



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère d'État

Le Ministre aux Relations avec le Parlement

En effet, les projets de règlements grand-ducaux figurent également sur la liste des projets prioritaires du Gouvernement, jointe à la lettre de Monsieur le Premier ministre du 30 septembre 2015 à l'adresse du Conseil d'État.

Veillez agréer, Madame la Présidente, l'assurance de ma haute considération.

Pour le Premier Ministre
Ministre d'État
Le Ministre aux Relations
avec le Parlement

Fernand Etgen



Dossier traité par: Fabio Ottaviani

Références:

Luxembourg, le 17/11/2015

Le Ministre de l'Intérieur
à
Monsieur le Premier Ministre
Ministre d'Etat

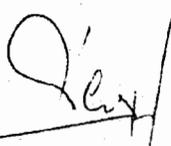
Concerne: Avant-projets de règlements grand-ducaux portant exécution de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

J'ai l'honneur de vous faire parvenir ci-joint un dossier au sujet mentionné sous rubrique.
Je vous saurais gré de bien vouloir faire figurer ce point à l'ordre du jour du Conseil de Gouvernement.

Date séance visée: 27/11/2015

Remarques: En vue de rendre la loi précitée opérationnelle dès son entrée en vigueur, les avant-projets précités revêtent un caractère urgent. Les avant-projets n'ont pas d'impact budégtaire. Il a partant été renoncé à élaborer une fiche financière.




Dan KERSCH

Annexes:	Avant-projet de loi	Avant-projet de règlement grand-ducal	Autres
	<input type="checkbox"/> Note au Conseil - résumé, - modifications, - autres départements concernés, - questions à trancher	<input checked="" type="checkbox"/> Note au Conseil - résumé, - modifications, - autres départements concernés, - questions à trancher	<input type="checkbox"/> Note <input type="checkbox"/> Lettre
	<input type="checkbox"/> Texte coordonné <input type="checkbox"/> Texte du projet <input type="checkbox"/> Exposé des motifs <input type="checkbox"/> Commentaire des articles <input type="checkbox"/> Fiche d'impact <input type="checkbox"/> Fiche financière	<input checked="" type="checkbox"/> Texte coordonné <input checked="" type="checkbox"/> Texte du projet <input checked="" type="checkbox"/> Exposé des motifs <input checked="" type="checkbox"/> Commentaire des articles <input checked="" type="checkbox"/> Fiche d'impact <input type="checkbox"/> Fiche financière	

Projet de règlement grand-ducal concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général.

Nous Henri, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Vu l'article 7 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

Notre Conseil d'Etat entendu ;

Sur le rapport de Notre Ministre de l'Intérieur et après délibération du Gouvernement en conseil ;

Arrêtons :

Chapitre 1^{er} - Dispositions générales

Art. 1^{er}. Principe

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

Art. 2. Eléments constitutifs

(1) L'élément graphique de l'étude préparatoire comprend tous les plans nécessaires à la visualisation ou à la figuration des éléments de l'étude préparatoire.

(2) L'élément textuel de l'étude, illustré par des esquisses, photos, graphiques, tableaux et schémas, constitue la description des différents aspects de l'étude préparatoire.

(3) Un règlement ministériel peut préciser le contenu et la structure de l'étude préparatoire.

(4) Toute commune est tenue de produire une version en format « PDF » de l'étude préparatoire.

Chapitre 2 - Contenu de l'étude préparatoire

Section 1^{ière} - Analyse de la situation existante

Art. 3. Eléments de l'analyse

L'analyse de la situation existante comporte au moins les points suivants :

1. Contexte national, régional et transfrontalier

- l'identification des enjeux auxquels la commune est confronté ;
- la détermination d'un développement compatible avec les options d'aménagement régionales et nationales et, plus spécifiquement avec le programme directeur d'aménagement du territoire et les plans établis en exécution de la loi du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire..

2. Démographie

- le développement démographique au cours des dix années précédant l'élaboration de l'étude préparatoire par localité ou par quartier ;

- la structure d'âge ;
 - le nombre et la taille moyenne des ménages ;
 - la tendance de développement.
3. Situation économique
- la répartition sommaire des activités économiques et des emplois.
4. Situation du foncier
- les principaux propriétaires des fonds sis à l'intérieur et à proximité immédiate des agglomérations.
5. Structure urbaine
- l'intégration des localités dans le paysage ;
 - les fonctions urbaines ;
 - les caractéristiques essentielles du tissu urbain existant notamment les implantations et le nombre de niveaux des constructions principales ainsi que la typologie des logements ;
 - les ensembles bâtis et les éléments isolés protégés ou dignes de protection ;
 - les principaux espaces verts et places publics.
6. Equipements collectifs
- la localisation des équipements collectifs communaux et nationaux ;
 - les réserves de capacités des équipements scolaires communaux.
7. Mobilité
- les principaux réseaux de circulation, y compris la mobilité douce ;
 - l'offre en transport collectif ;
 - la localisation des principales aires de stationnement ouvertes au public.
8. Gestion de l'eau
- un inventaire des besoins actuels et des capacités restantes des infrastructures d'approvisionnement en eaux potables et des infrastructures d'assainissement ;
 - les zones protégées et les zones inondables, conformément aux dispositions des articles 20 et 38 de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau.
9. Environnement naturel et humain
- les formations géologiques problématiques et le relief à l'intérieur et à proximité immédiate des agglomérations ;
 - un cadastre comprenant les biotopes, habitats et habitats d'espèces visés par la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources ;
 - le maillage écologique ;
 - les ensembles paysagers marquants et les éléments paysagers marquants ;
 - les nuisances relatives à l'environnement humain émanant :
 - a) des installations artisanales et industrielles ;
 - b) des lignes électriques à haute-tension et des antennes de radiodiffusion ;
 - c) des infrastructures de transport majeures ;
 - d) du bruit.
10. Plans et projets réglementaires et non réglementaires
- les forces et faiblesses majeures du plan ou projet d'aménagement général existant ;
 - les plans et projets d'aménagement particulier approuvés ou en cours de procédure.

11. Potentiel de développement urbain

- le potentiel constructible dans les zones destinées à l'habitat et aux activités économiques sur base du plan d'aménagement général en vigueur.

12. Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national

- les contraintes éventuelles découlant de la législation concernant :
 - a) la protection de la nature et des ressources naturelles ;
 - b) la protection des sites et monuments nationaux ;
 - c) le remembrement rural ;
 - d) la gestion de l'eau ;
 - e) l'aménagement du territoire.

Section 2.- Concept de développement

Art. 4. Eléments constitutifs du concept de développement

Le concept de développement est élaboré sur base de l'analyse de la situation existante en assurant la compatibilité avec les plans et programmes établis en exécution de la loi modifiée du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire. Il comporte trois volets concernant le développement urbain, la mobilité ainsi que les espaces verts et sert de base pour préparer le projet d'aménagement général.

Le volet concernant le développement urbain comporte au moins :

1. la détermination d'un ou de plusieurs espaces prioritaires d'urbanisation ;
2. la détermination des quartiers existants et des nouveaux quartiers ;
3. la mixité des fonctions et les densités de construction ;
4. la mixité des typologies de logement ;
5. la mise en valeur des ensembles bâtis et éléments isolés dignes de protection ;
6. le phasage de développement urbain.

Le volet concernant la mobilité comporte au moins :

1. le transport collectif et son accessibilité ;
2. le réseau de mobilité douce ;
3. le réseau de circulation motorisée ;
4. la gestion du stationnement privé.

Le volet concernant les espaces verts comporte au moins :

1. la mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains ;
2. les zones d'intérêt écologique et paysager ;
3. les éléments naturels à protéger ;
4. le maillage écologique.

Art. 5. Concept financier

Les charges récurrentes du concept de développement sur le budget communal, sont sommairement évaluées.

Section 3.- Schéma directeur

Art. 6. Définition

Le schéma directeur détermine les options de développement des fonds couvrant l'ensemble des zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Art. 7. Objet

Le schéma directeur a pour objet de préciser et de compléter les concepts établis en vertu des articles 9 à 11. Il détermine les orientations servant à définir et à délimiter les zones du projet d'aménagement général et à élaborer les projets d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Art. 8. Contenu

(1) Le schéma directeur reprend au moins les éléments suivants :

1. l'identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures ;
2. un concept de développement urbain ;
3. un concept de mobilité et d'infrastructures techniques ;
4. un concept paysager et écologique ;
5. un concept de mise en œuvre.

(2) Le schéma directeur, couvrant une zone d'aménagement différé, comporte au moins un concept de mobilité et d'infrastructures techniques sommaire.

Art. 9. Légende et représentation de la partie graphique

(1) La partie graphique doit s'appuyer sur les indications de la légende-type de l'Annexe qui fait partie intégrante du présent règlement.

Des variations concernant les nuances de couleur et les caractéristiques du graphisme ne sont tolérées que dans la mesure où elles découlent des contraintes techniques propres des différents systèmes informatiques utilisés pour réaliser la partie graphique.

(2) Le schéma directeur doit comprendre une version en format « PDF » et une version sur support papier qui fait foi.

Les indications de la légende-type de l'Annexe peuvent être complétées.

Art. 10. Echelles et fonds de plan

La partie graphique est dressée en principe à l'échelle 1 : 1.000 sur base d'orthophotos récentes et doit être complétée au moins par les courbes de niveaux et les cours d'eau issus de la base de données topocartographiques (BD-L-TC).

