits fondamentaux et les libertés publiques

Remarques :



--	--

### 3. Mieux légiférer

1) **Chambre(s) professionnelle(s) à saisir / saisi(e)s pour avis<sup>1</sup>:**

- Chambre des fonctionnaires et employés publics
- Chambre des salariés
- Chambre des métiers
- Chambre de commerce
- Chambre d'agriculture

<sup>1</sup> Veuillez indiquer la/les Chambre(s) professionnelle(s) saisie(s) du projet sous rubrique suite à son approbation par le Conseil de gouvernement.

2) **Autre(s) partie(s) prenante(s) (organismes divers, citoyens, ...) à saisir / saisi(e)s pour avis :**  Oui  Non

Si oui, laquelle / lesquelles :

--

Remarques / Observations :

--

3) **En cas de transposition de directives européennes,  
le principe « la directive, rien que la directive » est-il respecté ?**  Oui  Non  N.a.<sup>2</sup>

Si non, pourquoi ?

--

4) **Destinataires du projet :**

- Entreprises / Professions libérales :

Oui  Non

- Citoyens :

Oui  Non

- Administrations :

Oui  Non

5) **Le principe « Think small first » est-il respecté ?**

(c.-à-d. des exemptions ou dérogations sont-elles prévues suivant la taille de l'entreprise et/ou son secteur d'activité ?)

Oui  Non  N.a.<sup>2</sup>

Remarques / Observations :

--

6) **Le projet contribue-t-il à la simplification administrative, notamment en supprimant ou en simplifiant des régimes d'autorisation et de déclaration existants, en réduisant les délais de réponse de l'administration, en réduisant la charge administrative pour les destinataires ou en améliorant la qualité des procédures ou de la réglementation ?**

Remarques / Observations :

--

7) **Le projet en question contient-il des dispositions spécifiques concernant la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel ?**

Si oui, de quelle(s)

--



donnée(s) et/ou administration(s)	
S'agit-il ?	
8) Y a-t-il un besoin en formation du personnel de l'administration concernée ?	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> N.a. <sup>2</sup>
Si oui, lequel ?	Formations INAP
Remarques / Observations :	
2 N.a. : non applicable.	

#### 4. Digitalisation et données

9) Y a-t-il une nécessité d'adapter un système informatique auprès de l'État (e-Government ou application back-office)	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, quel est le délai pour disposer du nouveau système ?	
10) Le projet tient-il compte du principe « digital by default » (priorisation de la voie numérique) ?	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
11) Le projet crée-t-il une démarche administrative qui nécessite des informations ou des données à caractère personnel sur les administrés ?	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, ces informations ou données à caractère personnel peuvent-elles être obtenues auprès d'une ou plusieurs administrations conformément au principe «Once only» ?	
12) Le projet envisage-t-il la création ou l'adaptation d'une banque de données ?	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non

#### 5. Égalité des chances (à remplir pour les projets de règlements grand-ducaux)<sup>3</sup>

13) Le projet est-il :	
- principalement centré sur l'égalité des femmes et des hommes ?	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
- positif en matière d'égalité des femmes et des hommes ?	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, expliquez de quelle manière :	
- neutre en matière d'égalité des femmes et des hommes ?	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Si oui, expliquez pourquoi :	
- négatif en matière d'égalité des femmes et des hommes ?	<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Si oui, expliquez de quelle manière :	
14) Y a-t-il un impact financier différent sur les femmes et les hommes ?	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> N.a. <sup>2</sup>
Si oui, expliquez	



Si oui, expliquez

<sup>3</sup> Pour les projets de loi, il convient de se référer au point 1 « Assurer une inclusion sociale et une éducation pour tous. » du Nohaltegkeetscheck.

## 6. Projets nécessitant une notification auprès de la Commission européenne

- 15) Directive « services » : Le projet introduit-il une exigence en matière d'établissement ou de prestation de services transfrontalière ?**  Oui  Non  N.a. <sup>2</sup>

Si oui, veuillez contacter le Ministère de l'Economie en suivant les démarches suivantes :

<https://meco.gouvernement.lu/fr/domaines-activites/politique-europeenne/notifications-directive-services.html>

- 16) Directive « règles techniques » : Le projet introduit-il une exigence ou règlementation technique par rapport à un produit ou à un service de la société de l'information (domaine de la technologie et de l'information)?**  Oui  Non  N.a. <sup>2</sup>

Si oui, veuillez contacter l'ILNAS en suivant les démarches suivantes :

<https://portail-qualite.public.lu/content/dam/qualite/publications/normalisation/2017/ilnas-notification-infoflyer-web.pdf>