

MEMORIAL
Journal Officiel
du Grand-Duché de
Luxembourg



MEMORIAL
Amtsblatt
des Großherzogtums
Luxembourg

RECUEIL DE LEGISLATION

A — N° 159

29 juillet 2011

S o m m a i r e

AMÉNAGEMENT COMMUNAL ET DÉVELOPPEMENT URBAIN

Loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et modifiant

- 1. la loi communale modifiée du 13 décembre 1988,**
- 2. la loi modifiée du 28 décembre 1988 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales,**
- 3. la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles,**
- 4. la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau page [2764](#)**

Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant l'organisation et le fonctionnement de la commission d'aménagement ainsi que l'organisation et le fonctionnement de la cellule d'évaluation [2777](#)

Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un plan d'aménagement général d'une commune [2779](#)

Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune [2786](#)

Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 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 [2796](#)

Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport de présentation du plan d'aménagement général d'une commune [2804](#)

Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» [2806](#)

Loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et modifiant

- 1. la loi communale modifiée du 13 décembre 1988,**
- 2. la loi modifiée du 28 décembre 1988 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales,**
- 3. la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles,**
- 4. la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau.**

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

Notre Conseil d'Etat entendu;

De l'assentiment de la Chambre des députés;

Vu la décision de la Chambre des députés du 6 juillet 2011 et celle du Conseil d'Etat du 15 juillet 2011 portant qu'il n'y a pas lieu à second vote;

Avons ordonné et ordonnons:

Art. 1^{er}. L'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain est remplacé par le texte suivant:

«Art. 2. Objectifs

Les communes ont pour mission de garantir le respect de l'intérêt général en assurant à la population de la commune des conditions de vie optimales par une mise en valeur harmonieuse et un développement durable de toutes les parties du territoire communal par:

- (a) une utilisation rationnelle du sol et de l'espace tant urbain que rural en garantissant la complémentarité entre les objectifs économiques, écologiques et sociaux;
- (b) un développement harmonieux des structures urbaines et rurales, y compris les réseaux de communication et d'approvisionnement compte tenu des spécificités respectives de ces structures, et en exécution des objectifs de l'aménagement général du territoire;
- (c) une utilisation rationnelle de l'énergie, des économies d'énergie et une utilisation des énergies renouvelables;
- (d) le développement, dans le cadre des structures urbaines et rurales, d'une mixité et d'une densification permettant d'améliorer à la fois la qualité de vie de la population et la qualité urbanistique des localités;
- (e) le respect du patrimoine culturel et un niveau élevé de protection de l'environnement naturel et du paysage lors de la poursuite des objectifs définis ci-dessus;
- (f) la garantie de la sécurité, la salubrité et l'hygiène publiques.»

Art. 2. Le paragraphe 2 de l'article 3 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

«(2) Le membre du Gouvernement ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions, dénommé ci-après le ministre, approuve ou refuse d'approuver les projets présentés par les communes et les particuliers.

De même, sans préjudice des attributions confiées par la loi à d'autres membres du Gouvernement, le ministre a pour mission de conseiller les communes dans l'application de la loi et de coordonner l'action des communes et du Gouvernement dans le cadre de l'aménagement des communes. Il peut à cette fin adresser des recommandations aux communes.»

Art. 3. L'article 4 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

«Art. 4. La commission d'aménagement et la cellule d'évaluation

Il est institué auprès du ministre une commission, dite commission d'aménagement, 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 et d'adresser de son initiative au ministre toute proposition relevant de ses missions.

La commission se compose de cinq membres. Elle comprend:

- quatre délégués désignés par le ministre,
- un délégué proposé par le membre du Gouvernement ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions.

Les membres de la commission, dont le président, le vice-président et son suppléant sont nommés par le ministre.

La commission comporte en son sein une cellule d'évaluation qui pour chaque projet est composée de la majorité de ses trois membres et qui a pour mission d'émettre son avis en vue de l'adoption des plans d'aménagement particulier.

La commission d'aménagement et sa cellule d'évaluation se font assister, pour des projets à déterminer par leurs soins, par des représentants-experts d'autres administrations publiques ou établissements publics chaque fois que des compétences spécifiques sont requises.

Les représentants-experts et leurs suppléants sont nommés par le ministre.

La commission et sa cellule d'évaluation sont assistées par un secrétariat.

Le mode de désignation des représentants-experts, l'organisation et le fonctionnement de la commission d'aménagement, de sa cellule d'évaluation et de son secrétariat sont déterminés par règlement grand-ducal.

Les indemnités qui peuvent être allouées aux experts externes susceptibles d'être adjoints à la commission d'aménagement et à la cellule d'évaluation sont fixées par règlement grand-ducal.»

Art. 4. L'article 5 est modifié comme suit:

«Art. 5. Définition

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.

Ce plan, tant qu'il n'a pas fait l'objet de l'approbation définitive du ministre, est appelé «projet d'aménagement général.»»

Art. 5. Le paragraphe 2 de l'article 7 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

«(2) Le projet d'aménagement général d'une commune est élaboré à l'initiative du collège des bourgmestre et échevins, par une personne qualifiée.

Par dérogation à l'article 1 de la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil et à l'article 4 de la loi du 25 juillet 2002 portant création et réglementation des professions de géomètre et de géomètre officiel, on entend par personne qualifiée au sens du présent article, toute personne visée à l'article 19 i) de la loi modifiée du 28 décembre 1988 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

Il est interdit à la personne qualifiée d'avoir par elle-même ou par personne interposée des intérêts de nature à compromettre son indépendance. Il est interdit à la personne qualifiée d'accepter un mandat émanant d'une personne privée, physique ou morale, pour l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier ou pour l'introduction d'une demande d'autorisation de construire sur le territoire de la commune concernée pendant le délai allant de la date de l'attribution à la personne qualifiée de la mission d'élaborer, de réviser ou de modifier un plan d'aménagement général jusqu'à l'adoption définitive du plan d'aménagement général conformément aux dispositions de l'article 18.

Le projet d'aménagement général d'une commune est élaboré sur base d'une étude préparatoire portant sur l'ensemble du territoire communal et se composant:

- a) d'une analyse globale de la situation existante basée sur un inventaire portant sur le cadre urbanisé existant, sur la structure socio-économique, sur les équipements publics ainsi que sur les paysages et les éléments constitutifs du milieu naturel et faisant état des données des plans d'action établis pour les zones spécifiées dans la cartographie stratégique du bruit;
- b) de la détermination d'une stratégie de développement à court, moyen et long terme, développée à partir du contexte national et régional de l'aménagement du territoire et d'options politiques spécifiques à la commune;
- c) de propositions concrètes concernant la mise en œuvre de cette stratégie;
- d) 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. Les dépenses engendrées par l'élaboration de schémas directeurs sont préfinancées par la commune et sont récupérées auprès des initiateurs des projets d'aménagement particulier «nouveau quartier» dans le cadre de la convention prévue à l'article 36.

Un règlement grand-ducal précise le contenu de l'étude préparatoire.»

Art. 6. Le paragraphe 1^{er} de l'article 9 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

«(1) Le plan d'aménagement général d'une commune se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique.

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.

Tout plan d'aménagement général est accompagné d'un rapport de présentation résumant les orientations fondamentales retenues. Il montre la prise en considération des objectifs définis à l'article 2 de la présente loi, ainsi que la conformité avec les plans et programmes établis en exécution de la loi précitée du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire. Il indique les principales phases d'exécution du plan d'aménagement général.

Un règlement grand-ducal précise le contenu du rapport de présentation.»

Art. 7. L'article 10 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

«Art. 10. Saisine du conseil communal

Le projet d'aménagement général ensemble avec l'étude préparatoire, le rapport de présentation ainsi que, le cas échéant, le rapport sur les incidences environnementales élaboré conformément à la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement est soumis au conseil communal.

Le conseil communal délibère sur le projet d'aménagement général; en cas de vote positif, le collège des bourgmestre et échevins procède aux consultations prévues aux articles 11 et 12.»

Art. 8. L'article 11 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

«Art. 11. Avis de la commission d'aménagement

Le collège des bourgmestre et échevins transmet dans les quinze jours qui suivent l'accord du conseil communal le projet d'aménagement général ensemble avec toutes les pièces mentionnées à l'article 10, pour avis à la commission d'aménagement par lettre recommandée ou par porteur avec avis de réception.

La commission d'aménagement émet son avis quant à la conformité et la compatibilité du projet d'aménagement général avec les dispositions de la présente loi, et notamment les objectifs énoncés à l'article 2, ses règlements d'exécution, ainsi qu'avec les plans et programmes déclarés obligatoires en vertu de la loi précitée du 21 mai 1999 dans les quatre mois de la réception du dossier complet.

La commission d'aménagement communique son avis au collège des bourgmestre et échevins par lettre recommandée ou par porteur avec avis de réception.

A défaut par la commission d'aménagement de faire parvenir son avis au collège des bourgmestre et échevins dans le délai prévu à l'alinéa 2, le conseil communal peut passer au vote du projet d'aménagement général prévu à l'article 14.»

Art. 9. L'article 12 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

«Art. 12. Publication

Dans les quinze jours qui suivent l'accord du conseil communal, le projet d'aménagement général est déposé, ensemble avec toutes les pièces mentionnées à l'article 10, pendant trente jours à la maison communale où le public peut en prendre connaissance. Le dépôt est publié par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle et invitant le public à prendre connaissance du projet.

Endéans les premiers trois jours de la publication à la maison communale, le dépôt est publié dans au moins quatre quotidiens imprimés et publiés au Grand-Duché de Luxembourg et un résumé du projet d'aménagement général est publié sur support informatique.

Le collège des bourgmestre et échevins tient au moins une réunion d'information avec la population au cours des premiers quinze jours du délai de publication à la maison communale et après la publication dans les quatre quotidiens. La publication dans les quotidiens fait mention des lieu, date et heure de la réunion d'information ainsi que du site électronique où est publié le résumé du projet d'aménagement général.»

Art. 10. L'article 13 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

«Art. 13. Réclamations

Dans le délai de trente jours de la publication du dépôt du projet dans les quatre quotidiens imprimés et publiés au Grand-Duché de Luxembourg, les observations et objections contre le projet doivent être présentées par écrit au collège des bourgmestre et échevins sous peine de forclusion.

Au cas où une ou plusieurs réclamations écrites ont été présentées dans le délai, le collège des bourgmestre et échevins convoque les réclamants qui peuvent, en vue de l'aplanissement des différends, présenter leurs observations.»

Art. 11. L'article 14 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

«Art. 14. Vote du conseil communal

Le projet d'aménagement général ensemble avec toutes les pièces mentionnées à l'article 10 est soumis avec l'avis de la commission d'aménagement et, le cas échéant, avec l'avis du ministre ayant dans ses attributions l'environnement, le rapport sur les incidences environnementales, les réclamations et les propositions de modifications du collège des bourgmestre et échevins, au conseil communal.

Au plus tard dans les trois mois à compter de l'échéance du délai prévu à l'article 11, alinéa 2, le conseil communal décide de l'approbation ou du rejet du projet d'aménagement général.

Il peut approuver le projet dans sa forme originale ou y apporter des modifications qui soit sont proposées par la commission d'aménagement, soit répondent en tout ou en partie à l'avis émis par le ministre ayant l'Environnement dans ses attributions, soit prennent en compte en tout ou en partie des observations et objections présentées.

Si le conseil communal entend apporter des modifications autres que celles visées à l'alinéa qui précède, il renvoie le dossier devant le collège des bourgmestre et échevins qui est tenu de recommencer la procédure prévue aux articles 10 et suivants.»

Art. 12. L'article 15 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

«Art. 15. Deuxième publication

Dans les huit jours qui suivent le vote du conseil communal, sa décision est affichée dans la commune pendant quinze jours, de la façon usuelle, et notifiée par lettre recommandée avec avis de réception aux personnes ayant introduit une réclamation écrite. Dans les quinze jours qui suivent l'affichage dans la commune le dossier complet est transmis pour approbation au ministre, lequel prend sa décision dans un délai de trois mois suivant la réception du dossier.»

