



## CHAMBRE DES DÉPUTÉS

Session ordinaire 2011-2012

---

MW/PR

### Commission des Affaires intérieures, de la Grande Région et de la Police

#### Procès-verbal de la réunion du 17 novembre 2011

##### ORDRE DU JOUR :

1. Approbation des projets de procès-verbal des réunions des 5 (N°31) et 13 octobre 2011 (N°1)
2. Présentation des règlements grand-ducaux portant exécution de la 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

- Continuation des discussions

\*

Présents : M. Emile Eicher, M. Fernand Etgen, M. Gast Gibéryen, M. Camille Gira, M. Claude Haagen, M. Ali Kaes, M. Gilles Roth, M. Jean-Paul Schaaf, M. Ben Scheuer, M. Raymond Weydert

M. Jean-Marie Halsdorf, Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région

M. Claude Schuman, Direction de l'Aménagement communal et du développement urbain, du Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région

Mme Marianne Weycker, de l'Administration parlementaire

Excusé : M. Paul Helming

\*

Présidence : M. Ali Kaes, Président de la Commission

\*

## **1. Approbation de projets de procès-verbal**

Ne donnant pas lieu à observation, les projets de procès-verbal sont approuvés.

## **2. Présentation des règlements grand-ducaux portant exécution de la loi du 28 juillet 2011**

Monsieur le Ministre rappelle que les règlements d'exécution de la loi précitée du 28 juillet 2011 se fondent sur sept ans d'expérience depuis l'entrée en vigueur de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Dans la philosophie de la loi précitée du 19 juillet 2004, le plan d'aménagement général (PAG) est devenu un plan d'occupation des sols, pour lequel sont déterminés le mode et le degré d'utilisation du sol, c'est-à-dire l'affectation des terrains et la densité de construction. Les facteurs qui déterminent la densité sont le COS (coefficient d'occupation du sol), le CUS (coefficient d'utilisation du sol), le CSS (coefficient de scellement du sol), ainsi que la densité de logement. En ce qui concerne les quartiers existants, la densité n'est pas déterminée sur base de ces coefficients, mais en fonction des caractéristiques du tissu bâti.

Conformément à la philosophie d'un plan d'occupation des sols, le PAG ne peut plus servir de base à la délivrance d'une autorisation de construire. Tout ce qui dépasse le PAG est réglé dans les PAP (plans d'aménagement particulier).

Une innovation par rapport à la loi précitée du 19 juillet 2004 est le règlement du facteur des emplacements de stationnement par le PAG (fiche 40).

Le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport de présentation du PAG limite ce rapport aux orientations fondamentales que se fixe la commune pour l'élaboration de son PAG. (fiche 42)

L'accent est mis sur les objectifs énumérés à l'article 2 de la loi précitée du 19 juillet 2004. Du fait que le PAG est ainsi conforme à ces objectifs, le rapport justificatif accompagnant le PAP ne doit plus reprendre ces orientations fondamentales, comme le prévoyait l'article 29(2) initial de la loi précitée du 19 juillet 2004.

Le PAG doit également être conforme aux dispositions de la loi modifiée du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire (plans sectoriels, programme directeur).

Une fiche nouvellement introduite reprend les orientations fondamentales du PAG (cf. annexe, fiche 42). Elle est établie, d'une part, pour la commune en entier et, d'autre part, pour chaque localité de la commune. En cas de modification ponctuelle du projet d'aménagement général, cette fiche doit être mise à jour.

De même, une telle fiche de synthèse reprend toutes les données structurantes du PAP « nouveau quartier ».

Le règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du rapport à présenter par le collège des bourgmestre et échevins en vue d'une éventuelle mise à jour du PAG 2011 est maintenu.

Deux règlements grand-ducaux se rapportent au PAP.

Le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) et du plan d'aménagement particulier « nouveau

quartier » (PAP NQ) portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune détermine le contenu des PAP.

Le PAP NQ correspond au PAP pour les zones soumises à l'élaboration d'un PAP sous le régime de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes. Le rapport justificatif suivant le régime de la loi de 2004 reste obligatoire, le PAP pouvant être élaboré aussi par des personnes privées. (cf. fiche 47)

Une garantie de qualité est donnée par le fait que le PAG fixe le cadre. Le schéma directeur oriente le PAP NQ et peut être adapté ou modifié par lui « 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 » (article 29(2), alinéa 3).