La partie graphique peut être composée de plusieurs plans complémentaires afin de garantir la lisibilité des informations. Un plan d'ensemble, reprenant l'intégralité des éléments graphiques, est à élaborer.

Art. 11. Disposition dérogatoire

(1) Le contenu des plans directeurs, élaborés en application de la loi précitée du 19 juillet 2004, peut se substituer au contenu du schéma directeur.

(2) Pour les terrains sis en zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et couverts par un plan d'aménagement particulier maintenu en vigueur, le contenu de ce plan d'aménagement particulier peut se substituer au contenu du schéma directeur.

Chapitre III.- Dispositions finales

Art. 12.

Le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un plan d'aménagement général d'une commune devient caduc le 8 août 2018.

Art. 13.

Le présent règlement grand-ducal entre en vigueur le XXX.

Art. 14.

Notre Ministre de l'Intérieur est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Mémorial.

Le Ministre de l'Intérieur
Dan Kersch

Henri

Annexe : Légende-type du schéma directeur

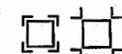
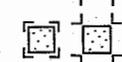
-  délimitation du schéma directeur
-  courbes de niveaux du terrain existant

Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

			logement
			commerce / services
			artisanat / industrie
			équipements publics / loisir / sport
<i>faible</i>	<i>moyenne</i>	<i>forte densité</i>	

Espace public

-  espace minéral cerné / ouvert
-  espace vert cerné / ouvert

Centralité



Elément identitaire à préserver



Mesures d'intégration spécifiques

Séquences visuelles



axe visuel

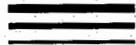


seuil / entrée de quartier, de ville, de village

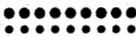
Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques



Connexions



réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)



mobilité douce (interquartier, intraquartier)



zone résidentielle / zone de rencontre



chemin de fer

Aire de stationnement



parking couvert / souterrain

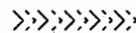


parking public / privé



Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)

Infrastructures techniques



axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales

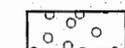


axe principal du canal pour eaux usées

Concept paysager et écologique



Coulée verte



Biotopes à préserver

Projet de règlement grand-ducal concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un plan d'aménagement général d'une commune.

Exposé des motifs / commentaire des articles

L'étude préparatoire constitue la base essentielle pour l'élaboration de tout projet d'aménagement général. Le projet de loi concernant l'article 7(2) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain précise que l'étude préparatoire se compose :

- a) d'une analyse de la situation existante;
- b) d'un concept de développement ;
- c) de schémas directeurs couvrant l'ensemble des zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » tel que défini à l'article 25.

Le présent texte répond donc d'abord aux modifications effectuées au niveau de la base légale habilitante.

Il a également été profité de l'occasion pour redresser certaines incohérences du texte du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu de l'étude préparatoire actuellement en vigueur et notamment de simplifier et d'alléger son contenu.

Actuellement une quinzaine de communes seulement ont procédé à la refonte de leur PAG telle qu'exigée par la loi du 19 juillet 2004 précitée. Cette lenteur de transposition s'explique certainement par les modifications successives de la loi du 19 juillet 2004 précitée, par l'entrée en vigueur de la loi du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ou encore l'entrée en procédure des projets de plans sectoriels.

Force est toutefois de constater que les communes, ensemble avec leurs bureaux d'études se perdaient souvent et se perdent d'ailleurs toujours dans l'élaboration d'études préparatoires fastidieuses et de longue haleine dépassant de loin le cadre des exigences réglementaires.

Il est évident que de telles études grèvent très sérieusement la caisse communale, sans pour autant constituer une réelle plus-value. Aussi ne faut-il pas perdre de vue qu'une telle étude préparatoire a pour seule finalité l'élaboration, en connaissance de cause, d'un PAG.

Afin de faciliter donc les travaux préparatoires d'un PAG et d'en faire un document d'une plus grande utilité et transparence tant pour les décideurs politiques que pour le public, il est proposé de réduire le contenu au nécessaire et de faire accompagner la mise en vigueur du règlement grand-ducal d'un guide d'application (« Leitfaden »).

Aussi est-il renoncé à l'élaboration obligatoire et systématique d'une stratégie de développement sur base de plusieurs scénarios de développement (anciens articles 5-7 du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 précité).

En effet, force est de constater que l'élaboration d'une telle stratégie constituait souvent un défouloir intellectuel des bureaux d'études sans toutefois générer notamment une réelle plus-value pour les décideurs politiques.

S'y ajoute que les instruments de planification nationaux en vigueur (Programme directeur d'aménagement du territoire) ou en cours d'élaboration (plans directeurs sectoriels primaires) établissent un cadre d'orientation et réglementaire suffisamment précis pour que les communes puissent inscrire leurs concepts de développement par référence à ces plans et programmes, sans que l'élaboration de plusieurs scénarios de développement soit réellement d'une utilité avérée.

Il en est de même pour le plan de synthèse (ancien article 12). Le concept de développement comporte en effet trois volets concernant le développement urbain, la mobilité et les espaces verts intra- et interurbains et se visualise implicitement notamment par un plan de synthèse servant de préparation à la partie

réglementaire du PAG.

Aux fins d'éviter aux communes qu'elles soient obligées, après l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions réglementaires, d'adapter encore une fois la structure et le contenu de leurs études préparatoires actuellement en cours d'élaboration, il est proposé d'abroger le règlement grand-ducal modifié du 25 octobre 2004 en y précisant que le règlement grand-ducal du 18 juillet 2011 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un plan d'aménagement général d'une commune devient caduc le 8 août 2018.

Projet de règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Nous Henri, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Vu l'article 9 paragraphe 1^{er} de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

Notre Conseil d'Etat entendu ;

Sur le rapport de Notre Ministre de l'Intérieur et après délibération du Gouvernement en conseil ;

Arrêtons:

Chapitre 1^{er} – Dispositions générales

Section 1^{ière} – Eléments du plan d'aménagement général

Art. 1^{er}. Tout plan d'aménagement général d'une commune comporte une partie graphique et une partie écrite.

Section 2 – Partie graphique

Art. 2. 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. 3. Contenu

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

- les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées ;
- 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. 4. Légende et représentation

(1) La partie graphique doit respecter les indications de la légende-type de l'Annexe I qui fait partie intégrante du présent règlement.

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. 5. 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 3 – Partie écrite

Art. 6. Définition

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

Art. 7. 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 4 – Indications complémentaires

Art. 8. 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^{ère} – Le mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art. 9. Zones d'habitation

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, 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 :

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

(1) 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 unifamilial. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.

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

(2) 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% au minimum. La commune peut déroger au principe des 80% si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.

Art. 10. Zones mixtes

On distingue :

- la zone mixte urbaine centrale [MIX-c] ;
- la zone mixte urbaine [MIX-u] ;
- la zone mixte villageoise [MIX-v] ;
- 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 à 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 réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 25%.

La commune peut déroger au principe des 25% 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 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

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

La commune peut déroger au principe des 25% 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 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

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

La commune peut déroger au principe des 50% 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. 11. 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. 12. 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 2.000m² de surface construite brute par immeuble bâti, des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux, limitées à 3.500m² 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% de la surface construite brute totale de la zone.

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

Art. 13. 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 12.

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. 14. 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.

A titre accessoire sont admis, le commerce de détail, limité à 2.000m² 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 3.500m² 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 précédent.

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 2.000m² de surface construite brute par immeuble bâti ainsi que des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux, limitées à 3.500m² de surface construite brute par immeuble bâti, non liées aux activités principales telles que définies au deuxième alinéa.

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 au deuxième alinéa ne peuvent pas dépasser 35% de la surface construite brute totale de la zone.

La commune peut déroger au principe des 35% si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent.

Art. 15. 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.

Art. 16. 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.

Art. 17. 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 à boissons sont limitées à 5% de la surface de vente. La commune peut déroger au principe des 5% si les particularités du site l'exigent.

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

Art. 18. Zones militaires [MIL]

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

Art. 19. 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. 20. Zones portuaires [PORT]

On distingue :

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

(1) 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.

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

Art. 21. 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. 22. 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. 23. Zones spéciales [SPEC]

Des zones spéciales peuvent être définies en application de l'article 8.

Art. 24. 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.

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

Art. 25. Prescriptions générales

Pour les zones définies aux articles 9 à 23 du présent règlement 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 logements (DL) doit être fixée pour les zones ou partie de zones telles que définies aux articles 9 et 10.

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

Art. 26. 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.

Art. 27. 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 logements (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 logements.

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. 28. Catégories

La zone verte peut comporter :

- les zones agricoles ;
- les zones forestières ;
- les zones viticoles ;
- les zones horticoles ;
- les zones de parc public ;
- 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. 29. 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. 30. 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 12 ans, court à partir de l'entrée en vigueur du plan d'aménagement général.

Dépassé le délai défini conformément à l'alinéa précédent, 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 29.

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. 31. 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. 32. 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 premier.

Dès que les travaux visés à l'alinéa premier sont réalisés, les prescriptions fixées à l'alinéa précédent ne produisent plus d'effets.

Art. 33. 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 nécessitent 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. 34. Zones de risques naturels prévisibles

Au-delà des zones définies à l'article 39, 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. 35. 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 le rapport 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. 36. 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. 37. 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. 38. 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 ».

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

Art. 39. 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. 40

(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 devient caduc le 8 août 2018.

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

Art. 41

Le présent règlement grand-ducal entre en vigueur le XXX.

Art. 42. Exécution. Notre Ministre de l'Intérieur est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Mémorial.

Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch

Henri

Projet de règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Exposé des motifs / commentaire des articles

Le plan d'aménagement général est l'instrument principal de la mise en œuvre de la politique d'aménagement communal.