Art. 13. L'article 16 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

«Art. 16. Réclamations contre le vote du conseil communal

Les réclamations contre le vote du conseil communal introduites par les personnes ayant réclamé contre le projet d'aménagement général conformément à l'article 13 doivent être adressées au ministre dans les quinze jours suivant la notification prévue à l'article qui précède, sous peine de forclusion.

Les réclamations dirigées contre les modifications apportées au projet par le conseil communal doivent être adressées au ministre dans les quinze jours de l'affichage prévu à l'article qui précède, sous peine de forclusion.

Sont recevables les réclamations des personnes ayant introduit leurs observations et objections conformément à l'article 13 et les réclamations dirigées contre les modifications apportées au projet par le conseil communal lors du vote.»

Art. 14. L'article 17 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

«Art. 17. Avis sur les réclamations contre les modifications apportées au projet lors du vote du conseil communal

Les réclamations contre les modifications apportées au projet lors du vote intervenu dans les conditions de l'article 14 alinéa 2, sont soumises par le ministre à la commission d'aménagement et au conseil communal qui doivent émettre leur avis dans les trois mois de la réception du dossier.»

Art. 15. L'article 18 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

«Art. 18. Décision ministérielle

Le ministre statue sur les réclamations dans les trois mois qui suivent le délai prévu à l'article 16 alinéa 1, respectivement dans les trois mois suivant la réception des avis de la commission d'aménagement et du conseil communal prévus à l'article qui précède, en même temps qu'il décide de l'approbation définitive du projet d'aménagement général, qui prend dès lors la désignation de plan d'aménagement général.

Avant de statuer, le ministre vérifie la conformité et la compatibilité du projet d'aménagement général avec les dispositions de la loi, et notamment les objectifs énoncés à l'article 2, ses règlements d'exécution, ainsi qu'avec les plans et programmes déclarés obligatoires en vertu de la loi précitée du 21 mai 1999.»

Art. 16. L'article 20, alinéa 1^{er} de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

«Art. 20. Interdictions pouvant frapper les immeubles pendant la période d'élaboration d'un projet d'aménagement général

Au cours des études ou travaux tendant à établir, à modifier, à compléter ou à réviser un plan ou projet d'aménagement général et jusqu'au moment de sa décision intervenant dans les conditions de l'article 10, alinéa 2, le conseil communal peut décider, sous l'approbation du ministre, que tous ou partie des immeubles touchés par le plan à l'étude ou en élaboration sont frappés des servitudes visées à l'article 21, alinéa 1^{er}, sauf que les propriétaires restent libres de procéder aux travaux d'entretien et de réparation. Ces servitudes frappent les propriétés sans conférer de droit à indemnité.»

Art. 17. L'article 21 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

«Art. 21. Servitudes

A partir de la décision du conseil communal intervenue dans les conditions de l'article 10, alinéa 2, toute modification de limites de terrains en vue de l'affectation de ceux-ci à la construction, toute construction ou réparation conformatrice ainsi que tous travaux généralement quelconques qui sont contraires aux dispositions du projet sont interdits, à l'exception des travaux de conservation et d'entretien.

Ces servitudes frappent les propriétés sans conférer de droit à indemnité. Elles deviennent définitives au moment de l'entrée en vigueur du plan d'aménagement général.»

Art. 18. L'article 23 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

«Art. 23. Travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité du plan

L'exécution des travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité du plan d'aménagement général est autorisée par le bourgmestre. Hormis les cas prévus au chapitre 5 du titre 4, ces travaux sont réalisés par l'administration communale ou sous son contrôle.

Ces travaux comprennent la réalisation des voies publiques, l'installation des réseaux de télécommunication, ainsi que des réseaux d'approvisionnement en eau potable et en énergie, des réseaux d'évacuation des eaux résiduaires et pluviales, de l'éclairage, de l'aménagement des espaces collectifs, des aires de jeux et de verdure ainsi que des plantations.»

Art. 19. L'article 24 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

«Art. 24. Financement des travaux de viabilité et d'équipements collectifs

(1) Les dépenses engendrées par les travaux de voirie et d'équipements publics préfinancées par la commune sont récupérées auprès des propriétaires concernés.

Les dépenses comprennent notamment la confection des plans, le prix du terrain ainsi que les travaux mentionnés à l'article 23, alinéa 2.

La participation aux frais est calculée par l'administration communale pour chaque propriétaire en fonction soit de la longueur de la propriété donnant sur la voie publique, soit du volume à construire, soit de la surface utile, soit de la surface totale de la propriété, soit en fonction d'un système combinant ces critères.

Les conditions et modalités de la récupération des frais avancés par la commune sont fixées par le conseil communal dans un règlement communal soumis à l'approbation du ministre.

Les frais occasionnés par la réparation, la réfection ou le remplacement de la voirie ou d'un équipement existant vétuste ou inadapté ne peuvent être mis à la charge des propriétaires des fonds desservis, sauf si les travaux en question permettent la création de nouvelles places à bâtir, ou de nouvelles unités affectées à l'habitation ou toute autre destination, auquel cas la commune peut exiger une participation aux frais de la part des propriétaires dont les fonds sont dorénavant constructibles.

La phrase qui précède ne préjudicie pas à la récupération des coûts liés à l'utilisation de l'eau conformément à la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

(2) Le conseil communal peut également fixer une taxe de participation au financement des équipements collectifs, tels que les écoles, les cimetières, les installations culturelles et sportives, à prélever lors de la délivrance de l'autorisation de construire conformément à l'article 37.

Cette taxe ne peut toutefois pas servir au financement des infrastructures liées aux services de l'eau tels que collecteurs d'égout, stations d'épuration ou réservoirs d'eau.

Lorsque les travaux autorisés ne sont pas réalisés, le bénéficiaire de l'autorisation de construire a droit à la restitution de la taxe payée.»

Cette taxe aura le caractère d'une imposition communale.

Art. 20. L'article 25 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

«Art. 25. Définition

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». Les communes peuvent toutefois 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.

On entend par zone urbanisée des terrains ou ensembles de terrains dont au moins la moitié des parcelles est construite et qui sont entièrement viabilisés conformément à l'article 23 alinéa 2, sans préjudice de la nécessité de procéder à d'éventuels travaux accessoires de voirie appliqués aux accotements et trottoirs ou impliquant une réaffectation partielle de l'espace routier.

Avant son approbation par le ministre, conformément à l'article 30, le plan d'aménagement particulier est appelé «projet d'aménagement particulier.»»

Art. 21. L'article 26 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

«Art. 26. Principe

(1) Les plans d'aménagement particulier «nouveau quartier» et «quartier existant» ont pour objet d'exécuter le plan d'aménagement général, à l'exception des terrains qui font l'objet d'un plan d'occupation du sol au sens de l'article 11, alinéa 3 de la loi précitée du 21 mai 1999 ou qui sont situés dans une zone verte au sens de l'article 5, alinéa 3 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

(2) Tout plan d'aménagement particulier peut être complété, modifié ou révisé.

La procédure à appliquer est celle à l'article 30.»

Art. 22. L'article 27 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

«Art. 27. Compétence pour élaborer ou modifier un plan d'aménagement particulier «quartier existant»

(1) Il incombe à la commune de prendre l'initiative d'élaborer un projet d'aménagement particulier «quartier existant». Le premier établissement du plan d'aménagement particulier «quartier existant» ainsi élaboré est mené parallèlement à la procédure du projet d'aménagement général couvrant les mêmes fonds. Les délais prévus à l'article 30 sont adaptés à ceux découlant de la procédure d'adoption du projet d'aménagement général et sont prorogés en conséquence.

(2) Un plan d'aménagement particulier «quartier existant» peut être complété, modifié ou révisé à l'initiative de la commune.

En vue de cette initiative, les communes n'ont pas besoin d'être propriétaires du ou des terrains sur lesquels porte le projet de modification ou de justifier d'un titre les habilitant à réaliser l'opération sur le ou les terrains en cause.

(3) Tout projet d'aménagement particulier «quartier existant» est élaboré, complété, modifié ou révisé par un urbaniste ou aménageur tel que déterminé par l'article 7 (2) ou par un homme de l'art tel que visé à l'article 1^{er} de la loi précitée du 13 décembre 1989 ou à l'article 1^{er} de la loi précitée du 25 juillet 2002.»

Art. 23. L'article 28 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

«Art. 28. Compétence pour élaborer ou modifier un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier».

(1) L'initiative d'élaborer un projet d'aménagement particulier «nouveau quartier» peut émaner de la commune, d'un syndicat de communes, de l'Etat ou de toute autre personne morale visée à l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ou du ou des propriétaires du ou des terrains concernés ou de toute autre personne qui justifie d'un titre l'habilitant à réaliser l'opération sur le ou les terrains en cause.

En vue d'une telle initiative, les communes, les syndicats de communes, l'Etat et les autres personnes morales visées à l'article 16 de la loi précitée du 25 février 1979 n'ont pas besoin d'être propriétaires du ou des terrains concernés ou de justifier d'un titre les habilitant à réaliser l'opération sur le ou les terrains en cause.

(2) Tout projet d'aménagement particulier «nouveau quartier» est élaboré par un urbaniste ou un aménageur tel que déterminé par l'article 7 (2).

(3) Si le projet d'aménagement «nouveau quartier» est élaboré par la commune, les dépenses y relatives sont récupérées auprès des propriétaires concernés au prorata des surfaces des terrains que ceux-ci possèdent.

(4) Le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» peut être complété, modifié ou révisé à l'initiative d'une des instances et personnes visées au paragraphe 1, alinéa 1.»

Art. 24. L'article 29 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

«Art. 29. Contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»

(1) 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 de la partie écrite et de la partie graphique est arrêté par règlement grand-ducal. Ce règlement détermine également les conditions dans lesquelles un plan d'aménagement particulier «quartier existant» doit être complété par une partie graphique.

Si le plan d'aménagement particulier «quartier existant» est modifié ou complété conformément à l'article 27 (2), il doit être accompagné d'un argumentaire justifiant l'initiative.

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.

On entend par lotissement de terrains, la répartition d'une ou de plusieurs parcelles en un ou plusieurs lots, en vue de leur affectation à la construction.

(2) 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 écrite et d'une partie graphique. Le contenu des deux parties est arrêté par règlement grand-ducal.

Le schéma directeur peut être adapté ou modifié par le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» à condition qu'une telle modification ou adaptation s'avère indispensable pour réaliser le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», respectivement pour en améliorer la qualité urbanistique, ainsi que la qualité d'intégration paysagère.

Pour chaque plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» dont la superficie du terrain à bâtir brut est supérieure ou égale à un hectare, il sera réservé une partie de 10% de la surface du terrain à bâtir net ou 10% des logements y construits à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention prévue à l'article 36 de la présente loi.

Tout projet d'aménagement particulier «nouveau quartier» doit être accompagné d'un rapport justificatif. Le contenu du rapport justificatif est précisé par règlement grand-ducal.

Au cas où le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» ne couvre qu'une partie d'une zone destinée à être urbanisée, telle que définie par le plan d'aménagement général, le rapport justificatif prévu à l'alinéa précédent doit préciser le schéma directeur de façon à ce que l'utilisation rationnelle et cohérente de l'ensemble des fonds reste garantie.»

Art. 25. L'intitulé du Chapitre 3 du Titre 4 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

«Chapitre 3 – Procédure d'adoption du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier».

Art. 26. L'article 30 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

«Art. 30. Procédure

Le projet d'aménagement particulier avec, le cas échéant, le rapport justificatif est soumis au collège des bourgmestre et échevins.

Le collège des bourgmestre et échevins analyse la conformité du projet d'aménagement particulier avec le plan ou projet d'aménagement général. Dans un délai de trente jours de la réception, le dossier complet est transmis pour avis à la cellule d'évaluation instituée auprès de la commission d'aménagement par lettre recommandée ou par porteur avec avis de réception.

La cellule d'évaluation émet son avis quant à la conformité et à la compatibilité du projet avec les dispositions de la loi et notamment les objectifs énoncés à l'article 2, ses règlements d'exécution, ainsi qu'avec les plans et programmes déclarés obligatoires en vertu de la loi précitée du 21 mai 1999 dans les trois mois de la réception du dossier complet.

A défaut par la cellule d'évaluation de faire parvenir son avis dans le délai de trois mois au collège des bourgmestre et échevins, le conseil communal peut passer au vote du projet d'aménagement particulier prévu à l'alinéa 10 et suivant.

