

Projet de règlement grand-ducal portant modification du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

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

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

Vu l'avis de la Chambre d'agriculture, de la Chambre de commerce, de la Chambre des fonctionnaires et employés publics, de la Chambre des salariés et de la Chambre des métiers ;

Vu l'avis du Syndicat des villes et communes luxembourgeoises ;

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}. L'article 37 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune est complété par l'alinéa suivant:

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

Art. 2. A l'annexe I du même règlement grand-ducal, la représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est remplacée comme suit :

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

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

».

Art. 3. A l'annexe II du même règlement grand-ducal du 8 mars 2017, la définition « G. Surface construite brute » est complétée par trois alinéas nouveaux qui prennent la teneur suivante :

« Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble, telles que commerces, bureaux, logements et logements abordables, sont déterminées en additionnant pour chaque

affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective.

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

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

Art. 4. Notre ministre ayant l'Aménagement communal et développement urbain dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

Art. 5. Le présent règlement sera publié au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg

Exposé des motifs

Le projet de loi n°7648, dit « Pacte logement 2.0 », a proposé d'insérer un nouvel article 29bis dans la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et ce dans une optique d'encourager davantage la réalisation de logements abordables à l'occasion de l'adoption d'un plan d'aménagement particulier.

Cet article prévoit qu'à l'occasion de l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier une part variable de la surface construite brute à dédier au logement se verra réservée en vue de la réalisation de logements abordables.

En vue de la détermination pertinente des parts variables de surface construite brute à dédier au logement abordable, il est impératif de procéder à des adaptations du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Plus particulièrement, il y a lieu de compléter la définition relative à la surface construite brute en instaurant un mode de répartition des surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations, voir au logement abordable, en cas d'immeubles à usage mixte.

Un tel mode de répartition permet d'accroître la sécurité juridique lors du contrôle de légalité devant être opéré par le bourgmestre à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire.

Il y a également lieu de compléter, conformément à l'article 29bis, paragraphe 2, alinéa 4, l'article 37 du prédit règlement grand-ducal par une disposition qui prévoit que le plan d'aménagement général devra renseigner les fonds qui tombent sous les dispositions de l'article 29bis, paragraphe 2, alinéa 3.

Il s'agit en l'occurrence de fonds reclassés d'une zone autre qu'une zone d'habitation ou zone mixte en une zone d'habitation ou une zone mixte et qui prévoient ainsi des pourcentages de réservation de surface construite brute en vue de la réalisation de logement abordables plus élevés que les autres fonds visés par l'article 29bis. La représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », faisant partie intégrante de l'annexe I du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, se voit également complétée en ce sens.

Finalement, il y a lieu de préciser que le présent projet n'a pas d'impact sur le budget de l'Etat.

Commentaire des articles

Ad art. 1^{er}

L'article 1^{er} complète l'article 37 du règlement précité du 8 mars 2017 par une disposition qui prévoit que les fonds qui tombent sous le champ d'application de l'article 29bis, paragraphe 2, alinéa 3, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain soient dorénavant renseignés dans la partie graphique du plan d'aménagement général. Cette information se justifie par le fait que les plans d'aménagement particulier, qui exécutent les prédits fonds, se voient soumis à des pourcentages de réservation de surface construite brute plus élevés que les autres fonds visés par le prédit article 29bis.

Ad art. 2

L'annexe I du règlement grand-ducal précité du 8 mars 2017 est modifié pour compléter la représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » par une case comprenant une indication qui renseigne si la zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » tombe sous les dispositions de l'article 29bis, paragraphe 2, alinéa 3 de la loi précitée du 19 juillet 2004.

Ad art. 3

Le projet de loi initial n° 7648, dit « Pacte logement 2.0 », proscrivait toute mixité de fonctions sur un lot ou une parcelle réservés en vue de la réalisation de logements abordables. Or, un urbanisme durable et bien conçu requiert une mixité des fonctions et ce conformément aux préceptes de l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Bien que le respect de l'objectif relatif à la mixité des fonctions, tel que prescrit par l'article précité, puisse généralement être garanti sans devoir procéder à une mixité des fonctions à l'échelle de la parcelle, il n'en reste pas moins que certains projets à morphologie urbaine requièrent une mixité des fonctions à une échelle plus fine.