L'article 5 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain précise que le plan d'aménagement général est « *un ensemble de prescriptions graphiques et écrites à caractère réglementaire qui se complètent réciproquement et qui couvrent l'ensemble du territoire communal qu'elles divisent en diverses zones dont elles arrêtent l'utilisation du sol* ».

Quant à l'article 9, celui-ci dispose que le plan d'aménagement général se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique et que l'échelle du plan d'aménagement général, le contenu de ses parties graphique et écrite, notamment les définitions des diverses zones, le mode et degré d'utilisation du sol et le pictogramme de la légende-type correspondante sont arrêtés par règlement grand-ducal.

Le présent texte répond à cette obligation et reprend, dans les grandes lignes, la même structure que celle du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

A cette occasion, certaines incohérences ont été redressées issues du texte du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général, dénommé ci-après « PAG », actuellement en vigueur et le contenu a également été simplifié et allégé.

De plus, certaines dispositions générant régulièrement des erreurs matérielles dans le cadre de leur application ou transposition dans le plan d'aménagement général ont été précisées et clarifiées.

Aussi, l'introduction à l'article 3 du « *périmètre d'agglomération* » a pour vocation de répondre de prime abord à la pratique établie dans de nombreux PAG (ancienne mouture) qui connaissent dès lors de tels périmètres sans pour autant disposer d'une base légale certaine. Qui plus est, dans un contexte de simplification administrative, l'introduction dudit périmètre devrait permettre à l'administré de mieux repérer les fonds pour lesquels l'article 5 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles est d'application. Reste à souligner que ledit périmètre d'agglomération ne se limite pas d'office à une seule délimitation de l'agglomération même, mais peut aussi figurer à l'intérieur d'une localité en vue de délimiter une zone verte localisée à l'intérieur de cette dernière. Il en est ainsi notamment pour les « *zones de parc* » qui se voient régulièrement entourées exclusivement de zones urbanisées ou destinées à être urbanisées.

C'est dans ce contexte de simplification administrative que s'insère le projet de mise en place d'un nouveau Geoportail qui permettra la visualisation de l'ensemble des réglementations qui ont trait au secteur de la construction. Ainsi, seront mis à disposition notamment les plans d'aménagement général, les plans d'aménagement particulier ainsi que toutes les dispositions légales et réglementaires découlant des différentes législations nationales qui ont vocation à s'appliquer. En vue de garantir une mise à disposition sans faute des réglementations susmentionnées, il est prévu aux articles 4 et 7 d'adapter le format des fichiers informatiques relatifs aux parties écrite et graphique à l'évolution technologique récente en la matière. En effet, le format GML (« *Geographic Markup Language* ») consiste en un standard international défini par l'OGC (« *Open Geospatial Consortium* ») et est utilisé comme format d'échange entre les institutions européennes et les Etats membres, conformément à la directive dite « *INSPIRE* ». Etant donné que les bureaux d'études, qui sont en charge de l'élaboration des PAG, travaillent avec différents logiciels, utilisant de la sorte des fichiers de base distincts, le Ministère de l'Intérieur a opté pour un modèle de données commun qui ne favorise aucun desdits bureaux.

Qui plus est, il sera défini, moyennant un règlement ministériel, un modèle de données précis, qui cherche à garantir une qualité de données de haut niveau, ce qui permettra de procéder à une visualisation sur le Geoportail à brève échéance une fois les PAG approuvés.

A l'article 8 du règlement, il est expressément autorisé, pour des raisons de flexibilité, de créer de nouvelles zones si les particularités du site l'exigent. Or, en vue d'éviter une multitude de nouvelles zones et afin de garantir une certaine cohérence à l'échelle du pays, il est prévu de dénommer toute nouvelle zone « zone spéciale », tout en laissant aux auteurs des PAG la possibilité de subdiviser ladite zone et de spécifier leur champ d'affectation respectif.

Ensuite, il est prévu d'étendre l'utilisation du sol de la zone de bâtiments et d'équipements publics, telle que définie à l'article 11 aux logements situés dans des structures médicales ou paramédicales, maisons de retraite, internats, aux logements pour étudiants, logements locatifs sociaux ainsi qu'aux logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale. Cette mesure a notamment pour objectif de faciliter et d'étendre le rôle des communes dans le cadre des problématiques actuelles relatives à l'accessibilité au logement ainsi qu'à l'accueil des demandeurs de protection internationale.

Les définitions relatives aux zones d'activités économiques régionales et nationales, telles que définies aux articles 14 à 16, ont été revues notamment suite aux observations des intéressés, formulées dans le cadre de la procédure d'adoption des plans directeurs sectoriels, conformément à l'article 9 de la loi modifiée du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire. Ceci dit, il a été opté pour l'établissement d'une seule zone d'activités économiques régionale, permettant ainsi d'accroître la flexibilité et de simplifier la transposition desdites zones dans les PAG.

Les prescriptions actuellement applicables dans les zones commerciales limitent les surfaces pouvant être réservées aux activités de restauration et aux débits à boissons à 5% de la surface de vente. L'objectif de ladite prescription consiste à favoriser l'établissement des activités de restauration et aux débits à boissons en dehors des centres commerciaux, voire dans les zones mixtes, qui de manière usuelle, sont situées à l'intérieur des localités voire des centres de localités. Or, en pratique il s'est avéré que certains sites se prêtent pour un classement en zone commerciale, mais nécessitent parallèlement des surfaces réservées aux activités de restauration et aux débits à boissons, ce qui dépasse le cadre réglementaire précité. Afin de remédier à cette problématique, il est prévu de permettre aux communes de déroger à cette disposition lors de sa transposition dans le PAG.

A l'occasion d'un litige, la Cour administrative (Numéros du rôle : 34667C, 34671C et 34683C) a été amenée à dégager le principe suivant : « *en principe, les coefficients COS et CMU se définissent pour une parcelle donnée, laquelle équivaut à un terrain à bâtir net, à délimiter, suivant les exigences de la loi du 19 juillet 2004, pour des terrains à urbaniser, à travers un PAP* ».

Bien que cette jurisprudence ne concerne pas directement les PAG qui sont élaborés conformément au règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 sous marge, dont le mode de calcul des coefficients a d'ores et déjà été défini de sorte à ce que ces derniers constituent d'office des moyennes et ne s'appliquent dès lors pas par parcelle, il est cependant prévu à l'article 27 de préciser davantage la mise en œuvre des coefficients. En effet, il a été jugé utile de procéder ainsi afin d'éviter tout flou juridique en la matière.

Quant à l'article 27, il y a lieu de relever que la définition actuelle génère une interdiction de construction et d'aménagement absolue sur les fonds concernés. En effet, actuellement toute construction sur ces fonds nécessite une modification du PAG en amont de la délivrance d'une autorisation de construire, ce qui dépasse un des objectifs principaux du Législateur qui visait essentiellement à empêcher des travaux d'ampleur qui puissent hypothéquer le développement future de la zone, conformément au mode et degré d'utilisation du sol y retenu. Toujours dans cet esprit, l'article remanié autorise dorénavant certains travaux de moindre envergure ainsi que certains équipements collectifs et publics.

La zone d'urbanisation prioritaire, qui devrait servir aux autorités communales à exercer une certaine pression sur les propriétaires en vue du développement des sites en question, connaît un allègement des prescriptions en vue de la rendre plus flexible lors de la transposition dans le PAG. En effet, il importe de permettre aux auteurs du PAG de définir la période pendant laquelle les fonds concernés peuvent faire l'objet d'un PAP en fonction des spécificités du site. Un PAP d'une certaine envergure en milieu urbain nécessite certes une période d'élaboration et de concertation sensiblement plus importante qu'un PAP qui cherche à fixer les prescriptions urbanistiques pour un nombre réduit de maisons d'habitation en milieu rural.

Dans le contexte de la protection des biotopes et des habitats d'espèces, il est proposé de définir un mécanisme d'évaluation et de compensation efficace, transparent et rapide qui assurera un maximum de

sécurité juridique dans ce domaine pour les propriétaires de tous les terrains destinés à être urbanisés. Dans un esprit de simplification administrative, il est ainsi prévu de permettre aux communes de compléter les PAG par des nouvelles servitudes écologiques de sorte à ce que ces PAG puissent rassembler, contrairement aux PAG actuellement en vigueur, l'ensemble des servitudes qui déterminent le potentiel constructible d'un terrain donné. Ce mécanisme se fondera sur les principes déjà appliqués dans la législation afférente en Allemagne et sera concrétisé dans le cadre des PAG moyennant des servitudes écologiques telles que définies dans le nouvel article 31bis. La transposition desdites servitudes dans le PAG se limitera en principe aux « zones soumises à un PAP nouveau quartier » et aura pour avantage que ces dernières pourront être exécutées pendant un certain laps de temps sans devoir procéder à des études supplémentaires pour déterminer les biotopes et les habitats d'espèces ainsi que leurs valeurs écologiques respectives.

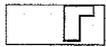
Il est également prévu d'adapter l'article 33 suite aux jurisprudences récentes en matière de protection d'intérêt communal relative aux éléments dignes de protection qui ne peuvent, de par leur situation, être classés en « secteur protégé de type « environnement construit » ». Ainsi, les nouvelles dispositions distinguent explicitement entre secteurs et éléments protégés et ceci tant en milieu construit qu'en milieu naturel.