Dans le délai de trente jours, prévu à l'alinéa 2, le projet d'aménagement particulier est déposé, le cas échéant, avec le rapport justificatif pendant trente jours à la maison communale où le public peut en prendre connaissance. Le dépôt est publié par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle et invitant le public à prendre connaissance du projet.

Endéans les premiers trois jours de la publication à la maison communale, le dépôt est encore publié dans au moins quatre quotidiens publiés et imprimés au Grand-Duché de Luxembourg.

Lorsque l'initiative d'élaborer ou de modifier un plan d'aménagement particulier n'émane pas de la commune, celle-ci récupère les frais de publication auprès de l'initiateur du projet.

Dans le délai de trente jours de la publication du dépôt du projet dans les quatre quotidiens publiés et imprimés au Grand-Duché de Luxembourg, les observations et objections contre le projet doivent, sous peine de forclusion, être présentées par écrit au collège des bourgmestre et échevins par les personnes intéressées.

Le projet d'aménagement particulier est ensuite soumis par le collège des bourgmestre et échevins avec l'avis de la cellule d'évaluation, avec les observations et objections, le cas échéant, avec le rapport justificatif et s'il y a lieu, avec les propositions de modifications répondant à l'avis de la cellule d'évaluation et aux observations et objections présentées, au vote du conseil communal au plus tard dans les trois mois qui suivent l'écoulement du délai prévu à l'alinéa 3.

Le conseil communal décide de la recevabilité en la forme et quant au fond des observations et objections présentées au collège des bourgmestre et échevins et peut, soit adopter le projet d'aménagement particulier dans sa présentation originale, soit y apporter des modifications répondant à l'avis de la cellule d'évaluation et aux observations et objections, soit rejeter le projet. Dans ce dernier cas, le dossier est clôturé.

Si le conseil communal souhaite apporter au projet des modifications nouvelles autres que celles visées à l'alinéa précédent, il doit recommencer la procédure prévue aux alinéas 1 et suivants.

La délibération du conseil communal portant adoption du projet d'aménagement particulier est transmise dans les quinze jours qui suivent le vote du conseil communal pour approbation au ministre, lequel prend sa décision dans un délai de trois mois suivant la réception du dossier.

Avant de statuer, le ministre vérifie la conformité du projet d'aménagement particulier avec le plan ou projet d'aménagement général, la conformité et la compatibilité avec les dispositions de la loi, et notamment les objectifs énoncés à l'article 2, ses règlements d'exécution, ainsi qu'avec les plans et programmes déclarés obligatoires en vertu de la loi modifiée du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire.

Les plans d'aménagement particulier peuvent être adoptés parallèlement au plan d'aménagement général. Dans ce cas, les délais prévus au présent article peuvent être prorogés en conséquence.»

Art. 27. L'intitulé du Chapitre 4 du Titre 4 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

«Chapitre 4 – Effets du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»».

Art. 28. L'article 31 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

«Art. 31. Entrée en vigueur

(1) Le projet d'aménagement particulier, qui revêt un caractère réglementaire, devient obligatoire trois jours après sa publication par voie d'affiches dans la commune, cette publication étant effectuée conformément à la procédure prévue pour les règlements communaux, définie par l'article 82 de la loi communale du 13 décembre 1988, telle qu'elle a été modifiée.

Le projet prend dès lors la désignation de «plan d'aménagement particulier».

(2) Les actes et promesses de vente ou de location, ainsi que ceux ayant pour objet de transférer un droit réel immobilier, de même que les affiches, annonces et tous autres moyens de publicité relatifs à de pareilles opérations concernant des terrains compris dans un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» feront mention de la date de l'approbation ministérielle du projet d'aménagement particulier. Ils ne porteront aucune indication qui soit contraire au projet dûment approuvé ou qui soit de nature à induire les acquéreurs en erreur, sous peine d'une amende de 1.250 à 12.500 euros.

Sera passible des mêmes peines toute publication entreprise avant l'approbation du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» par le ministre.

En cas de fixation de nouvelles limites d'une propriété foncière par suite de lotissement en vue de son affectation à la construction, une attestation certifiant la conformité de cette fixation de limites respectivement avec le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» ou avec le lotissement de terrains décidé par le conseil communal conformément à l'article 29 (1) est délivré par le bourgmestre au géomètre officiel réalisant cette opération. En cas de transfert d'un droit réel immobilier, une attestation certifiant la conformité respectivement avec le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» ou avec le lotissement de terrains décidé par le conseil communal conformément à l'article 29 (1) est délivrée par le bourgmestre à la personne cédant un tel droit et mention en est faite dans l'acte de cession avec l'obligation expresse de faire cette même mention dans tout acte ultérieur portant nouveau transfert du droit réel immobilier en question. La mention de l'attestation dans des actes ultérieurs est exigée sans préjudice de l'obligation d'une nouvelle attestation en cas de changement des éléments à la base de l'attestation.

En cas d'inobservation des dispositions qui précèdent, la nullité de l'acte de vente, de location ou de transfert d'un droit réel immobilier pourra être poursuivie à la requête de l'acquéreur, du locataire ou autre contractant lésé, ou à leur défaut, de la commune, aux frais et dommages du vendeur ou du bailleur ou autre contractant fautif, et ce sans préjudice des réparations civiles, s'il y a lieu.»

Art. 29. L'article 32, alinéa 1 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

«Au cours des études ou travaux tendant à établir, à modifier, à compléter ou à réviser un plan ou un projet d'aménagement particulier et jusqu'au moment du dépôt du projet d'aménagement particulier ou du projet de modification d'un plan d'aménagement particulier à la maison communale conformément à l'article 30, alinéa 5, le conseil communal peut décider, sous l'approbation du ministre, que tous ou partie des immeubles touchés par le projet à l'étude ou en élaboration sont frappés des servitudes visées à l'article 33, alinéa 1, sauf que les propriétaires restent libres de procéder aux travaux d'entretien et de réparation. Ces servitudes frappent les propriétaires sans conférer de droit à indemnité.»

Art. 29bis. L'article 33 (1) de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

«Art. 33. Servitudes

(1) A partir du dépôt du projet d'aménagement particulier ou du projet de modification d'un plan d'aménagement particulier à la maison communale, conformément à l'article 30, alinéa 5, toute modification de limites de terrains en vue de l'affectation de ceux-ci à la construction, toute construction ou réparation confortative ainsi que tous travaux généralement quelconques qui sont contraires aux dispositions du projet sont interdits, à l'exception des travaux de conservation et d'entretien. Ces servitudes frappent les propriétés sans conférer de droit à indemnité.»

Art. 30. L'article 34 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

«Art. 34. Cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics nécessaires à la viabilité du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» et du plan d'aménagement particulier «quartier existant»

(1) Les terrains sur lesquels sont prévus les travaux de voirie et d'équipements publics, prévus à l'article 23, alinéa 2, nécessaires à la viabilité d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» et déterminés par ledit plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» doivent être cédés à la commune. Cette cession s'opère gratuitement sur l'ensemble des terrains ne dépassant pas le quart de la surface totale du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier».

Si la cession dépasse le quart de la surface totale du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», les parties peuvent convenir d'un commun accord les modalités de la cession dans la convention relative au plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», prévue à l'article 36.

(2) Au cas où le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» prévoit une cession inférieure au quart de la surface totale, la commune exige du propriétaire une indemnité compensatoire pour la surface inférieure au quart. Le conseil communal peut décider de la renonciation à l'indemnité compensatoire pour la surface inférieure au quart. Cette décision doit être dûment motivée dans la délibération du conseil communal portant adoption du projet d'aménagement particulier conformément à l'article 30, alinéa 10.

L'indemnité compensatoire servira soit à l'acquisition de terrains à proximité du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» en vue d'y réaliser les travaux prévus à l'article 23, alinéa 2, soit au financement d'autres mesures urbanistiques à réaliser par la commune dans l'intérêt du plan d'aménagement particulier concerné. Ces mesures doivent être définies dans la délibération du conseil communal portant adoption du projet d'aménagement particulier conformément à l'article 30, alinéa 10.

(3) Dans le cadre de l'exécution d'un schéma directeur par plusieurs plans d'aménagement particulier «nouveau quartier», la commune peut exiger le paiement d'une indemnité compensatoire entre les différents initiateurs des projets de plans d'aménagement particulier. Cette compensation peut concerner la cession de terrains et les frais de viabilisation conformément au premier alinéa du présent article. L'indemnité compensatoire est fixée dans la convention relative au plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», prévue à l'article 36.

(4) La valeur des surfaces cédées et l'indemnité compensatoire sont fixées d'après le prix du jour où le plan d'aménagement particulier est viabilisé.

Dans la fixation de cette valeur, il n'est pas tenu compte de la plus-value présumée de l'aménagement.

Si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur les prix des terrains ou de l'indemnité compensatoire, elles désignent chacune un expert. Si les experts sont partagés, les parties commettent un arbitre. En cas de désaccord sur l'arbitre, celui-ci est nommé par le président du tribunal d'arrondissement du lieu des terrains concernés.

L'acte de désignation des experts et arbitre règle le mode de répartition des frais de procédure, lesquels sont fixés d'après les tarifs applicables en matière civile.

(5) Dans les plans d'aménagement particulier «quartier existant», les terrains sur lesquels sont prévus les travaux d'équipements accessoires aux réseaux de circulation existants, conformément à l'article 25 alinéa 3, doivent être cédés gratuitement à la commune. La surface cédée ne peut en aucun cas dépasser 5% de la surface totale du terrain à bâtir brut du propriétaire concerné.»

Art. 31. L'article 35 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

«Art. 35. Projet d'exécution du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»

(1) En vue de la réalisation des travaux de voirie et d'équipements publics d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», l'initiateur du projet élabore un projet d'exécution.

On entend par projet d'exécution le ou les documents techniques, écrits ou graphiques, nécessaires à la réalisation des travaux de voirie et d'équipements publics d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier».

(2) Le projet d'exécution porte sur la voirie et les équipements publics visés à l'article 23 qui sont nécessaires à la viabilité du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier».

Le projet d'exécution est accompagné d'une estimation détaillée du coût de ces travaux de voirie et d'équipements publics.»

Art. 32. L'article 36 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

«Art. 36. Convention relative au plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»

Sur base du projet d'exécution, une convention entre la commune, représentée par son collège des bourgmestre et échevins, et l'initiateur du projet est conclue.

Cette convention, ensemble avec le projet d'exécution, est soumise à l'approbation du conseil communal. La convention règle notamment la réalisation des travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», leur financement par les intéressés ainsi que la cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics et l'indemnité compensatoire conformément à l'article 34, de même que la cession gratuite des équipements publics à la commune après leur achèvement selon les règles de l'art et la réception définitive des travaux. Elle indique également le délai de réalisation du projet et, en cas de réalisation en phases successives, le déroulement de chaque phase.

La convention est conclue avant la délivrance des autorisations prévues à l'article 37.

La convention est périmée de plein droit si dans un délai à fixer par le collège des bourgmestre et échevins, qui ne peut pas être inférieur à un an, l'initiateur du projet n'a pas entamé la réalisation du projet de manière significative. Le délai de péremption peut être prorogé par décision du collège des bourgmestre et échevins pour une période d'un an sur demande motivée du propriétaire ou de son mandataire.

Cette décision est soumise à l'approbation du conseil communal.

Les décisions du conseil communal relatives à l'approbation de la convention et du projet d'exécution ainsi qu'à la prolongation du délai de péremption dont question à l'alinéa 4 sont soumises à l'approbation du ministre qui statue dans les trois mois à compter de la réception de la délibération.

Les travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité d'un projet sont exécutés sous le contrôle et la surveillance du collège des bourgmestre et échevins, l'initiateur du projet demeurant cependant responsable exclusif de la réalisation et de l'exécution matérielle des travaux requis.»

Art. 33. L'article 37 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

«Art. 37. Autorisations de construire

Sur l'ensemble du territoire communal, toute réalisation, transformation, changement du mode d'affectation, ou démolition d'une construction, ainsi que les travaux de remblais et de déblais sont soumis à l'autorisation du bourgmestre.