Ce libellé ne permettait pas la construction d'un immeuble destiné principalement à l'habitation abordable disposant au rez-de-chaussée d'une crèche ou d'une autre affectation complémentaire à l'habitation.

Par ailleurs, le Conseil d'Etat a estimé dans son avis du 4 mars 2021 que cet alinéa était à considérer comme étant superfétatoire et à supprimer.

Le prédit projet de loi a ensuite fait l'objet de plusieurs amendements.

Dorénavant, les lots ou parcelles réservés en vue de la réalisation de logements abordables pourront également accueillir des affectations tels que le commerce.

Si un tel projet de construction se trouve soumis au contrôle de conformité devant être effectué par le bourgmestre en vertu de l'article 37 de la loi précitée du 19 juillet 2004, celui-ci devra vérifier si le degré d'utilisation du sol fixé par un plan d'aménagement particulier contenant des lots ou parcelles pouvant accueillir à la fois des logements abordables et d'autres affectations est respecté. Dans le cadre d'un projet de construction il devra ainsi notamment vérifier si la quote-part de surface construite brute réservée au logement abordable ou à d'autres affectations est conforme aux dispositions du plan d'aménagement particulier.

Le libellé actuel de la définition de la surface construite brute ne renseigne pas sur le mode de répartition des surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations, voire au logement abordable, en cas de d'immeubles à usage mixte.

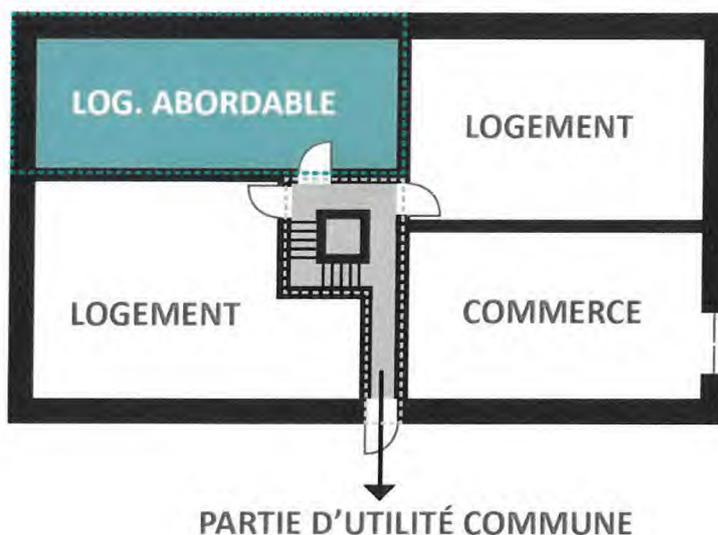
Cette absence de distinction est susceptible de générer une insécurité juridique lors de l'analyse de la conformité de l'autorisation de construire au plan d'aménagement particulier.

Il est dès lors proposé de compléter ladite définition par une méthode de détermination des différentes surfaces construites brutes par rapport aux différentes affectations, aux parties d'utilité commune ou encore au logement abordable.

La nouvelle définition explicite ainsi comment s'effectue la prise en compte des différents murs qui respectivement englobent ou servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes lorsque l'autorisation de construire portera sur un immeuble à usage mixte.

Elle précise également comment les surfaces d'utilité commune devront être appréhendées dans ce contexte. A cet égard, la nouvelle définition précise que les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes réservées aux diverses affectations.

Le schéma repris ci-dessous illustre la méthode de calcul ainsi proposée : la surface construite brute dédiée au logement abordable prise en compte est délimitée moyennant une ligne pointillée verte et la surface de la partie d'utilité commune est délimitée moyennant une ligne pointillée grise. Une quote-part d'environ 20% de la surface de la partie d'utilité commune ainsi délimitée est prise en compte lors de la détermination de la surface construite brute dédiée au logement abordable.



Reste à signaler que pour des raisons de lisibilité du texte, les auteurs du projet ont opté dans le cadre de la présente définition pour une distinction claire entre l'affectation de la surface construite brute dédiée au logement « classique » et celle dédiée au logement abordable. Or, il y a lieu de rappeler que cette distinction ne trouve pas d'application dans le cadre du changement d'affectation visé à l'article 37, par le paragraphe 1^{er} de la loi précitée du 19 juillet 2004. En effet, le logement abordable n'est pas à considérer comme une affectation en tant que telle qui nécessiterait une autorisation de construire.