Finalement, les dispositions transitoires ont également été revues. Il a ainsi été prévu, dans un souci de sécurité juridique, que le règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général, puisse continuer à s'appliquer aux plans d'aménagement général qui ont été adoptés sur base des dispositions du règlement précité.

Le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune sera, quant à lui, frappé de caducité en date du 8 août 2018. Ceci a été instauré en vue de permettre aux communes, qui ont actuellement déjà entamé la refonte de leur PAG, de la finaliser sur base des dispositions du règlement grand-ducal qui étaient en vigueur au moment du début de l'élaboration de la refonte.

En ce qui concerne les plans d'aménagement général déjà adoptés, il a été prévu que les dispositions du règlement grand-ducal précité continuent à s'appliquer.

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. 9)



zone d'habitation 1



zone d'habitation 2

Zones mixtes (art.10)



zone mixte urbaine centrale



zone mixte urbaine



zone mixte villageoise



zone mixte rurale



Zone de bâtiments et d'équipements publics (art. 11)

Zones d'activités



zone d'activités économiques communale type 1 (art. 12)



zone d'activités économiques communale type 2 (art. 13)



zone d'activités économiques régionale (art. 14)



zone d'activités économiques nationale (art. 15)



zone d'activités spécifiques nationale (art.16)



Zone commerciale (art. 17)



Zone militaire (art. 18)



Zone d'aérodrome (art. 19)

Zones portuaires (art. 20)



zone de port de marchandises



zone de port de plaisance



Zone de gares ferroviaires et routières (art. 21)



Zone de sport et de loisirs (art. 22)



Zone spéciale (art. 23)



Zone de jardins familiaux (art. 24)

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.

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

Zone verte (art. 28) :



Zone agricole



Zone horticole



Zone forestière



Zone de parc public



Zone viticole



Zone de verdure

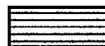
Zones superposées :



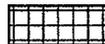
Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (art. 38)



Zone d'aménagement différé (art. 29)



Zone d'urbanisation prioritaire (art. 30)



Zone de servitude "urbanisation" (art. 31)

Zone de servitude "couloirs et espaces réservés" (art. 32)



couloir pour projets routiers ou ferroviaires



couloir pour projets de mobilité douce

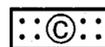


couloir pour projets de canalisation pour eaux usées

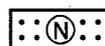


couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales

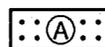
Secteur protégé d'intérêt communal (art. 33)



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

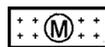


gabarit d'une construction existante à préserver

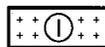
Zones de risques naturels prévisibles (art. 34)



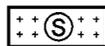
zone de risques d'éboulement ou de glissement de terrain



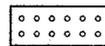
zone de risques d'éboulement miniers



zone inondable



Zone à risques concernant la sécurité et la santé des personnes (art. 35)



Zone de bruit (art. 36)

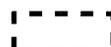


Zone d'extraction (art. 37)

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives (art. 39) :



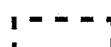
à l'aménagement du territoire



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. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du XXX concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

E. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre 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.

H. Surface non aménageable

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

a. *hauteur des locaux :*

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

b. affectation des locaux :

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

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

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, 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/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

Concernant les toitures végétales, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite de 50%.

L. Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

Projet de règlement grand-ducal concernant l'organisation et le fonctionnement de la commission d'aménagement ainsi que l'organisation et le fonctionnement de la cellule d'évaluation.

Nous Henri, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Vu l'article 4 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain;

Vu l'avis de la Chambre des métiers;

Notre Conseil d'Etat entendu;

Sur le rapport de Notre Ministre de l'Intérieur, de Notre Ministre du Trésor et de Notre Ministre du Budget et après délibération du Gouvernement en conseil;

Arrêtons:

Chapitre 1^{er} – Organisation de la commission d'aménagement

Art. 1^{er}. Le président de la commission d'aménagement est désigné par le membre du gouvernement ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions, ci-après dénommé le Ministre, parmi les membres de la commission qu'il a désignés.

La vice-présidence de la commission est assumée par le membre désigné sur proposition du membre du gouvernement ayant l'aménagement du territoire dans ses attributions. En cas d'empêchement, le vice-président est remplacé par son suppléant désigné par le Ministre sur proposition du membre du gouvernement ayant l'aménagement du territoire dans ses attributions..

Art. 2. La commission d'aménagement peut se faire assister par les représentants-experts ou leurs suppléants désignés par :

- le membre du Gouvernement ayant le logement dans ses attributions ;
- le membre du Gouvernement ayant la protection de la nature et des ressources naturelles dans ses attributions ;
- le membre du Gouvernement ayant l'économie dans ses attributions ;
- le membre du Gouvernement ayant les transports dans ses attributions ;
- le membre du Gouvernement ayant les travaux publics dans ses attributions ;
- le membre du Gouvernement ayant la gestion de l'eau dans ses attributions ;
- le membre du Gouvernement ayant la culture dans ses attributions ;
- le membre du Gouvernement ayant les classes moyennes et le tourisme dans ses attributions.

Art. 3. Les séances de la commission d'aménagement sont dirigées par son président.

En cas d'absence ou d'empêchement du président, la présidence de la commission d'aménagement est assurée par le vice-président ou à son défaut par le membre effectif le plus ancien en rang.

Art. 4. La commission d'aménagement est assistée d'un secrétariat comprenant du personnel administratif et technique désigné par le Ministre.

Chapitre 2 – Fonctionnement de la commission d'aménagement

Art. 5. La commission d'aménagement se réunit sur convocation du président qui fixe l'ordre du jour des séances, mène les débats et assure la rédaction des avis et autres documents. Sauf urgence, la convocation et les documents relatifs au dossier figurant à l'ordre du jour de la commission doivent parvenir aux membres et représentants-experts convoqués au moins sept jours à l'avance.

Les représentants-experts consultés participent avec voix consultative aux points de l'ordre du jour pour lesquels ils ont été convoqués.

Le secrétariat, dont les membres n'ont pas de voix délibérative, envoie les convocations, prépare tous les dossiers soumis à l'avis de la commission, assiste la commission d'aménagement dans la présentation des dossiers et dans la rédaction des avis et autres documents.

Le président peut désigner parmi le secrétariat des rapporteurs chargés de l'instruction des dossiers soumis à la commission d'aménagement.

Art. 6. La commission d'aménagement ne peut rendre son avis que si la majorité de ses membres est présente. La présence du membre effectif représentant le membre du Gouvernement ayant l'aménagement du territoire dans ses attributions ou de son suppléant est requise pour les délibérations concernant la refonte ou la mise à jour complète des projets d'aménagement général.

Si à la suite d'une première convocation le quorum des présences prévu à l'alinéa 1 n'est pas donné, la commission est convoquée une deuxième fois avec le même ordre du jour, et elle peut dans ces conditions délibérer quelque soit le nombre des membres présents.

Art. 7. L'avis doit indiquer la composition de la commission, les noms des membres et des représentants-experts ayant assisté à la séance.

Les avis séparés éventuels doivent être annexés, sans qu'ils puissent indiquer les noms de leurs auteurs.

En cas de partage des voix, la voix du président de la commission d'aménagement prévaut.

Les avis de la commission sont signés par le président, ou à son défaut par le président faisant fonction. En cas de refonte ou de mise à jour complète des projets d'aménagement général l'avis est également signé par le vice-président.

Art. 8. La commission d'aménagement peut se faire assister par des experts externes chaque fois que cette collaboration est jugée nécessaire.

Ces experts ne participent qu'avec voix consultative aux points de l'ordre du jour pour lesquels ils ont été convoqués.

Chapitre 3 – Organisation et fonctionnement de la cellule d'évaluation

Art. 9. Le président de la cellule d'évaluation est désigné par le Ministre.

En cas d'empêchement, il est remplacé par le membre de la cellule d'évaluation le plus ancien en rang.

Le secrétariat de la cellule d'évaluation est assuré par le personnel administratif et technique dont question à l'article 4.

Art. 10. La cellule d'évaluation délibère valablement si au moins deux de ses membres sont présents.

Pour le surplus, les règles de convocation prévues à l'article 5, le mode d'émettre les avis prévu à l'article 7, ainsi que la possibilité de s'adjoindre des experts externes prévus à l'article 8 sont également applicables à la cellule d'évaluation.

Le président, ou celui qui le remplace, peut désigner parmi les membres du secrétariat des rapporteurs chargés de l'instruction des dossiers soumis à la cellule d'évaluation.

Chapitre 4 – Dispositions finales

Art. 11. Les membres de la commission, les représentants-experts, les membres du secrétariat et les experts externes sont tenus à la confidentialité quant au dossier leur soumis et aux délibérations et travaux de la commission d'aménagement et de la cellule d'évaluation.

Le Ministre met une salle de réunion avec l'équipement fonctionnel indispensable à la disposition de la commission d'aménagement et de la cellule d'évaluation.

Art. 12. Les indemnités des experts externes sont fixées par vacation conformément au barème tarifaire y relatif de l'Ordre des architectes et des ingénieurs-conseils du Grand-Duché de Luxembourg.

Art. 13. Le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant les attributions, l'organisation et le fonctionnement de la commission d'aménagement est abrogé.

Art. 14. Le présent règlement grand-ducal entre en vigueur le XXX.

Art. 15. Notre Ministre de l'Intérieur, Notre Ministre du Développement durable et des Infrastructures et Notre Ministre des Finances sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Mémorial.

Le Ministre de l'Intérieur
Dan Kersch

Henri

*Le Ministre du Développement durable et des
Infrastructures*
François Bausch

Le Ministre des Finances,
Pierre Gramegna

Projet de règlement grand-ducal concernant l'organisation et le fonctionnement de la commission d'aménagement ainsi que l'organisation et le fonctionnement de la cellule d'évaluation.