Sous le régime de la loi précitée du 12 juin 1937, les lacunes dans le tissu urbain existant étaient souvent désignées comme zones soumises à l'élaboration d'un PAP. Cette philosophie est maintenant simplifiée en considérant ces lacunes comme zones « quartier existant », à condition que le terrain soit viabilisé et qu'au moins 50% du quartier soient urbanisés ; des autorisations de construire peuvent alors être délivrées en conformité au PAP concerné.

A une question afférente, il est rappelé qu'une cession de 5% maximum est possible dans les PAP QE pour des travaux de voirie accessoires. L'article 34(5) de la loi précitée du 19 juillet 2004 dispose ce qui suit : « (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. ».

Selon que des lacunes dans le tissu urbain existant sont intégrées dans le « quartier existant » ou le « nouveau quartier », les exigences au niveau de la procédure sont différentes, en ce qui concerne plus particulièrement les autorisations à obtenir d'autres administrations (cf. par exemple construction d'un bassin de rétention des eaux de pluie demandé par l'Administration de la gestion de l'eau pour un « nouveau quartier »). Il convient dans ces cas de faire preuve de bon sens.

Au sujet du contenu du PAP NQ, il est souligné que pour les zones d'activités et les zones spéciales, concernant l'aménagement du domaine privé, ce n'est pas le lot, mais l'ilot qui est pris en considération. Ce système assure une plus grande flexibilité, mais il convient de veiller à ne pas garder trop de surface restante. (fiches 49 et suivantes)

Au niveau de la partie graphique du PAP NQ, l'exigence d'un abornement représente une innovation. En vertu de l'article 6(1), alinéa 2, du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune, le « fond de plan se compose d'un plan de délimitation du périmètre de la zone d'aménagement dressé par un géomètre officiel ». Par contre, la levée topographique BD-L-TC (base de données topo/carto) de l'administration du cadastre et de la topographie n'est plus obligatoire. (fiches 54 et suivantes)

Une discussion est entamée au sujet d'un reclassement de PAP dans le cadre d'une mise à jour du PAG (article 9 (2) de la loi précitée du 19 juillet 2004). Le règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du rapport à présenter par le collège des bourgmestre et échevins en vue d'une éventuelle mise à jour du plan d'aménagement général d'une commune prévoit dans son article 3, alinéas 1 à 4 ce qui suit :

« **Art. 3.- Partie écrite.** La partie écrite du rapport, illustrée par des esquisses, photos, graphiques, tableaux et schémas, contient tous les éléments nécessaires à la projection de nouvelles options d'aménagement ou au maintien des options retenues par le plan d'aménagement général en vigueur.

A ces fins, la partie écrite doit comprendre au moins une évaluation des plans et projets réglementaires et non réglementaires ainsi que du concept urbain, du concept de circulation et du concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains et de leur synthèse.

L'évaluation des documents réglementaires et non réglementaires porte sur:

- 1) le plan d'aménagement général existant en fonction de ses points forts, de ses points faibles et des points à actualiser;
- 2) les plans d'aménagement particuliers approuvés et en cours de réalisation;
- 3) les plans d'aménagement particuliers approuvés et non réalisés;
- 4) les plans d'aménagement particuliers en cours de procédure;
- 5) les plans et projets dressés en exécution de la législation concernant l'aménagement du territoire;
- 6) le plan de développement communal en fonction de ses points forts, de ses points faibles et des points à actualiser;
- 7) la zone verte, dite plan vert, en fonction de ses points forts, de ses points faibles et des points à actualiser.

La synthèse doit décrire les points forts et les points faibles du plan d'aménagement en vigueur et, en cas de sa mise à jour, les orientations stratégiques nouvelles à arrêter par le nouveau plan d'aménagement général. ».

Tout en étant conscient que les communes ne peuvent pas imposer la réalisation d'une construction, celles-ci devraient par contre réfléchir aux mesures à prendre dans les cas de PAP approuvés, mais où les terrains concernés ne sont pas viabilisés endéans un certain délai. Il appartient aux communes de prévoir dans leur PAG une disposition permettant de reclasser les PAP après l'écoulement d'un délai déterminé, sans devoir procéder à une révision ou une modification ponctuelle de leur PAG. Se pose aussi la question de savoir si les propriétaires concernés peuvent demander une indemnisation à la commune en cas de reclassement de leur PAP.

Les fiches 58 et suivantes sont relatives au contenu du PAP QE. Tout ce qui n'est pas soumis à l'élaboration d'un PAP NQ fait partie du quartier existant. Un PAP QE peut être élaboré par zone ou en fonction des caractéristiques urbanistiques du tissu existant et couvrir alors plusieurs zones en entier ou en partie. L'article 4, alinéa 2 du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du PAP QE et du PAP NQ portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune dispose que : « 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. ».