Ad art. 4 et 5

Les articles 4 et 5 concernent l'entrée en vigueur, la publication et l'exécution du présent règlement.

Texte coordonné

Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

Chapitre 1^{er} - Dispositions générales

Section 1^{ère} - Partie graphique

Art. 1^{er}. Définition

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

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

Art. 2. Contenu

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

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

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

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

Art. 3. Légende et représentation

(1) La partie graphique doit respecter les indications de la légende-type de l'annexe I.
Des variations en ce qui concerne les nuances de couleur ou les caractéristiques du graphisme sont tolérées.

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

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

Art. 4. Echelles et fond de plan

La partie graphique est dressée sur base des documents suivants :

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

Les banques de données topographiques urbaines, sous la gestion d'un géomètre officiel conformément

aux dispositions de la loi modifiée du 25 juillet 2002 portant création et réglementation des professions de géomètre et de géomètre officiel, peuvent se substituer aux plans délivrés par l'Administration du cadastre et de la topographie.

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

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

Section 2 - Partie écrite

Art. 5. Définition

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

Art. 6. Contenu

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

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

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

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

Section 3 - Indications complémentaires

Art. 7.

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

Chapitre 2 - Zonage

Section 1^{ière} - Le mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art. 8. Zones d'habitation

(1) Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, ainsi que des équipements de service public. De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

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

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

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

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

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

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

Art. 9. Zones mixtes

On distingue :

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

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

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

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

(2) La zone mixte urbaine couvre les localités ou parties de localités à caractère urbain. Elle est destinée à accueillir des habitations, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 10.000 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

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

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

(3) La zone mixte villageoise couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée à accueillir des habitations, des exploitations agricoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2.000 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

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

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

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

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

Art. 10. Zones de bâtiments et d'équipements publics [BEP]

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

Seuls des logements de service ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiants, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale y sont admis.

Art. 11. Zones d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1]

Les zones d'activités économiques communales type 1 sont réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique, ainsi qu'aux équipements collectifs techniques.

Si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent, les communes peuvent y autoriser des activités de commerce de détail, limitées à 2.000 m² de surface construite brute par immeuble bâti, des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 3.500 m² de surface construite brute par immeuble bâti, ainsi que le stockage de marchandises ou de matériaux.

Y sont admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée. Sont également admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.

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

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

Art. 12. Zones d'activités économiques communales type 2 [ECO-c2]

Les zones d'activités économiques communales type 2 sont réservées aux établissements industriels et aux activités de production, d'assemblage et de transformation qui, de par leurs dimensions ou leur caractère, ne sont pas compatibles avec les zones d'activités économiques définies à l'article 11.

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

Y sont admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.

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

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 2.000 m² de surface construite brute par immeuble bâti, s'il est directement lié aux activités artisanales exercées sur place, ainsi que les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 3.500 m² de surface construite brute par immeuble bâti, si elles sont liées aux activités de la zone concernée. Ces activités doivent être accessoires à l'activité principale telle que définie à l'alinéa 2.

Y sont admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée. Sont également admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

Si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent, les communes peuvent y autoriser des activités de commerce de détail limitées à 2.000 m² de surface construite brute par immeuble bâti ainsi que des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 3.500 m² de surface construite brute par immeuble bâti, non liées aux activités principales telles que définies à l'alinéa 2.

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

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

Art. 14. 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. 15. 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. 16. Zones commerciales [COM]

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

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

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

Art. 17. Zones militaires [MIL]

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

Art. 18. Zone d'aérodrome [AERO]

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

Art. 19. Zones portuaires [PORT]

On distingue :

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

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

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

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

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

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

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

Art. 22. Zones spéciales [SPEC]

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

Art. 23. Zones de jardins familiaux [JAR]

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

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

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

Art. 24. Prescriptions générales

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

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS) et par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logement (DL) doit être fixée pour les zones ou partie de zones telles que définies aux articles 8 et 9.

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

Art. 25. Emplacements de stationnement

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

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

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

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

Section 3 - La zone verte

Art. 27. Catégories

La zone verte peut comporter :

1. les zones agricoles ;
2. les zones forestières ;
3. les zones viticoles ;
4. les zones horticoles ;
5. les zones de parc public ;
6. les zones de verdure.