Exposé des motifs / commentaire des articles

Il est institué auprès du ministre ayant l'aménagement communal dans ses attributions une commission qui a pour mission de donner son avis sur toutes les questions et tous les projets en matière d'aménagement communal que le ministre ou les communes lui soumettent. La commission d'aménagement peut adresser de son initiative au ministre toute proposition relevant de ses missions.

L'article 4 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 institue la commission d'aménagement et la cellule d'évaluation. La commission d'aménagement se compose d'au moins 5 membres effectifs et de 13 membres au plus, dont au moins 4 délégués désignés par le ministre ayant l'aménagement communal dans ses attributions et un délégué proposé par le membre du gouvernement ayant l'aménagement du territoire dans ses attributions.

La commission comporte en son sein une cellule d'évaluation qui est composé d'au moins deux membres de la commission d'aménagement et qui a pour mission d'émettre son avis en vue de l'adoption des plans d'aménagement particulier.

Des représentants-experts d'autres ministères ou administrations peuvent être sollicités pour assister la commission d'aménagement et la cellule d'évaluation chaque fois que des compétences spécifiques sont requises.

Le présent texte répond aux dispositions de la loi et reprend, dans les grandes lignes, la même structure que celle du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant les attributions, l'organisation et le fonctionnement de la commission d'aménagement.

Qui plus est, il est prévu, conformément aux articles 7 et 10, que les avis de la commission d'aménagement et de la cellule d'évaluation sont signés « *par le président, le vice-président ou à son défaut par le membre effectif le plus ancien en rang et le secrétaire de la commission* » et non plus par l'ensemble des membres et représentants-experts présents aux séances lors desquelles sont débattus les projets leurs soumis.

Il a été opté pour cette simplification administrative au sein du fonctionnement de la commission d'aménagement en vue d'accélérer davantage la confection des avis susmentionnés.

Ceci s'avère en effet être indispensable pour garantir l'application de l'article 25 du projet de loi N°6704 dite « Omnibus » qui prévoit une réduction du délai dont dispose la cellule d'évaluation pour émettre son avis quant aux projets d'aménagement particulier lui soumis de trois mois à un seul mois.

Projet de règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Nous Henri, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Vu l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

Notre Conseil d'Etat entendu ;

Sur le rapport de Notre Ministre de l'Intérieur et après délibération du Gouvernement en conseil ;

Arrêtons :

Art. 1. Contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant »

Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » se compose d'une partie écrite et, le cas échéant, d'une partie graphique.

L'élaboration d'une partie graphique est obligatoire pour tous les cas de figure où une partie écrite n'est pas suffisante pour préciser le mode et définir le degré d'utilisation du sol en tenant compte des caractéristiques essentielles du tissu urbain existant du quartier.

En l'absence d'une partie graphique, le plan d'aménagement particulier « quartier existant » doit être accompagné d'un extrait récent du plan cadastral ou de banques de données topographiques urbaines délimitant la zone concernée.

Pour chaque parcelle ou lot, le plan d'aménagement « quartier existant » régleme :

1. les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ;
2. le type et l'implantation (profondeur, alignement, bande de construction, ...) des constructions hors sol et sous-sol ;
3. le nombre de niveaux hors sol et sous-sol des constructions abritant une ou plusieurs pièces destinées au séjour prolongé de personnes ;
4. les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faite, soit à l'acrotère ;
5. le nombre d'unités de logement ;
6. les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions.

Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » peut également fixer toutes les autres dispositions, telles que prévues à l'article 2.

Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » peut, en outre, définir des règles relatives aux lotissements de terrains au sens de l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Art. 2. Le contenu du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

(1) Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » définit les fonds nécessaires à la viabilisation du projet. En outre, il définit les fonds destinés à être cédés au domaine public communal conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Pour les fonds nécessaires à la viabilisation du projet doivent être fixés :

1. les espaces verts ;
2. les voies de circulation ;

3. les emplacements de stationnement ;
4. l'évacuation des eaux pluviales, y compris les bassins de rétention ;
5. le modelage du terrain.

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » peut, en outre, définir l'aménagement des espaces publics ou ouverts au public, des servitudes écologiques, l'évacuation des eaux usées ainsi que les réseaux d'approvisionnement.

(2) Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » fixe la délimitation et la contenance des lots ou parcelles.

En ce qui concerne les zones d'activités, les zones de bâtiments et d'équipements publics, les zones commerciales, les zones militaires, les zones portuaires, les zones de gares ferroviaires et routières, les zones de sports et de loisirs et, le cas échéant, les zones spéciales, le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » indique la délimitation et la contenance des lots, parcelles ou îlots.

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » fixe pour chaque lot, parcelle ou îlot le mode et le degré d'utilisation du sol.

Il réglemente pour chaque lot ou parcelle :

1. la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés ;
2. les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles ;
3. le nombre de niveaux hors sol et sous-sol ;
4. les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère ;
5. le nombre d'unités de logement ;
6. le type des constructions ;
7. la forme des toitures ;
8. le modelage du terrain avec indication des tolérances ;
9. les emplacements de stationnement.

Il réglemente pour chaque îlot au moins :

1. la surface construite brute, l'emprise au sol et la surface pouvant être scellée ;
2. les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des îlots ;
3. les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère ;
4. les emplacements de stationnement.

Il peut en outre définir pour chaque lot, parcelle ou îlot :

1. les distances à observer entre les constructions ;
2. les typologies et mixité de logements ;
3. l'aménagement des espaces extérieurs privés ;
4. les servitudes ;
5. les accès ;
6. les constructions et les éléments naturels à conserver ;
7. les murs et clôtures ;
8. la couleur et l'emploi des matériaux.

Art. 3. Légende et représentation

(1) La partie graphique doit respecter les indications de la légende-type de l'Annexe I qui fait partie intégrante du présent règlement. La partie graphique du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est à compléter par au moins deux coupes significatives, tout en y intégrant les constructions avoisinantes. Elle peut également être complétée par une représentation axonométrique, tout en y intégrant les constructions avoisinantes.

(2) Toute commune est tenue de produire une version numérique en format « PDF » de la partie graphique et une version en format « PDF » de la partie écrite. De même, une version numérique sous forme de modèle vectoriel qui reprend exclusivement la délimitation du PAP est à produire. Un règlement ministériel peut définir la structure de ce fichier informatique.

La commune doit également établir une version sur support papier dont seule la version approuvée a valeur réglementaire.

Art. 4. Echelles et fond de plan

(1) La partie graphique du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est dressée sur un fond de plan à l'échelle 1 : 1000, 1 : 500 ou 1 : 250.

Le fond de plan se compose d'un plan de délimitation du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » dressé par un géomètre officiel conformément à l'article 9 de la loi modifiée du 25 juillet 2002 portant création et réglementation des professions de géomètre et de géomètre officiel. Ce plan reprend notamment la délimitation des différentes zones du PAG et renseigne sur la contenance de ces dernières. Une version numérique en format « GML » du plan de délimitation précité est à produire. Un règlement ministériel peut définir la structure des fichiers informatiques.

(2) Le fond de plan, mentionné au paragraphe précédent, doit être établi dans le référentiel national officiel et doit être complété par :

1. la topographie existante :
 - en cas de terrain plat, une cote d'altitude ;
 - en cas de terrain accidenté, des courbes de niveaux (équidistance 1m).
2. le contexte urbain ou rural existant ;
3. les cours d'eau ;
4. les éléments caractéristiques du lieu.

Art. 5. Indications complémentaires

La légende-type de l'Annexe I du présent règlement grand-ducal peut être complétée. Les éléments complémentaires éventuellement nécessaires qu'une commune juge indiqué d'ajouter à la légende-type de l'annexe I ne doivent pas en compromettre la cohérence générale.

Art. 6. Dispositions finales

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

(2) Le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune devient caduc le 8 août 2018.

Toutefois, ses dispositions continuent à s'appliquer aux plans d'aménagement particulier « quartier existant » et aux plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » adoptés conformément au règlement grand-ducal précité.

Art. 7. Entrée en vigueur

Le présent règlement grand-ducal entre en vigueur le XXX.

Art. 8. Exécution

Notre Ministre de l'Intérieur est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Mémorial.

Le Ministre de l'Intérieur
Dan Kersch

Henri

Projet de règlement grand-ducal 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.

Exposé des motifs / commentaire des articles

Le plan d'aménagement particulier est le principal instrument pour régler le développement urbain.

L'article 25 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 définit que « *le plan d'aménagement particulier précise et exécute les dispositions réglementaires du plan d'aménagement général concernant une zone ou partie de zone.* »

Il revêt la forme d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », dénommé ci-après « *PAP NQ* ». Toutefois, les communes peuvent définir dans leur plan d'aménagement général des terrains ou ensembles de terrains constituant une zone urbanisée pour lesquels un plan d'aménagement particulier « quartier existant » est à élaborer.

Aussi, l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 dispose que « *le plan d'aménagement particulier « quartier existant » fixe les prescriptions urbanistiques servant à garantir l'intégration des constructions et aménagements dans les zones urbanisées* ».

Le contenu des parties écrite et graphique est arrêté par règlement grand-ducal. Ce règlement détermine également les conditions dans lesquelles un plan d'aménagement particulier « quartier existant », dénommé ci-après « *PAP QE* », doit être complété par une partie graphique.