L'alinéa 4 du même article énumère les éléments minimum qui réglementent le degré d'utilisation du sol. Le nombre d'unités de logement par bâtiment permet de gérer automatiquement une mixité. Le dernier alinéa du même article 4 prévoit que le PAP QE « peut également fixer toutes les autres dispositions, telles que prévues à l'article 3 » (contenu du PAP NQ). (fiche 59)

Quant à la partie graphique du PAP QE, il est rappelé que le Conseil d'Etat, dans son avis du 23 mars 2010, avait exprimé une opposition formelle à l'encontre de la formulation choisie

initialement, à savoir qu'une partie graphique ne serait obligatoire que « si la commune le juge nécessaire ». Par conséquent, le libellé a été modifié (cf. article 4, alinéa 2 cité ci-dessus); l'élaboration d'une partie graphique n'est obligatoire que si la complexité du site l'exige (fiches 60 et 61).

Il est souligné que des lots peuvent être créés dans une zone soumise à l'élaboration d'un PAP QE sans devoir procéder à une modification du PAP. En vertu de l'article 29(1), alinéas 4 et 5 de la loi précitée du 19 juillet 2004 : « 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. ». (fiches 62 et 63)

L'annexe II du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du PAP QE et du PAP NQ portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune contient la terminologie. Seule la notion de « surface consolidée » n'y figure pas afin de laisser aux communes la possibilité de la définir elles-mêmes. (fiche 64)

Il ressort du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » que certains éléments n'ont plus besoin de figurer dans le rapport justificatif : l'analyse de la situation actuelle, la référence aux orientations du programme directeur et du PAG, l'évaluation des incidences et des mesures compensatoires. En effet, comme expliqué plus haut, le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport de présentation du PAG limite ce rapport aux orientations fondamentales que se fixe la commune pour l'élaboration de son PAG. L'accent étant mis sur les objectifs énumérés à l'article 2 de la loi précitée du 19 juillet 2004, le PAG est ainsi conforme à ces objectifs et le rapport justificatif accompagnant le PAP ne doit plus reprendre ces orientations fondamentales, comme le prévoyait l'article 29(2) initial de la loi précitée du 19 juillet 2004.

L'accent est mis sur le concept de PAP. Une fiche de synthèse est introduite, qui reprend de manière systématique les données structurantes du PAP NQ. (fiches 66 à 68)

Le plan directeur reste inchangé en ce qui concerne son contenu. La raison en est que les communes dont le PAG est fondé sur la loi précitée du 19 juillet 2004 doivent encore faire un plan directeur (cf. dispositions transitoires de la loi précitée du 28 juillet 2011). Les plans directeurs établis avant l'entrée en vigueur de la loi précitée du 28 juillet 2011 gardent leur validité et peuvent par la suite servir de schéma directeur (fiche 69).

Un député souhaiterait savoir si le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune prévoit des zones communales de protection de la nature (zones protégées d'intérêt communal), telles que prévues par la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. La réponse est affirmative, puisque l'article 33 de ce règlement est consacré aux « secteurs protégés d'intérêt communal » et distingue « les secteurs protégés de type « environnement construit » et les secteurs protégés de type « environnement naturel et paysage » d'importance communale ».

Une discussion est menée sur la question de savoir si la classe énergétique d'une construction peut être prescrite par le biais du PAP. Le représentant ministériel donne à considérer qu'il ne s'agit pas d'une disposition urbanistique qui pourrait figurer parmi les objectifs de la loi énumérés dans son article 2. Il renvoie plutôt à l'objectif de qualité 2 (OQ2) du Plan national pour un développement durable. Par ailleurs, des prescriptions peuvent être

intégrées dans le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites ; l'article 39 de la loi précitée du 19 juillet 2004 telle que modifiée prévoit dans son alinéa 4, relatif aux constructions, bâtiments et installations, que le règlement « contient au moins des prescriptions relatives [...], à l'efficienne énergétique, [...] ».

Les députés estiment néanmoins que le point (c) de l'article 2, qui prévoit « une utilisation rationnelle de l'énergie, des économies d'énergie et une utilisation des énergies renouvelables », constitue une base légale adéquate pour exiger une certaine classe énergétique dans le PAP.