L'autorisation n'est accordée que si les travaux sont conformes au plan ou au projet d'aménagement général et, le cas échéant, au plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», respectivement au plan ou projet d'aménagement particulier «quartier existant» et au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites.

Le bourgmestre n'accorde aucune autorisation tant que les travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité de la construction projetée ne sont pas achevés, sauf si l'exécution et les délais d'achèvement de ces travaux, la participation aux frais et les termes de paiement sont réglés dans la convention prévue à l'article 36.

Si, conformément à l'article 25, des travaux accessoires de voirie restent à faire ou si conformément à l'article 29, paragraphe 2, le projet de construction dépasse la surface d'un hectare, une convention est conclue entre le propriétaire du terrain et la commune représentée par le collège des bourgmestre et échevins dans laquelle le financement de la réalisation de ces équipements accessoires, ainsi que la cession gratuite des terrains nécessaires à la création de ces équipements accessoires, respectivement les modalités concernant la réalisation des logements à coût modéré sont réglés. Cette convention est conclue avant la délivrance de l'autorisation.

L'autorisation est périmée de plein droit, si dans un délai d'un an, le bénéficiaire n'a pas entamé la réalisation des travaux de manière significative. Le délai de péremption peut être prorogé par le bourgmestre pour une période maximale d'un an sur demande motivée du bénéficiaire.

Un certificat délivré par le bourgmestre attestant que la construction projetée a fait l'objet de son autorisation est affiché aux abords du chantier par le maître de l'ouvrage. Ce certificat mentionne notamment qu'à la maison communale le public peut prendre inspection des plans afférents pendant le délai de recours devant les juridictions administratives.

Le délai de recours devant les juridictions administratives court à compter de la date de délivrance du certificat signé par le bourgmestre. Le bourgmestre est tenu de faire afficher le certificat le jour même de sa délivrance.»

Art. 33bis. Un nouvel article 37bis est introduit dans la loi précitée du 19 juillet 2004:

«Art. 37bis: Autorisations de construire délivrées à titre provisoire

Des emplacements de stationnement affectés à des usages temporaires peuvent être autorisés à titre précaire dans le cadre de dispositions prévues par des plans directeurs sectoriels au sens de la loi modifiée du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire et dans les conditions fixées par le présent article.

L'autorisation de construire qui est délivrée par le bourgmestre est soumise aux conditions de l'article 37. La demande doit être accompagnée par un état descriptif des lieux établi aux frais du demandeur de façon contradictoire par une personne répondant aux conditions de l'article 27, paragraphe 3.

L'autorisation est délivrée pour une durée maximale de 8 ans qui est susceptible d'être renouvelée pour deux nouveaux termes d'une durée maximale de 3 ans chacun.

Le bénéficiaire de l'autorisation est tenu de rétablir à ses frais le pristin état du terrain avant l'échéance de l'autorisation, à moins que celle-ci soit renouvelée dans les conditions de l'alinéa qui précède. A défaut pour le bénéficiaire de s'exécuter, la commune y procède à sa place et à ses frais.

Les ayants droit à quelque titre que ce soit des emplacements créés ou aménagés sur base d'une autorisation provisoire n'ont droit à aucune indemnité en cas de rétablissement du pristin état.

Tout acte constitutif ou translatif de droits réels sur les emplacements créés ou aménagés en application d'une autorisation provisoire doivent sous peine de nullité comporter une mention expresse du caractère provisoire de cette autorisation.»

Art. 34. L'article 38 est modifié comme suit:

«Chaque commune est tenue d'édicter un règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites.»

Art. 34bis. L'article 39 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

«Art. 39. Contenu

Le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites porte sur la solidité, la sécurité, la salubrité ainsi que la durabilité et la commodité du domaine public, des sites, des constructions, bâtiments et installations ainsi que de leurs abords respectifs.

En ce qui concerne le domaine public et ses abords, le règlement contient au moins des prescriptions relatives au dimensionnement et à l'aménagement des voies publiques, aux espaces réservés à la mobilité douce et aux emplacements de stationnement, de même que des prescriptions concernant les accès et abords de voirie, les enseignes et publicité et les saillies dans le domaine public.

En ce qui concerne les sites et les abords des bâtiments, il contient au moins des prescriptions relatives à l'aménagement et l'équipement des terrains à bâtir, aux distances entre ouvertures et limite séparative, aux travaux de déblaiement et de remblayage, à l'environnement humain, aux clôtures en bordure des limites séparatives, au stationnement et aux enseignes et publicités.

En ce qui concerne les constructions, bâtiments et installations, il contient au moins des prescriptions relatives au dimensionnement, à l'affectation et à l'aménagement des locaux et ouvrages, à l'éclairage naturel et aux vues directes, à la ventilation et à l'aération, au chauffage, aux installations sanitaires et électriques, à la protection contre l'incendie et le bruit, à l'efficacité énergétique, à la résistance des matériaux et la stabilité des structures, aux matériaux de construction et à l'accessibilité pour personnes à mobilité réduite.

Le règlement détermine en outre les modalités des procédures prévues pour la délivrance des autorisations de bâtir, et, le cas échéant, des autorisations provisoires prévues à l'article 37bis, ainsi que pour l'aménagement des chantiers et pour la démolition des bâtiments menaçant ruine.»

Art. 35. L'article 40 est remplacé par le texte suivant:

«Art. 40. Publication

La publication du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites, lequel prend la forme d'un règlement communal, est faite conformément à l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988.»

Art. 36. L'article 44 est modifié comme suit:

«Art. 44. Déclaration

Dans le cadre des objectifs définis aux articles 2 et 42 et des conclusions de l'étude réalisée conformément à l'article 43, le conseil communal peut procéder par déclaration à la création d'une zone de développement en tenant compte des critères suivants:

- a) la création de la zone de développement doit répondre à des besoins d'intérêt général, notamment pour faire face à des besoins croissants en matière de création de logements et d'emplois, pour permettre la réalisation d'équipements et d'installations publics ou pour permettre la mise en valeur de terrains désaffectés à usage industriel, urbain, militaire ou autre sur lesquels l'activité a cessé, quelle qu'en soit la cause;
- b) les mesures destinées à garantir la concrétisation de la zone de développement doivent pouvoir être réalisées dans un délai raisonnable;
- c) la création de la zone de développement doit s'effectuer en tenant compte de manière équilibrée de l'intérêt général et des intérêts privés.»

Art. 37. L'article 63 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

«Art. 63. Définition

Le remembrement urbain est une opération d'exécution d'un plan d'aménagement général ou particulier qui consiste à remodeler un parcellaire existant de façon à le faire concorder avec les dispositions du plan d'aménagement à réaliser.

Le remembrement peut s'effectuer, soit par la voie d'un accord entre les propriétaires, soit sous la forme d'un remembrement conventionnel ou d'un remembrement légal.

Les propriétaires procédant par voie d'accord à un remembrement font établir à leurs frais par un géomètre officiel les plans destinés à être annexés aux actes authentiques notariés.»

Art. 38. L'article 65 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

«Art. 65. Acte de remembrement

Un plan de remembrement peut être initié et soumis aux propriétaires concernés par plusieurs propriétaires représentant la majorité des propriétaires intéressés et en même temps la moitié au moins de la surface des terrains à comprendre dans le remembrement.

Le projet afférent doit être élaboré par un géomètre officiel.»

Art. 38bis. L'alinéa 1 de l'article 66 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

«Au cas où le plan de remembrement ne trouve pas l'accord de tous les propriétaires concernés, ceux-ci peuvent faire établir un nouveau projet par un géomètre officiel s'ils représentent au moins les deux tiers des propriétaires et en même temps au moins les deux tiers de la surface des terrains à remembrer.»

Art. 39. Le Chapitre 5 du Titre 6, avec ses articles 105 et 106, est abrogé.

Art. 40. L'article 108 de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

«Art. 108. Dispositions transitoires

(1) Les plans ou projets d'aménagement général fondés sur la loi modifiée du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes en vigueur au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi doivent faire l'objet d'une refonte complète conformément à la présente loi.

Les projets d'aménagement général faisant l'objet de la refonte complète, prévus à l'alinéa 1, doivent être soumis à l'accord du conseil communal conformément à l'article 10 alinéa 2 jusqu'au 8 août 2013.

Le prédit délai peut cependant être prorogé pour une durée maximale de deux ans sur délibération motivée du conseil communal et sous l'approbation du ministre.

A l'expiration du délai visé respectivement aux alinéas 2 et 3, les plans d'aménagement général fondés sur la loi modifiée du 12 juin 1937 précitée deviennent caducs si les projets d'aménagement faisant l'objet de la refonte complète prévue à l'alinéa 1 ne sont pas soumis à l'accord du conseil communal conformément à l'article 10, alinéa 2.

(2) Les plans d'aménagement particulier approuvés par le ministre conformément à la loi du 12 juin 1937 précitée qui existent au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, respectivement qui ont été approuvés conformément à la présente loi, peuvent soit garder leur validité lors de la refonte du plan d'aménagement général pour autant qu'ils sont conformes à ce dernier, soit être abrogés.

(3) Les communes doivent remplacer les règlements communaux sur les bâtisses, les voies publiques et les sites édictés en exécution de l'article 52 de la loi du 12 juin 1937 précitée par ceux prévus à l'article 38 de la présente loi jusqu'au 8 août 2013.

Le prédit délai peut cependant être prorogé pour une durée maximale de deux ans sur délibération motivée du conseil communal et sous l'approbation du ministre.

A l'expiration du délai visé respectivement au premier ou au deuxième alinéa qui précède, les règlements communaux sur les bâtisses, les voies publiques et les sites fondés sur la loi du 12 juin 1937 précitée deviennent caducs.»

Art. 41. L'article 108bis de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

«**Art. 108bis.** (1) Les plans ou projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 précitée peuvent être modifiés et complétés ponctuellement conformément à la procédure d'approbation prévue par les articles 10 à 18 de la présente loi, sans que l'élaboration d'une étude préparatoire ne soit nécessaire.

Les plans ou projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 précitée peuvent être également modifiés et complétés ponctuellement par un plan d'aménagement particulier dont le contenu des parties graphique et écrite correspond à celui du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» établi conformément à la procédure prévue à l'article 30, à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du plan d'aménagement particulier.

Les règlements communaux sur les bâtisses, les voies publiques et les sites édictés en exécution de l'article 52 de la loi du 12 juin 1937 précitée qui existent au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi peuvent être modifiés et complétés en se conformant à l'article 39 de la présente loi et aux articles 29 et 82 de la loi communale.

(2) Pour la mise en œuvre des plans ou projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 précitée, les dispositions des articles 25, alinéas 2 et 3, 26 et 27 ne sont pas applicables jusqu'au moment où le projet d'aménagement général élaboré d'après les dispositions de la présente loi a fait l'objet d'une approbation définitive conformément à l'article 8.

Dans le cadre de la mise en œuvre du présent article, l'obligation d'établir un plan d'aménagement particulier dont le contenu des parties graphique et écrite correspond à celui du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», incombe aux communes ainsi qu'aux associations, sociétés ou particuliers dans les zones définies au plan d'aménagement général comme zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier et en cas de création ou de développement de lotissements de terrains ou de groupes d'habitations. On entend par groupe d'habitations deux maisons ou plus occupant un terrain qui, en raison de son étendue, de sa situation et de la condition du propriétaire, est destiné à être soumis à un lotissement.

La mise en œuvre des plans d'aménagement particulier visés au présent article est faite conformément à l'article 31 du chapitre 4 et aux dispositions du chapitre 5 de la présente loi concernant le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier».

Tant que le plan d'aménagement général d'une commune n'a pas fait l'objet d'une refonte et adaptation complètes conformément au paragraphe (1) de l'article 108, le bourgmestre accorde directement une autorisation de construire pour les travaux de construction, de transformation ou de démolition d'un bâtiment si ces travaux sont conformes soit au plan ou projet d'aménagement général, soit au plan ou projet d'aménagement particulier approuvés ou en cours d'approbation au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi.»

Art. 42. L'article 108ter de la loi précitée du 19 juillet 2004 est remplacé par le texte suivant:

«**Art. 108ter.** (1) La procédure d'adoption des projets d'aménagement général, dont la refonte complète a été entamée par la saisine de la commission d'aménagement avant le 1^{er} août 2011, peut être continuée et achevée conformément aux dispositions du Titre 3 de la présente loi qui étaient en vigueur avant le 1^{er} août 2011.