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

Section 4 - Les zones superposées

Art. 28. Zones d'aménagement différé

Les zones d'aménagement différé constituent des zones superposées, frappées d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement. Seules peuvent y être autorisés des dépendances et aménagements de faible envergure ainsi que des équipements publics et collectifs relatifs à la télécommunication, l'approvisionnement en eau potable et en énergie et à l'évacuation des eaux résiduaires et pluviales.

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

Art. 29. Zones d'urbanisation prioritaire

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

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

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

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

Art. 30. Zones de servitude « urbanisation »

Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques sont définies pour ces zones dans le plan d'aménagement général aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

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

Les servitudes « couloirs et espaces réservés » se rapportent à des fonds réservés soit aux projets d'infrastructures de circulation ou de canalisation, soit à l'écoulement et à la rétention des eaux pluviales. Les couloirs et espaces réservés doivent être gardés libres de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux visés à l'alinéa 1^{er}.

Dès que les travaux visés à l'alinéa premier ont été entamés de manière significative, les prescriptions fixées à l'alinéa 2 ne produisent plus d'effets.

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

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

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

Les secteurs et éléments protégés de type « environnement naturel et paysage » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des espaces naturels et des paysages dignes de protection ou de sauvegarde.

Les secteurs protégés de type « vestiges archéologiques » constituent les parties du territoire communal qui comprennent ou sont susceptibles de comprendre des vestiges archéologiques majeurs, méritant une protection et une conservation durables ou 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. 33. Zones de risques naturels prévisibles

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

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

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

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

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

Art. 35. Zones de bruit

Les zones de bruit comprennent toutes les parties du territoire communal affectées par des nuisances

phoniques importantes résultant du trafic aérien, routier ou ferroviaire ainsi que d'activités économiques. Ces zones sont soumises à des servitudes spéciales.

Art. 36. Zones d'extraction

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

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

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

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

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

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

Art. 38. Dispositions générales

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

Chapitre 3 - Dispositions finales

Art. 39. Dispositions transitoires

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

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

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

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

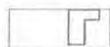
Art. 40. Entrée en vigueur

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

Art. 41. Exécution

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

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



Parcelle cadastrale / immeuble



Délimitation de la zone verte



Délimitation du degré d'utilisation du sol



Délimitation de la modification partielle du PAG

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

Zones d'habitation (art. 9)

HAB-1

zone d'habitation 1

HAB-2

zone d'habitation 2

Zones mixtes (art.10)

MIX-c

zone mixte urbaine centrale

MIX-u

zone mixte urbaine

MIX-v

zone mixte villageoise

MIX-r

zone mixte rurale

BEP

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

Zones d'activités

ECO-c1

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

ECO-c2

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

ECO-r

zone d'activités économiques régionale (art. 14)

ECO-n

zone d'activités économiques nationale (art. 15)

SP-n

zone d'activités spécifiques nationale (art.16)

COM

Zone commerciale (art. 17)

MIL

Zone militaire (art. 18)

AERO

Zone d'aérodrome (art. 19)

Zones portuaires (art. 20)

PORT-m

zone de port de marchandises

PORT-p

zone de port de plaisance

GARE

Zone de gares ferroviaires et routières (art. 21)

REC

Zone de sport et de loisirs (art. 22)

SPEC

Zone spéciale (art. 23)

JAR

Zone de jardins familiaux (art. 24)

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

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

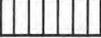
Annexe I (suite) : Légende-type du plan d'aménagement général

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)

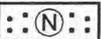
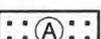
 Zone d'urbanisation prioritaire (art. 30)

 Zone de servitude "urbanisation" (art. 31)

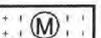
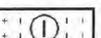
Zone de servitude "couloirs et espaces réservés" (art. 32)

	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)

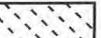
	secteur protégé de type "environnement construit"
	secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"
	secteur protégé de type "vestiges archéologiques"
	construction à conserver
	petit patrimoine à conserver
	alignement d'une construction existante à préserver
	gabarit d'une construction existante 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 exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

E. Terrain à bâtir brut

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

F. Terrain à bâtir net

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

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

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

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

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

H. Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux :

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

b. affectation des locaux :

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

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

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, 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 œuvre

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

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

J. Surface d'emprise au sol

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

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

K. Surface scellée

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

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

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

L. Surface de vente

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