De même, « *le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est orienté par le schéma directeur tel que défini à l'article 7 de la présente loi et fixe les règles d'urbanisme et de lotissement de terrains. Il se compose d'une partie graphique et d'une partie écrite dont le contenu est arrêté par règlement grand-ducal.* »

Le présent texte répond à ces obligations et reprend en ce qui concerne le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », dans les grandes lignes, la même structure que celle du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune. L'opportunité a cependant été saisie pour redresser certaines incohérences du texte du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 prémentionné ainsi que pour restructurer le texte en vue de faciliter son application lors de l'élaboration desdits projets.

Le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 précité prévoyait déjà à l'article 3 la possibilité de définir des îlots et non pas des lots pour les PAP NQ qui exécutent des zones d'activités et des zones spéciales. L'objectif recherché consistait dès lors à générer une plus grande flexibilité au niveau de l'accueil et de l'extension d'entreprises, en vue d'accroître leur compétitivité. Etant donné que cette disposition a fait ses preuves depuis lors, il est prévu d'étendre son champ d'application sur les zones de bâtiments et d'équipements publics, les zones commerciales, les zones militaires, les zones portuaires, les zones de gares ferroviaires et routières ainsi que les zones de sports et de loisirs. Les zones spéciales qui fixent un mode d'utilisation du sol similaire au mode d'utilisation du sol réglementé par une des zones précitées peuvent également profiter desdites dispositions.

Qui plus est, l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 dispose que « *tout lotissement de terrains réalisé dans une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « quartier existant » est décidé par le conseil communal et publié conformément à l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988.* » Afin de garantir une certaine sécurité juridique et transparence lors de ces décisions, il est expressément prévu à l'article 3 que tout PAP QE peut définir des règles relatives aux lotissements de terrains qui, à titre d'exemple, peuvent concerner la surface ou encore la géométrie des terrains à bâtir.

De même, il est prévu d'apporter une modification plus substantielle au contenu de la partie graphique. Ainsi, il s'est avéré en pratique que la représentation axonométrique à valeur réglementaire, certes nécessaire pour des projets urbains complexes, implique souvent des travaux importants qui ne sont

toutefois pas en relation avec la plus-value ainsi générée. Cependant, une vue axonométrique est indispensable pour permettre, lors de l'enquête publique, à tout intéressé de se rendre compte de l'envergure et de l'impact éventuel du projet. Afin de répondre à cette double problématique, il est prévu de rendre facultative la représentation axonométrique dans le cadre de la partie réglementaire du PAP et de la rendre obligatoire dans le rapport justificatif.

C'est dans le contexte de simplification administrative que s'insère le projet de mise en place d'un nouveau Geoportail qui permettra la visualisation de l'ensemble des réglementations qui ont trait au secteur de la construction. Ainsi, seront mis à disposition notamment les plans d'aménagement général, les plans d'aménagement particulier ainsi que toutes les dispositions légales et réglementaires découlant de la législation nationale. En vue de garantir une mise à disposition sans faute des réglementations susmentionnées, il est prévu à l'article 4 d'adapter le format et le contenu des fichiers informatiques relatifs à l'évolution technologique récente en la matière.

Finalement, les dispositions transitoires ont également été revues. Il a ainsi été prévu, dans un souci de sécurité juridique, que le règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune, puisse continuer à s'appliquer aux plans d'aménagement particulier qui ont été adoptés sur base des dispositions du règlement précité.

Le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution d'un plan d'aménagement général d'une commune sera, quant à lui, frappé de caducité en date du 8 août 2018. Ceci a été instauré en vue de permettre aux initiateurs des plans d'aménagement particulier, de les finaliser sur base des dispositions du règlement grand-ducal qui étaient en vigueur au moment du début de leur élaboration.

En ce qui concerne les plans particuliers « quartier existant » et « nouveau quartier » déjà adoptés, il a été prévu que les dispositions du règlement grand-ducal précité continuent à s'appliquer.

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

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot

LOT / IIOT				surface du lot / de l'îlot [ares]	
surface d'emprise au sol [m2]	min.	max.	min.	max.	surface constructible brute [m2]
surface du scellement du sol [m2]	max.		min.	max.	type et nombre de logements
type de toiture		max.	min.	max.	nombre de niveaux
type, disposition et nombre des constructions					hauteur des constructions [m]

Délimitation du PAP et des zones du PAG



délimitation du PAP



délimitation des différentes zones du PAG

Courbes de niveau



terrain existant



terrain remodelé

Nombre de niveaux

I, II, III, ...

nombre de niveaux pleins

+ 1,2,...R

nombre d'étages en retrait

+ 1,2,...C

nombre de niveaux sous combles

+ 1,2,...S

nombre de niveaux en sous-sol

Hauteur des constructions

hc-x

hauteur à la corniche de x mètres

ha-x

hauteur à l'acrotère de x mètres

hf-x

hauteur au faite de x mètres

Types, dispositions et nombre des constructions

x-mi

x maisons isolées

x-mj

x maisons jumelées

x-mb

x maisons en bande

Types et nombres de logements

x-u

x logements de type unifamilial

x-b

x logements de type bifamilial

x-c

x logements de type collectif

Formes de toiture

tp

toiture plate

tx (y%-z%)

toiture à x versants, degré d'inclinaison



orientation du faite

Annexe I (suite) : Légende-type du plan d'aménagement particulier

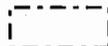
Gabarit des immeubles (plan / coupes)

- ■ ■ ■ ■ ■ alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé
- limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé
- ■ ■ ■ ■ ■ alignement obligatoire pour dépendances
- limites de surfaces constructibles pour dépendances
- limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines
- limites de surfaces constructibles pour avant-corps

Délimitation des lots / îlots



lot projeté



îlot projeté



terrains cédés au domaine public communal

Degré de mixité des fonctions

min x%

pourcentage minimal en surface construite brute à dédier au logement par construction

x% y%

pourcentage minimal et maximal en surface construite brute de logement par construction



pourcentage obligatoire en surface construite brute de logement par construction

Espaces extérieurs privés et publics



espace vert privé



espace vert public



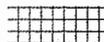
aire de jeux ouverte au public



espace extérieur pouvant être scellé



voie de circulation motorisée



espace pouvant être dédié au stationnement



chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne



voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre

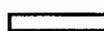
Plantations et murets



arbre à moyenne ou haute tige projeté / arbre à moyenne ou haute tige à conserver

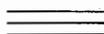


haie projetée / haie à conserver



muret projeté / muret à conserver

Servitudes



servitude de type urbanistique



servitude écologique



servitude de passage



élément bâti ou naturel à sauvegarder

Infrastructures techniques



rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales



canalisation pour eaux pluviales



canalisation pour eaux usées



fossé ouvert pour eaux pluviales

Annexe II : Terminologie

Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.

Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

Projet de règlement grand-ducal concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Nous Henri, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Vu les articles 29 (2) et 108ter (3) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

Notre Conseil d'Etat entendu ;

Sur le rapport de Notre Ministre de l'Intérieur et après délibération du Gouvernement en conseil ;

Arrêtons:

Chapitre 1^{er} – Le rapport justificatif

Art. 1^{er}. Objet

Le rapport justificatif expose de quelle manière et dans quelle mesure le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » précise et exécute le plan d'aménagement général.

Art. 2. Contenu

Le rapport justificatif qui accompagne les projets d'aménagement particulier « nouveau quartier », comporte :

1. un extrait du plan d'aménagement général en vigueur, y compris la partie écrite de la ou des zones concernées, et le schéma directeur élaboré au niveau de l'étude préparatoire ;

2. un tableau récapitulatif qui reprend pour chaque lot ou parcelle les valeurs maximales et, le cas échéant, les valeurs minimales relatives à la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et le nombre de logements y admis. Ce tableau est complété, pour chaque ensemble de fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol tel que fixé dans le plan d'aménagement général, les coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol résultant des valeurs précitées. Le tableau récapitulatif précité qui figure à l'Annexe I fait partie intégrante du présent règlement.

3. un descriptif du concept urbanistique ;

4. une illustration du projet comportant :

- l'implantation des constructions représentant le volume maximal admissible ;
- l'aménagement des espaces publics ;
- l'aménagement des espaces verts privés, le cas échéant et
- le contexte environnant.

Cette illustration est complétée par une représentation axonométrique tout en y intégrant les constructions avoisinantes.

5. une fiche de synthèse conformément à l'Annexe II qui fait partie intégrante du présent règlement, reprenant les données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier.

La fiche de synthèse prévue au point 4 de l'alinéa qui précède doit être mise à jour lors de toute modification du projet pendant la procédure d'adoption du projet d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Chapitre 2 – Le plan directeur

Art. 3. Définition

Le plan directeur met en valeur de façon schématique la zone urbanisée ou destinée à être urbanisée qu'il recouvre en arrêtant les orientations fondamentales de l'aménagement des fonds concernés ou de la restructuration du tissu urbain existant.

Le plan directeur se compose d'une partie graphique et d'une partie écrite.

Art. 4. Contenu

Le plan directeur reprend en principe les éléments suivants :

- a. les limites des fonds soumis à un plan directeur selon le plan d'aménagement général ou les limites définies en fonction des fonds à considérer afin de garantir un développement urbain cohérent ;
- b. la programmation urbaine des nouveaux quartiers ainsi que les affectations différenciées par îlots ;
- c. les interfaces avec le milieu environnant;
- d. la densité différenciée par îlots ;
- e. la géométrie urbaine précisée au niveau du quartier ;
- f. les prescriptions dimensionnelles sommaires ;
- g. un bilan sommaire des surfaces (domaine public/domaine privé) ;
- h. un concept de circulation (motorisée et non motorisée) avec un concept de stationnement ;
- i. le gabarit et le statut des voies collectrices et de desserte ;
- j. les caractéristiques et la configuration du réseau, des infrastructures et des équipements de transports en commun ;
- k. les caractéristiques, la configuration et le statut des voies principales et secondaires ;
- l. un concept de transport en commun ;
- m. les caractéristiques et la configuration des espaces publics ;
- n. les caractéristiques et la configuration des espaces verts dans le quartier.