La procédure d'adoption des projets d'aménagement particulier, qui a été entamée avant le 1^{er} août 2011, peut être continuée et achevée conformément aux dispositions du Titre 4 de la présente loi qui étaient en vigueur avant le 1^{er} août 2011.

(2) La mise en œuvre des plans d'aménagement général visés au paragraphe qui précède, ainsi que des plans d'aménagement général dont la refonte complète a été achevée au 1^{er} août 2011 se fait comme suit:

Le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» a pour objet d'exécuter et de préciser le plan d'aménagement général à l'exception des terrains bénéficiant des dérogations prévues par l'alinéa qui suit et des fonds faisant l'objet d'un plan d'occupation du sol au sens de l'article 11, alinéa 3 de la loi précitée du 21 mai 1999, ainsi que des fonds situés dans la zone verte telle qu'arrêtée par l'article 5 de la loi précitée du 19 janvier 2004.

Pour les communes qui ont défini dans leur plan d'aménagement général, conformément aux dispositions de la présente loi qui étaient en vigueur avant le 1^{er} août 2011, des terrains ou ensembles de terrains auxquels l'obligation d'un plan d'aménagement particulier n'est pas applicable, le bourgmestre peut directement délivrer une autorisation de construire pour ces terrains ou ensembles de terrains dans les conditions suivantes:

- les projets de construction à réaliser doivent s'adapter à leur voisinage immédiat en ce qui concerne le mode et degré d'utilisation du sol des terrains concernés, le mode de construction, leurs dimensions et leur emprise au sol;
- les terrains concernés doivent être situés en bordure d'une voie entièrement équipée sur base de l'article 23, alinéa 2 de la présente loi, à laquelle leur accès est garanti et doivent pouvoir être raccordés aux réseaux d'infrastructure existants;
- les projets de construction à réaliser ne compromettent pas l'aménagement des terrains adjacents.

Si les trois conditions prémentionnées ne sont pas remplies cumulativement, toute autorisation de construire doit être précédée par un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» établi et mis en œuvre conformément aux dispositions de la présente loi.

Les plans ou projets d'aménagement général visés par le présent article peuvent être modifiés ou complétés conformément aux dispositions de la présente loi.

(3) Au cas où le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» visé à l'alinéa qui précède, 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 contenu du plan directeur est précisé par règlement grand-ducal.»

Art. 43. Il est ajouté un article 108^{quater} à la loi précitée du 19 juillet 2004 dont la teneur est la suivante:

«Les communes, qui avant le 1^{er} août 2011 ont chargé de la mission d'élaborer, de réviser ou de modifier un plan d'aménagement général une personne qualifiée, sont considérées comme répondant aux exigences de l'article 7, paragraphe 2, alinéa 1 jusqu'au terme de la mission en cause.

Les personnes répondant aux qualifications prévues à l'article 1^{er} de la loi précitée du 13 décembre 1989 ou à l'article 1^{er} de la loi précitée du 25 juillet 2002 peuvent élaborer un projet d'aménagement particulier pour l'exécution des plans d'aménagement général n'ayant pas encore fait l'objet de la refonte complète prévue à l'article 108, paragraphe 1^{er} et pour l'exécution des plans d'aménagement général dont la refonte complète a été achevée ou entamée par la saisine de la commission d'aménagement avant le 1^{er} août 2011.

L'élaboration de tout plan d'aménagement particulier exécutant une zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» est soumise aux dispositions de l'article 28 (2) de la présente loi.»

Art. 44. (1) L'article 99^{bis} de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 est remplacé par le texte suivant:

«**Art. 99^{bis}.** (1) Chaque commune de 10.000 habitants au moins est tenue d'avoir un service technique communal comprenant au moins un urbaniste ou aménageur au sens du paragraphe 1^{er}, sous i), de l'article 19 de la loi modifiée du 28 décembre 1988, réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales et, selon les besoins, un ou plusieurs fonctionnaires communaux de la carrière de l'ingénieur technicien.

Le service technique communal a pour mission d'assister le conseil communal, le collège des bourgmestre et échevins et le bourgmestre dans l'application de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et des règlements pris en son exécution ainsi que dans l'élaboration et dans la mise en œuvre des projets et plans d'aménagement communaux et du règlement sur les bâtisses.

(2) Les communes qui, avant le 1^{er} août 2011, ont engagé un homme de l'art répondant aux qualifications prévues respectivement à l'article 1^{er} de la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil et à l'article 1^{er} de la loi du 25 juillet 2002 portant création et réglementation des professions de géomètre et de géomètre officiel, sont considérées comme disposant d'un service technique communal conforme aux exigences de la présente loi.»

L'article 99^{ter} de la même loi est remplacé par le texte suivant:

«**Art. 99^{ter}.** Chaque commune de moins de 10.000 habitants peut décider d'engager une personne au sens de l'article 99^{bis} et l'affecter à son service technique.

Plusieurs communes de moins de 10.000 habitants peuvent décider, sous l'approbation du ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions, d'engager en commun une personne au sens de l'article 99^{bis}, le tout selon les modalités de l'article 88 ci-dessus.»

(2) Il est ajouté un point i) à l'article 19 (1) de la loi modifiée du 28 décembre 1988 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales dont la teneur est la suivante:

«i) Un urbaniste ou un aménageur est un professionnel qui exerce l'activité consistant à élaborer un concept d'organisation complète, cohérente et intégrée des territoires et espaces naturels ruraux ou urbains dans le respect de l'intérêt général et de la recherche d'équilibres territoriaux.

La qualification professionnelle des urbanistes et des aménageurs résulte de la possession d'un grade ou diplôme délivré par un établissement d'enseignement supérieur reconnu par l'Etat du siège de l'établissement et sanctionnant l'accomplissement avec succès d'un master en urbanisme ou en aménagement du territoire ou de son équivalent.

Est reconnue comme équivalente à la qualification professionnelle susmentionnée, une qualification ne nécessitant aucun stage, résultant de la possession d'un grade ou diplôme délivré par un établissement d'enseignement supérieur reconnu par l'Etat du siège de l'établissement et sanctionnant l'accomplissement avec succès d'un master ou de son équivalent dans un autre domaine apparenté ayant trait à l'organisation du territoire et complétée par une formation d'une durée d'au moins un an, spécifique à l'urbanisme ou à l'aménagement du territoire.»

Le paragraphe 2 du même article 19 est remplacé par le texte suivant:

«(2) Les diplômes attestant la qualification des professionnels visés sub a), b), c), d), f), g) et i) du présent article doivent être inscrits au registre des diplômes prévu par la loi du 17 juin 1963 ayant pour objet de protéger les titres d'enseignement supérieur.»

(3) Les trois derniers alinéas de l'article 5 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles sont remplacés par les dispositions suivantes:

«Tout projet de modification de la délimitation de la zone verte et, le cas échéant, le projet de rapport sur les incidences environnementales au titre de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de

certain plans et programmes sur l'environnement, sont soumis à l'avis du ministre suite à l'accord donné par le conseil communal au collège des bourgmestre et échevins conformément à l'article 10 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Le ministre émet son avis quant au projet et, s'il y a lieu, quant au rapport dans les quatre mois de la réception du dossier qui lui est transmis par le collège des bourgmestre et échevins dans les 15 jours à compter de la date de l'accord du conseil communal.

A défaut par le ministre de faire parvenir son avis au collège des bourgmestre et échevins dans le délai prévu, le conseil communal peut passer au vote conformément à l'article 14 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Tout projet de modification de la délimitation de la zone verte découlant du vote du conseil communal conformément à l'article 14 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain est soumis à l'approbation du ministre qui statue dans les trois mois suivant la réception du dossier complet par le collège des bourgmestre et échevins.

Les réclamations acceptées par le ministre de l'Intérieur conformément à l'article 18 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain sont également soumises au ministre pour autant qu'elles visent la modification de la délimitation de la zone verte.

Il statue dans les trois mois suivant la réception du dossier qui lui est communiqué par le ministre de l'Intérieur.»

(4) Le point f) du paragraphe 1^{er} de l'article 23 de la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau prend la teneur suivante:

«f) toutes mesures ayant une influence sur l'infiltration naturelle et toutes mesures de collecte des eaux de ruissellement dans les zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée.»

Le point g) du paragraphe 1^{er} de l'article 23 de la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau prend la teneur suivante:

«g) toute infrastructure d'assainissement dans les zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée, ».

Art. 45. La présente loi modificative entre en vigueur le 1^{er} août 2011.

Mandons et ordonnons que la présente loi soit insérée au Mémorial pour être exécutée et observée par tous ceux que la chose concerne.

*Le Ministre de l'Intérieur et
à la Grande Région*
Jean-Marie Halsdorf

Cabasson, le 28 juillet 2011.
Henri

Doc. parl. 6023; sess. ord. 2008-2009; 2009-2010 et 2010-2011.

Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 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 et à la Grande Région, 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 effectif de la commission désigné sur proposition du membre du gouvernement ayant l'aménagement du territoire dans ses attributions. En cas d'empêchement, vice-président est remplacé en sa qualité de membre de la commission par son suppléant désigné par le Ministre sur proposition du membre du gouvernement ayant l'aménagement du territoire dans ses attributions. par son suppléant qui assiste aux séances de la commission d'aménagement.

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;
- le Syndicat des villes et communes luxembourgeoises.

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.

Art. 5. Le président de la commission d'aménagement ou celui qui le remplace soumet au ministre:

- une copie de chaque avis émis;
- un relevé des dossiers traités lors de chaque séance de la commission;
- une liste de présence de chaque séance.

Chapitre 2 – Fonctionnement de la commission d'aménagement

Art. 6. 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 délibérative 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. 7. 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 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 quel que soit le nombre des membres présents.

Art. 8. L'avis doit indiquer la composition de la commission, les noms des membres et des représentants-experts ayant assisté à la séance ainsi que le nombre de voix exprimées en faveur de l'avis émis.

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 les membres présents et les représentants-experts convoqués.

Les copies des avis sont signées par le président ou celui qui le remplace et contresignées par un membre du secrétariat de la commission.

Art. 9. La commission d'aménagement peut s'entourer de tous les renseignements qu'elle juge utiles à l'émission de leurs avis.

Elle peut se faire assister par des experts externes chaque fois que cette collaboration est jugée nécessaire.

Ces experts sont convoqués au moins sept jours avant la réunion conformément aux règles prévues à l'article 7 du présent règlement. Ils ne participent qu'avec voix consultative aux points de l'ordre du jour pour lesquels ils ont été convoqués.

La commission d'aménagement peut constituer des groupes de travail chargés d'étudier des problèmes spécifiques de l'aménagement communal et du développement urbain et de lui en faire rapport.

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

Art. 10. La cellule d'évaluation se compose de trois membres de la commission d'aménagement.

Le Ministre désigne parmi les membres effectifs de la commission d'aménagement celui qui assume la présidence de la cellule d'évaluation.

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. 11. 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 6, le mode d'émettre les avis prévus à l'article 8, ainsi que la possibilité de s'entourer de tout renseignement utile et de s'adjoindre des experts externes prévus à l'article 9 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.

Art. 12. Le président de la cellule d'évaluation ou celui qui le remplace soumet au Ministre:

- une copie de chaque avis émis;
- un relevé des dossiers traités lors de chaque séance de la cellule d'évaluation;
- une liste de présence des membres ayant pris part aux différentes réunions de la cellule d'évaluation.

Chapitre 4 – Dispositions finales

Art. 13. 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. 14. 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. 15. Le règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant les attributions, l'organisation et le fonctionnement de la commission d'aménagement est abrogé.

Art. 16. Le présent règlement grand-ducal entre en vigueur le 1^{er} août 2011.

Art. 17. Notre Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région, Notre Ministre du Développement durable et des Infrastructures, Notre Ministre du Trésor 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 et à la Grande Région

Jean-Marie Halsdorf

Cabasson, le 28 juillet 2011.

Henri

*Le Ministre du Développement durable
et des Infrastructures*

Claude Wiseler

Le Ministre du Trésor,

Jean-Claude Juncker

Le Ministre des Finances,

Luc Frieden

Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un plan d'aménagement général d'une commune.

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;

Vu l'avis de la Chambre des Métiers;

Notre Conseil d'Etat entendu;

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

Arrêtons:

Chapitre 1^{er} – Dispositions générales

Art. 1^{er}. Principe

Tout plan 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 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.

Les fonds de plan à utiliser sont le plan topographique (BD-L-TC), le plan cadastral numérisé (PCN) ainsi que l'orthophoto (BD-L-ORTHO) tels que mis à disposition par l'Administration du cadastre et de la topographie.

Les banques de données topographiques urbaines et les orthophotos gérées par 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 fonds de plan délivrés par l'Administration du cadastre et de la topographie.

(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) Toute commune est tenue de produire une version numérique sous forme de modèle vectoriel et d'une version en format «PDF» des éléments graphiques. De même une version en format «PDF» des éléments écrites est à produire. Un règlement ministériel peut définir la structure des fichiers informatiques.

Chapitre 2 – Contenu de l'étude préparatoire

Section 1^{ère} – Analyse globale de la situation existante

Art. 3. L'analyse globale de la situation existante comporte au moins les points suivants:

1. Contexte national et régional et transfrontalier:
 - le programme directeur d'aménagement du territoire ainsi que les plans directeurs régionaux et sectoriels établis en exécution de la loi modifiée du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire.
2. Démographie:
 - le développement de la population au moins au cours des dix années précédant l'élaboration de l'étude préparatoire par localité ou par quartier;
 - la structure d'âge;
 - la structure, le nombre et la taille moyenne des ménages;
 - la mixité sociale;
 - la tendance de développement.
3. Situation économique:
 - les activités économiques (localisation, type et nombre):
 - a) l'agriculture;
 - b) l'industrie et l'artisanat;
 - c) le commerce et les services;
 - d) le tourisme et les loisirs.
 - le marché communal de l'emploi, sa localisation approximative et son évolution au cours des dix dernières années.
4. Situation du foncier:

sont à considérer les catégories de propriétaires suivantes pour les fonds sis à l'intérieur et en bordure immédiate des agglomérations:

 - a) l'Etat;
 - b) les établissements publics;
 - c) les promoteurs publics;
 - d) les communes et les syndicats de communes;
 - e) les fabriques d'église et les congrégations;
 - f) les agriculteurs et les viticulteurs;
 - g) les associations et fondations œuvrant dans le domaine de la protection de la nature.
5. Structure urbaine:
 - la forme urbaine des localités et leur intégration dans le paysage;
 - les fonctions urbaines notamment l'habitat, les activités économiques, les équipements collectifs ainsi que leurs interfaces et connexions;
 - le degré de mixité des fonctions urbaines;
 - les caractéristiques essentielles du tissu urbain existant notamment la typologie des logements, les gabarits, les implantations et le nombre de niveaux;
 - les ensembles bâtis et les éléments isolés protégés ou dignes de protection;
 - les éléments de l'espace public.
6. Equipements collectifs:
 - la localisation et les capacités des équipements collectifs communaux et nationaux;
 - les capacités en termes d'équipements scolaires communaux:
 - a) le nombre actuel d'élèves;
 - b) le nombre prévisible d'élèves compte tenu de l'évolution démographique pour au moins les six prochaines années;

- c) les réserves de capacités des infrastructures actuelles et les besoins éventuels en infrastructures supplémentaires pour au moins les six prochaines années.

7. Mobilité:

- les différents réseaux de circulation, y compris la mobilité douce;
- la charge de circulation motorisée des voies principales;
- l'offre en transport collectif et l'accessibilité des arrêts;
- la desserte des principaux équipements collectifs, des pôles d'emplois, des pôles commerciaux et des services par les transports collectifs et privés;
- la localisation et l'offre d'emplacements de stationnement publics.

8. Bruit:

- les nuisances causées par le bruit conformément aux cartes de bruit stratégiques élaborées par le ministre ayant l'Environnement dans ses attributions.

9. Cycle de l'eau et réseaux d'approvisionnement:

- le cycle de l'eau, évalué conformément à l'article 50 de la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau;
- les autres réseaux d'approvisionnement tels que l'énergie et les communications.

10. Environnement naturel et humain et paysage:

- la géologie, notamment les formations géologiques;
- le relief, notamment les pentes et les expositions;
- la couverture végétale, notamment l'établissement d'un cadastre des biotopes comprenant:
 - a) la végétation existante,
 - b) les espèces et formations végétales protégées ou à protéger,
 - c) le maillage écologique
- la cohérence et l'intégrité du paysage, y inclut le mitage du paysage;
- les ensembles paysagers cohérents, y compris les éléments marquants;
- les espaces verts intra-urbains;
- les nuisances éventuelles relatives à l'environnement humain émanant notamment:
 - a) des installations industrielles et de production (émissions, zones de protection SEVESO, ...);
 - b) des lignes électriques à haute tension et des antennes de radiodiffusion.

11. Plans et projets réglementaires et non réglementaires:

- le plan d'aménagement général existant en fonction de ses points forts et de ses points faibles;
- les plans d'aménagement particulier approuvés, en cours de procédure, en cours de réalisation et réalisés;
- le plan de développement communal et tout autre plan ou étude en relation avec le développement spatial de la commune.

12. Potentiel de développement urbain:

- le potentiel constructible par mode d'utilisation du sol sur base du plan d'aménagement général en vigueur.

13. Servitudes:

- 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) les réseaux d'infrastructures de transport national;
 - e) la gestion de l'eau;
 - f) l'aménagement du territoire.

14. Situation financière:

- les recettes et dépenses majeures à court et à moyen terme;
- les charges récurrentes des équipements collectifs et publics.

Art. 4. Synthèse

La synthèse comporte une évaluation sommaire sous forme d'un tableau reprenant les atouts, les faiblesses, les opportunités et les menaces [AFOM], portant sur les thèmes précédents.

Section 2. – Stratégie de développement

Art. 5. Eléments constitutifs

La stratégie de développement est arrêtée sur base de plusieurs scénarios de développement.

Art. 6. Scénarios de développement

Les scénarios de développement sont élaborés aux fins d'orienter et de guider la prise de décision des responsables communaux, notamment par référence à l'analyse globale de la situation existante.

Art. 7. Compatibilité avec les options d'aménagement régionales et nationales

La stratégie de développement doit être conçue en sorte à en assurer la compatibilité avec les plans et programmes établis en exécution de la loi précitée du 21 mai 1999.

Section 3. – Mise en œuvre de la stratégie de développement

Art. 8. Eléments constitutifs

La mise en œuvre de la stratégie de développement comporte un concept de développement urbain, un concept de mobilité, un concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra- et interurbains ainsi qu'une analyse de l'impact sur les finances communales et une proposition d'un phasage de développement. Elle comprend également un plan de synthèse.

Art. 9. Concept de développement urbain

Le concept de développement urbain fixe la programmation urbaine qui comporte au moins:

1. les sites principaux destinés aux logements, aux activités économiques et aux équipements collectifs;
2. la détermination d'un ou de plusieurs pôles de développement;
3. la mixité des fonctions et les densités de construction;
4. la mixité des types de logement afin d'assurer une offre équilibrée;
5. la définition des besoins induits en services collectifs privés et publics;
6. le maintien et l'amélioration des interfaces entre fonctions urbaines;
7. les mesures à mettre en œuvre au niveau du bâti existant, sa densité et sa mixité des fonctions;
8. l'amélioration de la qualité des différents éléments du domaine public (places publiques, parcs, espaces verts, promenades, allées, aires de jeux) et, le cas échéant, des propositions concernant la création de nouveaux espaces publics;
9. la mise en valeur des ensembles bâtis et éléments isolés protégés ou dignes de protection.

Art. 10. Concept de mobilité

Le concept de mobilité est composé d'un catalogue de mesures concernant au moins:

1. l'offre en matière de transport collectif et son accessibilité;
2. la desserte des bâtiments publics, des pôles d'emplois, des pôles commerciaux et des services par le transport collectif;
3. schéma d'infrastructures interconnectées destinées à la mobilité piétonne et cycliste;
4. le réseau de circulation motorisé;
5. l'interconnexion des réseaux et des différents modes de circulation;
6. la gestion du stationnement sur le domaine public et privé en fonction de l'offre en matière de transport collectif, de son accessibilité ainsi qu'en fonction du mode et du degré d'utilisation du sol.

Art. 11. Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra- et interurbains.

Le concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra- et interurbains est composé d'un catalogue de mesures concernant:

1. les zones d'intérêt écologique et paysager à protéger;
2. le maillage écologique destiné à structurer l'ensemble du territoire communal;
3. la transition entre la zone verte et la zone urbanisée;
4. la protection des éléments naturels dans le cadre de l'urbanisation de nouvelles zones;
5. l'intégration paysagère des constructions et aménagements existants ou projetés;
6. la qualité de l'espace vert public à l'intérieur des zones urbanisées;
7. la mise en valeur des paysages et des éléments naturels.

Art. 12. Synthèse

Le plan de synthèse est élaboré à partir des concepts définis aux articles 9 à 11. Il sert de base pour préparer le zonage du plan d'aménagement général.

Il comporte des indications esquissées concernant:

1. les pôles de développement/espaces prioritaires d'urbanisation;
2. les parties du territoire urbanisées ou destinées à être urbanisées en indiquant:
 - a) les quartiers existants,
 - b) les nouveaux quartiers,
 - c) les quartiers en mutation;
3. les parties du territoire destinées à rester libres;
4. le phasage de développement;
5. les servitudes superposées, notamment les zones d'urbanisation prioritaires, les zones d'aménagement différé, les zones de servitudes d'urbanisation et les secteurs protégés d'intérêt communal;
6. les autres dispositions légales, réglementaires ou administratives.

Le plan est accompagné d'un explicatif sommaire relatif à la répartition des zones en question.

Art. 13. Impact budgétaire et concept financier

(1) L'impact budgétaire des concepts, tels que définis aux articles 9 à 11, sur les finances communales par rapport à la situation existante, est évalué sur base d'une programmation financière pluriannuelle des recettes, des investissements et de leurs charges récurrentes projetées.

(2) Le concept financier comporte deux volets, à savoir:

1. des recommandations concernant la réalisation, l'extension et la rénovation des équipements collectifs et publics, complétées par un calendrier de réalisation;
2. des recommandations concernant les moyens de financement à mettre à disposition dans ce contexte.

Section 4. – Schéma directeur

Art. 14. 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. 15. 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. 16. 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 qui comporte les éléments suivants:
 - a) l'identité et la programmation urbaine par quartier et par îlot;
 - b) l'ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public;
 - c) la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics;
 - d) les jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers;
 - e) les interfaces entre îlots et quartiers, notamment l'intégration, les gabarits, l'agencement des volumes;
 - f) les centralités, notamment les fonctions, les densités, les espaces publics;
 - g) la répartition sommaire des densités;
 - h) la typologie et la mixité des constructions;
 - i) les mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées;
 - j) les axes visuels à conserver, les séquences visuelles et seuils d'entrée;
 - k) les éléments identitaires bâtis et les éléments identitaires naturels à sauvegarder respectivement à mettre en évidence.
3. un concept de mobilité et d'infrastructures techniques comportant les éléments suivants:
 - a) les connexions;
 - b) la hiérarchie du réseau de voirie distinguant les différents déplacements motorisés et non motorisés, la configuration des voies de circulation et des liaisons piétonnes, cyclables et routières;
 - c) un concept de stationnement;
 - d) les accès au transport collectif;
 - e) les infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales.
4. un concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains qui comporte les éléments suivants:
 - a) l'intégration au paysage par la délimitation de la zone verte compte tenu des contraintes telles que la topographie, les structures végétales en place ainsi que l'impact visuel;
 - b) les coulées vertes et le maillage écologique;
 - c) les biotopes à préserver.
5. un concept de mise en œuvre qui comporte les éléments suivants:
 - a) le programme de réalisation du projet;
 - b) la faisabilité;
 - c) le phasage de développement;
 - d) le cas échéant, la délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier.

Le schéma directeur est accompagné de fiches techniques reprenant au moins les différents thèmes énumérés aux points 1 à 5 ainsi que des critères de durabilité relatifs aux logements, aux services, aux commerces et aux espaces libres. Ces fiches techniques sont illustrées par des images de référence, des esquisses et des coupes schématiques.