Art. 5. Disposition abrogatoire

Le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » devient caduc le 8 août 2018.

Toutefois, ses dispositions continuent à s'appliquer aux plans directeurs contenus dans les rapports justificatifs des plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant un plan d'aménagement général dont la refonte complète a été entamée par la saisine de la commission d'aménagement avant le 1er août 2011.

Art. 6. Entrée en vigueur

Le présent règlement grand-ducal entre en vigueur le XXX.

Art. 7. Exécution

Notre Ministre de l'Intérieur est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Mémorial.

Le Ministre de l'Intérieur
Dan Kersch

Henri

Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol ⁽¹⁾ _____

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée																
		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum				
Coefficients du PAG "mouture 2011"	DL	_____	/	_____	CUS	_____	/	_____	COS	_____	/	_____	CSS	_____	/	_____
Coefficients du PAG "mouture 2004"	CMU	_____	/	_____	COS	_____	/	_____	CUS	_____	/	_____				
Coefficients du PAG "mouture 1937"		_____	/	_____		_____	/	_____		_____	/	_____				
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		_____		ha												

L'analyse de la conformité est à effectuer uniquement par le biais d'une des fiches reprises ci-dessous, correspondant au type de plan d'aménagement général tel qu'exécuté par le projet d'aménagement particulier.

Fiche 1 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2011"																	
Lot	surface du terrain à bâtir net ⁽²⁾		nombre de logements ⁽²⁾		surface construite brute ⁽²⁾		surface d'emprise au sol ⁽²⁾		surface de sol scellée ⁽²⁾								
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum			
1	_____	/	_____	m ²	_____	/	_____	u.	_____	/	_____	m ²	_____	/	_____	m ²	
2	_____	/	_____	m ²	_____	/	_____	u.	_____	/	_____	m ²	_____	/	_____	m ²	
3	_____	/	_____	m ²	_____	/	_____	u.	_____	/	_____	m ²	_____	/	_____	m ²	
4	_____	/	_____	m ²	_____	/	_____	u.	_____	/	_____	m ²	_____	/	_____	m ²	
...	_____	/	_____	...	_____	/	_____	...	_____	/	_____	...	_____	/	_____	...	
Total	_____	/	_____	m ²	_____	/	_____	u.	_____	/	_____	m ²	_____	/	_____	m ²	
Coefficients résultant du PAP		DL ⁽³⁾	_____	/	_____	CUS ⁽³⁾	_____	/	_____	COS ⁽³⁾	_____	/	_____	CSS ⁽³⁾	_____	/	_____

Fiche 2 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2004"																
Lot	surface du terrain à bâtir net ⁽³⁾		surface construite brute ⁽³⁾		surface d'emprise au sol ⁽³⁾		volume de la construction ⁽³⁾									
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum		
1	_____	/	_____	m ²	_____	/	_____	u.	_____	/	_____	m ²	_____	/	_____	m ²
2	_____	/	_____	m ²	_____	/	_____	u.	_____	/	_____	m ²	_____	/	_____	m ²
3	_____	/	_____	m ²	_____	/	_____	u.	_____	/	_____	m ²	_____	/	_____	m ²
4	_____	/	_____	m ²	_____	/	_____	u.	_____	/	_____	m ²	_____	/	_____	m ²
...	_____	/	_____	...	_____	/	_____	...	_____	/	_____	...	_____	/	_____	...
Total	_____	/	_____	m ²	_____	/	_____	u.	_____	/	_____	m ²	_____	/	_____	m ²
Coefficients résultant du PAP		CMU ⁽³⁾	_____	/	_____	COS ⁽³⁾	_____	/	_____	CUS ⁽³⁾	_____	/	_____			

Fiche 3 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 1937"																
Lot	surface du terrain à bâtir net ⁽⁴⁾		⁽⁴⁾		⁽⁴⁾		⁽⁴⁾		⁽⁴⁾							
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum		
1	_____	/	_____	m ²	_____	/	_____		_____	/	_____		_____	/	_____	
2	_____	/	_____	m ²	_____	/	_____		_____	/	_____		_____	/	_____	
3	_____	/	_____	m ²	_____	/	_____		_____	/	_____		_____	/	_____	
4	_____	/	_____	m ²	_____	/	_____		_____	/	_____		_____	/	_____	
...	_____	/	_____	...	_____	/	_____		_____	/	_____		_____	/	_____	
Total	_____	/	_____	m ²	_____	/	_____		_____	/	_____		_____	/	_____	
Coefficients résultant du PAP ⁽⁴⁾		_____	/	_____	_____	/	_____	_____	_____	/	_____	_____	_____	/	_____	_____

(1) Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé dans le plan d'aménagement général.
 (2) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du XXX concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.
 (3) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.
 (4) Les valeurs sont à indiquer conformément aux dispositions du plan d'aménagement général "mouture 1937"

Annexe II : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Projet initié par _____ élaboré par _____	N° de référence (à remplir par le ministère) : _____ Date de l'avis du Ministre : _____ Date d'approbation ministérielle : _____																																				
Situation géographique Commune : _____ Localité : _____ Lieu-dit : _____ Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier : _____	Organisation territoriale CDA <input type="checkbox"/> Commune prioritaire pour le développement de l'habitat <input type="checkbox"/> Espace prioritaire d'urbanisation <input type="checkbox"/>																																				
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG : _____ Zone(s) concernée(s) : _____ <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">minimum</th> <th style="text-align: center;">maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COS</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>DL</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Emplacements de stationnement</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> </tbody> </table>		minimum	maximum	COS	_____	_____	CUS	_____	_____	CSS	_____	_____	DL	_____	_____	Emplacements de stationnement	_____	_____	Servitudes découlant d'autres dispositions légales <u>Environnement</u> Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha <input type="checkbox"/> Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire : _____ m Présence de biotope(s) <input type="checkbox"/> Zone de bruit <input type="checkbox"/> <u>Voirie nationale</u> (permission de voirie) <input type="checkbox"/> <u>Gestion de l'Eau</u> (zones inondables) <input type="checkbox"/> <u>Sites et Monuments</u> Inventaire suppl. <input type="checkbox"/> Monument national <input type="checkbox"/> <u>Zone SEVESO</u> <input type="checkbox"/> <u>Autres</u> <input type="checkbox"/>																		
	minimum	maximum																																			
COS	_____	_____																																			
CUS	_____	_____																																			
CSS	_____	_____																																			
DL	_____	_____																																			
Emplacements de stationnement	_____	_____																																			
Terrain Surface brute : _____ ha Surface nette : _____ ha Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) : _____ ha Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) : _____ ha Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) : _____ ha Surface destinée au stationnement public : _____ ha Surface destinée à l'espace vert public : _____ ha Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public : _____ ha Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation : _____ ha Scellement maximal du sol (terrain net) : _____ ha / _____ %	Surface cédée au domaine public communal : _____ ha Taux de cession : _____ % Nombre de lots / parcelles / d'îlots : _____ Taille moyenne des lots / parcelles / îlots : _____ a.																																				
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">minimum</th> <th style="text-align: center;">maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Surface constructible brute</td> <td>_____</td> <td>_____ m²</td> </tr> <tr> <td>Emprise au sol</td> <td>_____</td> <td>_____ m²</td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Densité de logements / hectare brut</td> <td>_____</td> <td>_____ u./ha</td> </tr> <tr> <td>Personnes estimées / logement</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Nombre d'habitants</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Surface de vente maximale</td> <td>_____</td> <td>_____ m²</td> </tr> </tbody> </table>		minimum	maximum	Surface constructible brute	_____	_____ m ²	Emprise au sol	_____	_____ m ²	Nombre de logements	_____	_____	Densité de logements / hectare brut	_____	_____ u./ha	Personnes estimées / logement	_____	_____	Nombre d'habitants	_____	_____	Surface de vente maximale	_____	_____ m ²	Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type: <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">minimum</th> <th style="text-align: center;">maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>unifamilial</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>bifamilial</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>collectif (>2 log/bât.)</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> </tbody> </table> Surf./ nbre de log. à coût modéré : _____ Surface brute de bureaux maximale : _____ m ²		minimum	maximum	unifamilial	_____	_____	bifamilial	_____	_____	collectif (>2 log/bât.)	_____	_____
	minimum	maximum																																			
Surface constructible brute	_____	_____ m ²																																			
Emprise au sol	_____	_____ m ²																																			
Nombre de logements	_____	_____																																			
Densité de logements / hectare brut	_____	_____ u./ha																																			
Personnes estimées / logement	_____	_____																																			
Nombre d'habitants	_____	_____																																			
Surface de vente maximale	_____	_____ m ²																																			
	minimum	maximum																																			
unifamilial	_____	_____																																			
bifamilial	_____	_____																																			
collectif (>2 log/bât.)	_____	_____																																			
Axe(s) de desserte <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Route Nationale</td> <td>_____ vh/j</td> </tr> <tr> <td>Chemin Repris</td> <td>_____ vh/j</td> </tr> <tr> <td>Chemin communal</td> <td>_____</td> </tr> </tbody> </table>		Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH)	Route Nationale	_____ vh/j	Chemin Repris	_____ vh/j	Chemin communal	_____	Emplacements de stationnement <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">activités</th> <th style="text-align: center;">habitat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>publics</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>privés (min.)</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>privés (max.)</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>total (max.)</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> </tbody> </table>		activités	habitat	publics	_____	_____	privés (min.)	_____	_____	privés (max.)	_____	_____	total (max.)	_____	_____													
	Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH)																																				
Route Nationale	_____ vh/j																																				
Chemin Repris	_____ vh/j																																				
Chemin communal	_____																																				
	activités	habitat																																			
publics	_____	_____																																			
privés (min.)	_____	_____																																			
privés (max.)	_____	_____																																			
total (max.)	_____	_____																																			
Offre de transports en commun Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) : _____ m Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées : _____ m Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales : _____ m	Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue) : _____ m Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert : _____ m ² Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert : _____ m ²																																				

Projet de règlement grand-ducal concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Exposé des motifs / commentaire des articles

Le rapport justificatif expose de quelle manière et dans quelle mesure le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » précise et exécute le plan d'aménagement général.