(2) Le schéma directeur, couvrant une zone d'aménagement différé, reprend au moins les éléments du paragraphe (1) point 3 a) et point 3 e).

Les fiches techniques telles que prévues au paragraphe (1), dernier alinéa, ne sont pas requises.

Art. 17. 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. 18. 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 éléments suivants issus de la base de données topo-cartographiques (BD-L-TC):

1. les courbes de niveaux;
2. les cours d'eau.

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. 19. Disposition dérogatoire

Le contenu des plans directeurs, élaborés en application de la loi précitée du 19 juillet 2004, peut se substituer au contenu du schéma directeur, tel que défini aux articles 14 à 18 du présent règlement.

Chapitre III. – Dispositions finales

Art. 20. Le règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu de l'étude préparatoire à présenter lors de l'élaboration ou de la mise à jour d'un plan d'aménagement général d'une commune est abrogé.

Toutefois, ses dispositions continuent à s'appliquer aux plans d'aménagement général adoptés en vertu de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain avant le 1^{er} août 2011, ainsi qu'aux projets d'aménagement général dont la commission d'aménagement a été saisie avant cette date.

Art. 21. Le présent règlement grand-ducal entre en vigueur le 1^{er} août 2011.

Art. 22. Notre Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Mémorial.

*Le Ministre de l'Intérieur et
à la Grande Région,*
Jean-Marie Halsdorf

Cabasson, le 28 juillet 2011.
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

Élément 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 |

P Pp parking public / privé

B G **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 de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

coulée verte |

biotopes à préserver |

Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 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;

Vu l'avis de la Chambre des Métiers;

Notre Conseil d'Etat entendu;

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

Arrêtons:

Chapitre 1^{er} – Dispositions générales

Section 1^{ère} – 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 ponctuelle, la partie graphique du plan d'aménagement général est constituée d'une version coordonnée des plans concernés.

Art. 3. Contenu

La partie graphique comporte deux catégories de zones de base:

- les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées;
- les zones destinées à rester libres.

Les zones de base sont 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, réglementaires et administratives.

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 ne sont tolérées que dans la mesure où elles découlent des contraintes techniques propres aux différents systèmes informatiques utilisés pour réaliser la partie graphique.

(2) Toute commune est tenue de produire une version numérique sous forme de modèle vectoriel et une version en format «PDF» de la partie graphique de son plan d'aménagement général. De même une version en format «PDF» de la partie écrite est à produire. Un règlement ministériel peut définir la structure des fichiers informatiques.

La commune doit également établir une version sur support papier qui est soumise à l'approbation du membre du Gouvernement ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions et 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 par des éléments de la BD-L-TC. Le plan d'ensemble peut être décomposé en plusieurs parties dans la mesure où la taille de la commune le rend nécessaire;
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.

En cas de modification ponctuelle, 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 est admise moyennant une motivation dûment fondée.

Chapitre 2 – Zonage

Section 1^{ière} – 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, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect 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].

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux maisons d'habitation unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande.

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

La zone d'habitation 2 est principalement destinée aux maisons plurifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande.

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. Il peut être dérogé au principe des 80% si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.

Art. 10. 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].

– la **zone mixte urbaine centrale** est destinée à renforcer la centralité des localités ou parties de localités à caractère urbain et à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de sa localisation et de sa vocation, 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 et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

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%. Il peut être dérogé au principe des 25% si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.

– la **zone mixte urbaine** couvre les localités ou parties de localités à caractère urbain. Elle est destinée à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de sa localisation et de sa vocation, 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 et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

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%. Il peut être dérogé au principe des 25% si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.

– la **zone mixte villageoise** couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de sa localisation et de sa vocation, des habitations, 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 et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

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%. Il peut être dérogé au principe des 50% si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.

– 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 admis des habitations de type unifamilial, 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, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

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.

Y sont admis des logements de service.

Art. 12. Zones d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1]

Les zones d'activités économiques communales type 1 sont réservées aux activités de commerce de gros, aux établissements à caractère artisanal, à l'industrie légère, aux équipements collectifs techniques ainsi qu'aux activités de transport et de logistique. Le commerce de détail est limité à 2.000 m² de surface de vente par immeuble bâti.

Les services administratifs ou professionnels sont limités à 3.500 m² de surface construite brute par immeuble bâti.

Le stockage de marchandises ou de matériaux n'est autorisé que complémentaires à l'activité principale.

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. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

Dans les nouveaux quartiers, les services administratifs ou professionnels et les commerces de détail ne peuvent pas dépasser 20% de la surface construite brute de la zone.

Art. 13. Zones d'activités économiques communales type 2 [ECO-c2]

Les zones d'activités économiques communales type 2 sont destinées 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 admises les prestations de services liées aux activités de la zone.

L'installation de logements y est prohibée, à l'exception de 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. 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.

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. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

On distingue:

1. la zone d'activités économiques régionale type 1 [ECO -r1];
2. la zone d'activités économiques régionale type 2 [ECO -r2].

La **zone d'activités économiques régionale type 1** est réservée aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique qui, de par leur envergure ou leur caractère, ne sont pas compatibles avec les zones définies aux articles 9 et 10. Le commerce de détail, limité à 2.000 m² de surface de vente par immeuble bâti, est directement lié aux activités artisanales exercées sur place. Y peuvent être admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée, ainsi que des prestations de services liées aux activités de la zone.

La **zone d'activités économiques régionale type 2** est réservée aux activités admises dans la zone d'activités économiques à caractère régional type 1 ainsi qu'aux activités de commerce de détail, limitées à une surface de vente de 2.000 m² par immeuble bâti, et aux services administratifs ou professionnels jusqu'à une surface construite brute maximale de 3.500 m² par immeuble bâti, qui de par leur envergure ou leur caractère, ne sont pas compatibles avec les zones définies aux articles 9 et 10.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», exécutant une zone d'activités économiques régionale type 2, au maximum 10% de la surface construite brute de la zone d'activités peuvent être réservés à des activités de commerce de détail. Les services administratifs ou professionnels ne peuvent pas dépasser 40% de la surface construite brute de la zone.

Art. 15. Zones d'activités économiques nationales [ECO-n]

Les zones d'activités économiques nationales sont prioritairement destinées à accueillir des entreprises de production, d'assemblage et de transformation de nature industrielle ainsi que des entreprises de prestations de services ayant une influence motrice sur le développement économique national. Y peuvent être admises les prestations de services liées aux activités de la zone.

L'installation de logements y est prohibée, à l'exception de 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 prioritairement destinées à accueillir des activités ou entreprises répondant à des objectifs nationaux de développement sectoriel ou à des fonctions spécifiques d'importance nationale. Y peuvent être admises les prestations de services liées aux activités de la zone.

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. 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 qui, par leurs dimensions et leur caractère, ne sont pas compatibles avec les zones définies aux articles 9 et 10.

Les surfaces à réserver aux activités de restauration et aux débits à boissons sont limitées à 5% de la surface de vente.

Si le contexte urbain le permet, des logements, des services et des activités de loisirs y sont également admis. La mixité des fonctions urbaines doit alors être définie.

Art. 18. Zones militaires [MIL]

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

Art. 19. Zones spéciales [SPEC]

Les zones spéciales sont destinées à recevoir les équipements et les activités économiques qui ne sont pas admissibles dans les zones définies aux articles 11 à 18. Y peuvent être admises les prestations de services liées aux activités de la zone.

Art. 20. 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. 21. 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. 22. 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. 23. 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. 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 constructions légères en relation directe avec la destination de la zone, ainsi qu'un seul abri de jardin par lot ou parcelle individuelle dont la surface d'emprise au sol ne peut pas dépasser 12 m².

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 du présent règlement.

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 de l'accessibilité et de la qualité du transport collectif. Ces prescriptions sont fixées dans la partie écrite du plan d'aménagement général.

Art. 27. Minima et maxima à respecter

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. Pour chaque zone ou partie de zone des valeurs minima peuvent également être définies.

Section 3 – Les zones destinées à rester libres

Art. 28. Catégories

Les zones destinées à rester libres comprennent:

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. 29. Zones d'aménagement différé

Les zones d'aménagement différé constituent des zones superposées, frappées d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement. Elles constituent en principe des réserves foncières destinées à être urbanisées à 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.

On distingue 2 catégories de zones d'urbanisation prioritaire:

1. les zones d'urbanisation prioritaire type I;
2. les zones d'urbanisation prioritaire type II.

(1) La zone d'urbanisation prioritaire de type I comporte des fonds destinés à être urbanisés pendant une période de 6 ans à partir de l'approbation définitive du plan d'aménagement général.

Dépassé le délai de 6 ans à partir de l'approbation définitive du plan d'aménagement général et, sans qu'un plan d'aménagement particulier ait été mis en exécution, les fonds de la zone d'urbanisation prioritaire de type I sont considérés zones d'aménagement différé telles que définies à l'article 29.

(2) La zone d'urbanisation prioritaire de type II comporte des fonds destinés à être urbanisés pendant une période de 6 à 12 ans à partir de l'approbation définitive du plan d'aménagement général.

Dépassé le délai de 12 ans à partir de l'approbation définitive du plan d'aménagement général et sans qu'un plan d'aménagement particulier ait été mis en exécution, les fonds de la zone d'urbanisation prioritaire de type II sont considérés zones d'aménagement différé telles que définies à l'article 29.

Le délai de 6 ans, respectivement de 12 ans, peut être prorogé pour une durée maximale de trois ans par une délibération motivée du conseil communal sur base de l'étude préparatoire élaborée dans le cadre de la procédure d'adoption du plan d'aménagement général.

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. Les servitudes «couloirs et espaces réservés»

Les servitudes «couloirs et espaces réservés», définies dans le plan d'aménagement général, 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.

L'emprise définitive des infrastructures est définie dans le cadre du plan d'aménagement particulier.

Art. 33. Secteurs protégés d'intérêt communal

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

Les secteurs 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 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.

Ces secteurs sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection définies dans le plan d'aménagement général. 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».

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 définies dans le plan d'aménagement général.

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. Le règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune est abrogé

Toutefois, ses dispositions continuent à s'appliquer aux plans d'aménagement général adoptés en vertu de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain avant le 1^{er} août 2011, ainsi qu'aux projets d'aménagement général dont la commission d'aménagement a été saisie avant cette date.

Art. 41. Le présent règlement grand-ducal entre en vigueur le 1^{er} août 2011.

Art. 42. Exécution

Notre Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Mémorial.























*Le Ministre de l'Intérieur
et à la Grande Région,*
Jean-Marie Halsdorf

Cabasson, le 28 juillet 2011.
Henri

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

	Parcellaire		Bâtiments existants
	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 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 type 1 (art. 14)
	zone d'activités économiques régionale type 2 (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 spéciale (art. 19)
	Zone d'aérodrome (art. 20)
Zones portuaires (art. 21)	
	zone de port de marchandises
	zone de port de plaisance
	Zone de gares ferroviaires et routières (art. 22)
	Zone de sport et de loisirs (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 de la ou des zones			
COS	max.	CUS	max.
	min.		min.
CSS	max.	DL	max.
			min.

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






Zones destinées à rester libres (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)
	Zones d'urbanisation prioritaire (art. 30) zone d'urbanisation prioritaire type I
	zone d'urbanisation prioritaire type II
	Zone de servitude "urbanisation" (art. 31)
	Couloirs et espaces réservés (art. 32) couloir pour projets routiers
	couloir pour projets 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"
	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 prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses (art. 35)
	Zone de bruit (art. 36)
	Zone d'extraction (art. 37)

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

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

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.

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, tel 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 sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du 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-dechaussée, 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 consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

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 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

L. Surface de vente

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur.

Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 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.

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;

Vu l'avis de la Chambre des métiers;

Notre Conseil d'Etat entendu;

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

Arrêtons:

Art. 1^{er}. Définition

Le plan d'aménagement particulier «quartier existant» et le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» délimitent de façon précise une zone ou une partie de zone arrêtee par le plan d'aménagement général.

La portée des notions utilisées est celle qui résulte des définitions reprises à l'annexe II qui fait partie intégrante du présent règlement.