L'article 29(2) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain précise que tout projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » doit être accompagné d'un rapport justificatif. Et, au cas où le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ne couvre qu'une partie d'une zone destinée à être urbanisée, le rapport justificatif doit préciser le schéma directeur de façon à ce que l'utilisation rationnelle et cohérente de l'ensemble des fonds reste garantie.

Le présent texte répond à cette obligation et reprend dans les grandes lignes la même structure que celle du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Les modifications entreprises précitées ont essentiellement pour vocation de restructurer et de simplifier le contenu du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011.

L'objectif poursuivi était celui d'arriver à réformer l'élaboration des rapports justificatifs qui n'ont guère su, en pratique, atteindre les objectifs voulus et souhaités par le Législateur.

En effet, force est de constater qu'une part importante desdits rapports, établis depuis l'entrée en vigueur de la loi précitée, n'ont guère su servir, ni aux décideurs politiques, ni aux administrés, de documents de synthèse et d'illustration efficaces pour les mettre en mesure d'évaluer la qualité urbanistique des projets en question.

De même, il est prévu d'apporter une modification plus substantielle au contenu de la partie graphique. Ainsi, il s'est avéré en pratique que la représentation axonométrique qui, conformément au règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et du plan d'aménagement particulier « quartier existant » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune, ayant valeur réglementaire, implique souvent des travaux importants qui ne sont pas nécessairement en relation avec la plus-value ainsi générée.

Toutefois, une vue axonométrique reste indispensable pour permettre, lors de l'enquête publique, à tout intéressé et décideur politique de se rendre compte de l'envergure et de l'impact éventuel du projet. Afin de répondre à cette double problématique, il est prévu de compléter le contenu du rapport justificatif par une vue axonométrique qui reprend l'entièreté du projet, tout en adaptant en parallèle le règlement grand-ducal qui fixe le contenu de la partie graphique du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

L'article 108ter (3) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée prévoit qu'au cas où le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », qui met en œuvre un plan d'aménagement général dont la refonte complète a été entamée ou achevée au 1er août 2011, ne couvre qu'une partie d'un ensemble de terrains destinés à être urbanisés et non encore viabilisés, ou encore s'il couvre des terrains enclavés dans un tissu urbain existant avec lequel il faut garantir les jonctions fonctionnelles respectivement l'intégration urbanistique, le rapport justificatif est complété par un plan directeur couvrant ce plan d'aménagement particulier ainsi que les terrains auxquels il doit être intégré. Le chapitre 2 du règlement sur le plan directeur a été maintenu afin de garantir que le plan directeur garde sa base légale vu que certains plans directeurs restent en vigueur et exécutent des PAG « mouture 2004 » dont la refonte complète a été entamée ou achevée avant le 1er août 2011.

Le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » réglemente le contenu du plan

directeur. Reste à souligner que les PAG, « mouture 2004 », seront au fur et à mesure remplacés par des PAG, nouvelle mouture, ce qui permettra certes à moyen terme de supprimer ces dispositions.

Finalement, les dispositions transitoires ont été revues. Il a été prévu que le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » deviennent caduc le 8 août 2018.

Ceci a été instauré en vue de permettre aux initiateurs, qui élaborent des PAP au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement grand-ducal, de les finaliser sur base des dispositions du règlement grand-ducal qui étaient en vigueur au moment du début de l'élaboration dudit plan.

Dans un souci de sécurité juridique, il a également été prévu que les dispositions du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » puissent continuer à s'appliquer aux plans directeurs contenus dans les rapports justificatifs des plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant un plan d'aménagement général dont la refonte complète a été entamée par la saisine de la commission d'aménagement avant le 1^{er} août 2011.

Projet de règlement grand-ducal concernant le contenu de la fiche de présentation du plan d'aménagement général d'une commune.

Nous Henri, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Vu l'article 9, paragraphe 1^{er} de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

Notre Conseil d'Etat entendu ;

Sur le rapport de Notre Ministre de l'Intérieur et après délibération du Gouvernement en conseil ;

Arrêtons:

Art. 1^{er} .

Les orientations fondamentales du projet d'aménagement général sont reprises dans la fiche de présentation de l'Annexe I qui fait partie intégrante du présent règlement. Cette fiche de présentation est à reproduire pour chaque localité ainsi que pour l'ensemble du territoire d'une commune. Le tableau doit être mis à jour en relation avec toute modification du projet pendant la procédure d'adoption du projet d'aménagement général.

Toute commune est tenue de produire une version en format « PDF » du tableau de l'Annexe. Un règlement ministériel peut définir la structure des fichiers informatiques.

Art. 2.

Le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport de présentation du plan d'aménagement général d'une commune est abrogé.

Art. 3. Entrée en vigueur

Le présent règlement grand-ducal entre en vigueur le .XXX.

Art. 6. Exécution

Notre Ministre de l'Intérieur est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Mémorial.

Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch

Henri

Projet de règlement grand-ducal concernant le contenu de la fiche de présentation du plan d'aménagement général d'une commune.

Nous Henri, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Vu l'article 9, paragraphe 1^{er} de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

Notre Conseil d'Etat entendu ;

Sur le rapport de Notre Ministre de l'Intérieur et après délibération du Gouvernement en conseil ;

Arrêtons:

Art. 1^{er} .

Les orientations fondamentales du projet d'aménagement général sont reprises dans la fiche de présentation de l'Annexe I qui fait partie intégrante du présent règlement. Cette fiche de présentation est à reproduire pour chaque localité ainsi que pour l'ensemble du territoire d'une commune. Le tableau doit être mis à jour en relation avec toute modification du projet pendant la procédure d'adoption du projet d'aménagement général.

Toute commune est tenue de produire une version en format « PDF » du tableau de l'Annexe. Un règlement ministériel peut définir la structure des fichiers informatiques.

Art. 2.

Le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport de présentation du plan d'aménagement général d'une commune est abrogé.

Art. 3. Entrée en vigueur

Le présent règlement grand-ducal entre en vigueur le .XXX.

Art. 6. Exécution

Notre Ministre de l'Intérieur est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Mémorial.

Le Ministre de l'Intérieur
Dan Kersch

Henri

Annexe : Fiche de présentation

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

Organisation territoriale de la commune		La présente fiche concerne :	
Région _____	Commune de _____	Surface du territoire _____ ha	
CDA <input type="checkbox"/>	Localité de _____	Nombre d'habitants _____ hab.	
Membre du parc naturel _____	Quartier de _____	Nombre d'emplois _____ empl.	
Remarques éventuelles _____		Espace prioritaire d'urbanisation <input type="checkbox"/>	

Potentiels de développement urbain (estimation)

Hypothèses de calcul

Surface brute moyenne par logement _____ m²

Nombre moyen de personnes par logement _____ hab.

Surface brute moyenne par emploi en zone d'activité _____ m²

Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation _____ m²

	surface brute [ha]	nombre d'habitants			nombre approximatif d'emplois		
		situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
dans les "quartiers existants" [QE]	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
dans les "nouveaux quartiers" [NQ]	_____		_____			_____	
<i>zones d'habitation</i>	_____		_____			_____	
<i>zones mixtes</i>	_____		_____			_____	
<i>zones d'activités</i>	_____		_____			_____	
<i>zones de bâtiments et d'équipements publics</i>	_____		_____			_____	
<i>autres</i>	_____		_____			_____	
TOTAL [NQ]	_____		_____			_____	
TOTAL [NQ] + [QE]	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____

Phasage

surface brute [ha]		nombre d'habitants (selon DL max.)		nombre d'emplois (selon CUS max.)	
Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire
_____	_____	_____	_____	_____	_____

Zones protégées

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC _____ ha

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN _____ ha

Surfaces totales des secteurs protégés « vestiges archéologiques » _____ ha

Nombre d'immeubles à protéger _____ u.

Projet de règlement grand-ducal concernant le contenu de la fiche de présentation du plan d'aménagement général d'une commune.

Exposé des motifs / commentaire des articles

L'article 9 (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précise que la fiche de présentation résume les orientations fondamentales d'un plan d'aménagement général.

Le présent texte répond à cette obligation et reprend, dans les grandes lignes, tout en le simplifiant substantiellement, la même structure que celle du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport de présentation du plan d'aménagement général d'une commune.

L'annexe intitulée « Orientations fondamentales du projet d'aménagement général » a été maintenue et a cependant fait l'objet de modifications et d'adaptations mineures.