Art. 2. Objet

Le plan d'aménagement particulier a pour objet de préciser et d'exécuter les dispositions réglementaires relatives aux zones urbanisées ou destinées à être urbanisées en fonction de leur mode et degré d'utilisation du sol par des prescriptions réglementaires d'ordre urbanistique.

Art. 3. Le contenu du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»

Le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» comprend une partie graphique et une partie écrite.

(1) En ce qui concerne l'aménagement du domaine privé, le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» indique la délimitation et la contenance des lots ou parcelles.

En ce qui concerne l'aménagement du domaine privé au sein des zones d'activités et des zones spéciales, le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» indique la délimitation et la contenance des lots, parcelles ou îlots.

(2) Le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» précise le mode d'utilisation du sol admissible dans la zone ou partie de zone, telle que définie par le plan d'aménagement général, et peut définir une mixité minimale, maximale ou fixe.

(3) Le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» précise le degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé.

1. Il réglemente pour chaque lot ou parcelle:

- a) la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés;
- b) les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions;
- c) les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions;
- d) le nombre de niveaux hors sol et sous-sol;
- e) les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère;
- f) le nombre d'unités de logement par construction;
- g) le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol.

2. Il règlemente pour chaque îlot:
 - a) la surface construite brute, l'emprise au sol et la surface pouvant être scellée ;
 - b) les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions ;
 - c) les reculs des constructions par rapport aux limites de l'îlot ainsi que les distances à observer entre les constructions ;
 - d) les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère.
3. Les prescriptions dimensionnelles des points 1. et 2. relatives au degré d'utilisation du sol définissent en principe des valeurs maximales. Elles peuvent également définir des valeurs minimales ou fixes.
4. Le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» doit en outre réglementer :
 - a) les formes, pentes et orientations des toitures;
 - b) les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation;
 - c) les surfaces destinées à recevoir des plantations;
 - d) les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées;
 - e) les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir;
 - f) l'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin.

Pour les zones d'activités et les zones spéciales, les prescriptions du point 4. sont facultatives.
5. Le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» peut en outre désigner des zones respectivement des parties de zones où les constructions et aménagements doivent répondre, par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux, à des conditions déterminées afin de garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier.

(4) 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.

L'aménagement détaillé des fonds nécessaires à la viabilisation du projet se fait en fonction du mode d'utilisation.

Doivent être indiqués les remblais et déblais de terre, l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées y compris les bassins de rétention, les réseaux d'approvisionnement, ainsi que l'aménagement des espaces verts et des plantations à y prévoir.

Le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» peut, en outre, définir l'éclairage public, les installations techniques à créer, les matériaux à employer et le mobilier urbain.

Art. 4. 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 seule 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 degré d'utilisation du sol est réglementé par:

1. les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions;
2. le type et la disposition (profondeur, alignement, ...) des constructions hors sol et sous-sol;
3. le nombre de niveaux;
4. les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère;
5. le nombre d'unités de logement par bâtiment;
6. les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions.

Les prescriptions dimensionnelles relatives au degré d'utilisation du sol définissent des valeurs maximales. Elles peuvent également définir des valeurs minimales ou fixes.

Le plan d'aménagement particulier «quartier existant» peut également fixer toutes les autres dispositions, telles que prévues à l'article 3.

Art. 5. 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 et, le cas échéant, les élévations des constructions. Tout projet d'aménagement particulier «nouveau quartier» est également à compléter par une représentation axonométrique, tout en y intégrant les constructions avoisinantes.

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

(2) Toute commune est tenue de produire une version numérique sous forme de modèle vectoriel et une version en format «PDF» de la partie graphique. De même une version en format «PDF» de la partie écrite est à produire. Un arrêté ministériel peut définir la structure des fichiers informatiques.

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

Art. 6. 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 périmètre de la zone d'aménagement 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.

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

- a) la topographie existante et projetée:
 - en cas de terrain plat, une cote d'altitude ;
 - en cas de terrain accidenté, des courbes de niveaux (équidistance 1m).
- b) le contexte urbain ou rural existant;
- c) la voirie et les équipements publics existants;
- d) la végétation caractéristique, notamment les haies et arbres à conserver;
- e) les cours d'eau;
- f) les autres éléments existants et caractéristiques du lieu.

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

Art. 7. 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. 8. Dispositions finales

Le règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune est abrogé.

Toutefois, ses dispositions continuent à s'appliquer aux plans d'aménagement particulier adoptés avant le 1^{er} août 2011 sur base de la loi précitée du 19 juillet 2004, ainsi qu'aux projets d'aménagement particulier dont la procédure d'adoption a été entamée avant cette date.

Art. 9. Entrée en vigueur

Le présent règlement grand-ducal entre en vigueur le 1^{er} août 2011.

Art. 10. Exécution

Notre Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Mémorial.

*Le Ministre de l'Intérieur
et à la Grande Région,*
Jean-Marie Halsdorf

Cabasson, le 28 juillet 2011.
Henri

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 [m ²]	min.	max.	min.	max.	surface constructible brute [m ²]
surface du scellement du sol [m ²]	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 faîte de x mètres

Types, dispositions et nombre des constructions

oc constructions en ordre contigu

onc constructions en ordre non contigu

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 faîte

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



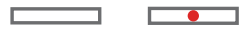
Degré de mixité des fonctions

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

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).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d'un bâtiment.

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Étage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte/Faîtage

On entend par faite ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture

(couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-dechaussée et la cote de l'axe de la voie desservante. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

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.

Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

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 pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur 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, 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, à un lot ou à une construction.

Voie publique

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

Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport 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;

Vu l'avis de la Chambre des métiers;

Notre Conseil d'Etat entendu;

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

Arrêtons:

Art. 1^{er}. Le rapport de présentation élaboré sur base de l'étude préparatoire du plan d'aménagement général d'une commune comporte les éléments suivants:

1. les orientations fondamentales;
2. la façon de prendre en considération les objectifs définis à l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain;
3. la façon d'assurer la conformité avec les plans et programmes établis en exécution de la loi modifiée du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire;
4. les principales phases d'exécution du plan d'aménagement général.

Art. 2. Les orientations fondamentales du projet d'aménagement général sont reprises dans le tableau de l'Annexe I qui fait partie intégrante du présent règlement. Le tableau de l'Annexe 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. 3. Les principales phases d'exécution du plan d'aménagement général sont reprises dans le tableau de l'Annexe.

Art. 4. Le règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du rapport de présentation du plan d'aménagement général d'une commune est abrogé.

Art. 5. Entrée en vigueur

Le présent règlement grand-ducal entre en vigueur le 1^{er} août 2011.

Art. 6. Exécution

Notre Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Mémorial.

*Le Ministre de l'Intérieur
et à la Grande Région,*
Jean-Marie Halsdorf

Cabasson, le 28 juillet 2011.
Henri

Annexe : Orientations fondamentales du projet d'aménagement général

Refonte générale du PAG <input type="checkbox"/>	Commune de _____	N° de référence (réservé au ministère) _____
Mise à jour du PAG <input type="checkbox"/>	Localité de _____	Date de l'avis de la commission d'aménagement _____
Modification ponctuelle du PAG <input type="checkbox"/>	Lieu-dit _____	Date du vote du conseil communal _____
	surface brute _____ ha	Date d'approbation ministérielle _____

Organisation territoriale de la commune		Le présent tableau concerne :	
Région _____	Commune de _____	Surface brute du territoire _____ ha	
CDA <input type="checkbox"/>	Localité de _____	Nombre d'habitants _____ hab.	
Signataire de la convention "pacte logement" <input type="checkbox"/>	Quartier de _____	Nombre d'emplois _____ empl.	
Commune prioritaire pour le développement de l'habitat <input type="checkbox"/>	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 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]						
zones d'habitation						
zones mixtes						
zones d'activités						
zones de bâtiments et d'équipements publics						
zones de sports et de loisirs						
TOTAL [NQ]						
TOTAL [NQ] + [QE]						

Densité de logement (selon potentiels de développement dans les zones d'habitation et les zones mixtes)

Situation existante		Situation projetée	
Nombre de ménages _____ u.		Densité de logement moyenne dans les NQ _____ log / ha brut	
Densité de ménages _____ u. / ha brut		Densité de logement moyenne dans les QE _____ log / ha brut	

Phasage

surface brute [ha]			nombre d'habitants (selon CUS max.)			nombre d'emplois (selon CUS max.)		
Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire 1	zone d'urbanisation prioritaire 2

Zones protégées

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC _____ ha	Nombre d'immeubles isolés protégés _____ u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN _____ ha	

Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 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 108^{ter} (3) 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 et à la Grande Région 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, et le schéma directeur élaboré au niveau de l'étude préparatoire;
2. un descriptif du parti urbanistique tenant compte du schéma directeur et des éléments du milieu environnant, dont au moins les arrêts des transports en commun et les équipements collectifs, complété par un exposé des motifs et des esquisses nécessaires à l'illustration de la démarche inhérente à l'élaboration du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»;
3. un plan et des coupes d'illustration du projet d'aménagement particulier «nouveau quartier». Ces illustrations comportent au moins les éléments suivants:
 - l'implantation des constructions existantes et projetées;
 - l'aménagement des espaces publics, notamment des voiries, places, aires de jeux et espaces verts;
 - l'aménagement des espaces soumis à des servitudes écologiques;
 - les informations sur le milieu environnemental avec lequel des jonctions fonctionnelles doivent être garanties.»
4. une fiche de synthèse conformément à l'Annexe I 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 au moins 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 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan directeur et du rapport justificatif du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune est abrogé.

Art. 6. Entrée en vigueur

Le présent règlement grand-ducal entre en vigueur le 1^{er} août 2011.

Art. 7. Exécution

Notre Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Mémorial.

*Le Ministre de l'Intérieur
et à la Grande Région,*
Jean-Marie Halsdorf

Cabasson, le 28 juillet 2011.
Henri

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

Projet		N° de référence (à remplir par le ministère)	
initié par	_____	Date de l'avis du Ministre	_____
élaboré par	_____	Date d'approbation ministérielle	_____
Situation géographique		Organisation territoriale	
Commune	_____	CDA	<input type="checkbox"/>
Localité	_____	Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	<input type="checkbox"/>
Lieu-dit	_____	Espace prioritaire d'urbanisation	<input type="checkbox"/>
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier		_____	
Données structurantes du PAG		Servitudes découlant d'autres dispositions légales	
N° de référence du PAG	_____	Environnement	
Zone(s) concernée(s)	_____ _____ _____	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"/>
		Voirie nationale (permission de voirie)	<input type="checkbox"/>
		Gestion de l'Eau (zones inondables)	<input type="checkbox"/>
		Sites et Monuments	<input type="checkbox"/>
		Inventaire suppl.	<input type="checkbox"/>
		Monument national	<input type="checkbox"/>
		Zone SEVESO	<input type="checkbox"/>
		Autres	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>
COS	minimum _____ maximum _____		
CUS	_____		
CSS	_____		
DL	_____		
Emplacements de stationnement	_____		
Terrain			
Surface brute	_____ ha	100 %	
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		
	_____ %	Nombre de lots / parcelles / d'îlots	_____ a.
		Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	_____ a.
Constructions		Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements)	
	minimum _____ maximum _____		
Surface constructible brute	_____ m ²	Nombre de logements de type:	minimum _____ maximum _____
Emprise au sol	_____ m ²	unifamilial	_____
Nombre de logements	_____	bifamilial	_____
Densité de logements / hectare brut	_____ u./ha	collectif (>2 log/bât.)	_____
Personnes estimées / logement	_____		
Nombre d'habitants	_____	Surf./ nbre de log. à coût modéré	_____
Surface de vente maximale	_____ m ²	Surface brute de bureaux maximale	_____ m ²
Axe(s) de desserte		Emplacements de stationnement	
	Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH)		activités habitat
Route Nationale	_____ vh/j	publics	_____
Chemin Repris	_____ vh/j	privés (min.)	_____
Chemin communal	_____	privés (max.)	_____
		total (max.)	_____
Offre de transports en commun			
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue)	_____ m	Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue)	_____ m
Infrastructures techniques			
Longueur totale de canalisation pour eaux usées	_____ m	Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	_____ m ²
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales	_____ m	Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	_____ m ²