Luxembourg, le 12 décembre 2011

La Secrétaire,  
Marianne Weycker

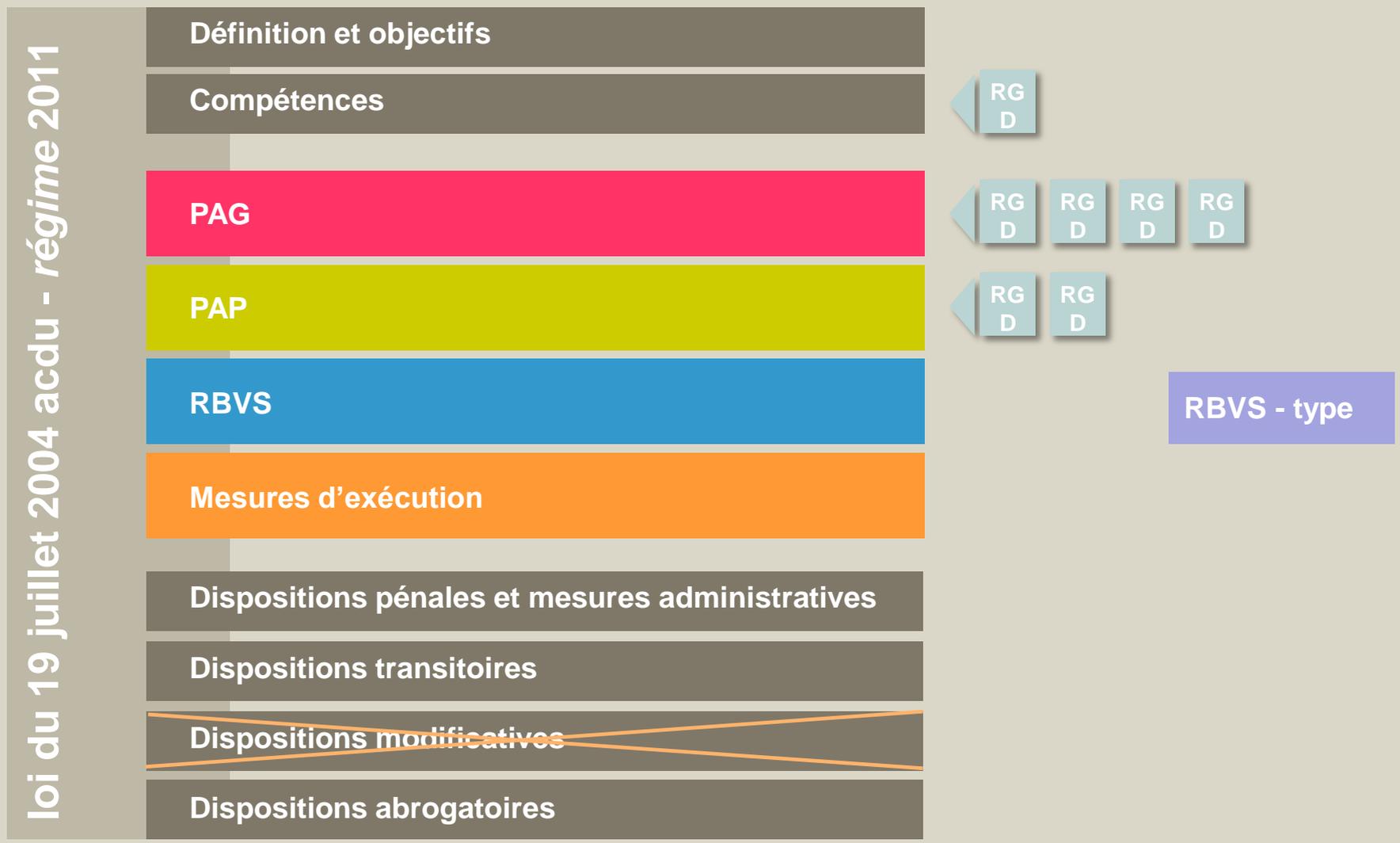
Le Président,  
Ali Kaes

Annexe : Présentation des RGD portant exécution de la loi concernant l'aménagement communal (Présentation PowerPoint)

# Présentation des RGD portant exécution de la loi concernant l'aménagement communal



## Structure de la loi



# 7 Règlements dont un ancien

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

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

P  
A  
G  
Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du PAG

Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport de présentation du PAG

*Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du rapport à présenter par le CBE en vue d'une éventuelle mise à jour du PAG 2011*

P  
A  
P  
Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du PAP [PAP NQ & PAP QE]

Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport justificatif du PAP NQ et du plan directeur du PAP NQ

Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant l'organisation et le fonctionnement de la [CA] ainsi que l'organisation et le fonctionnement de la [CE]

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

Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du PAG

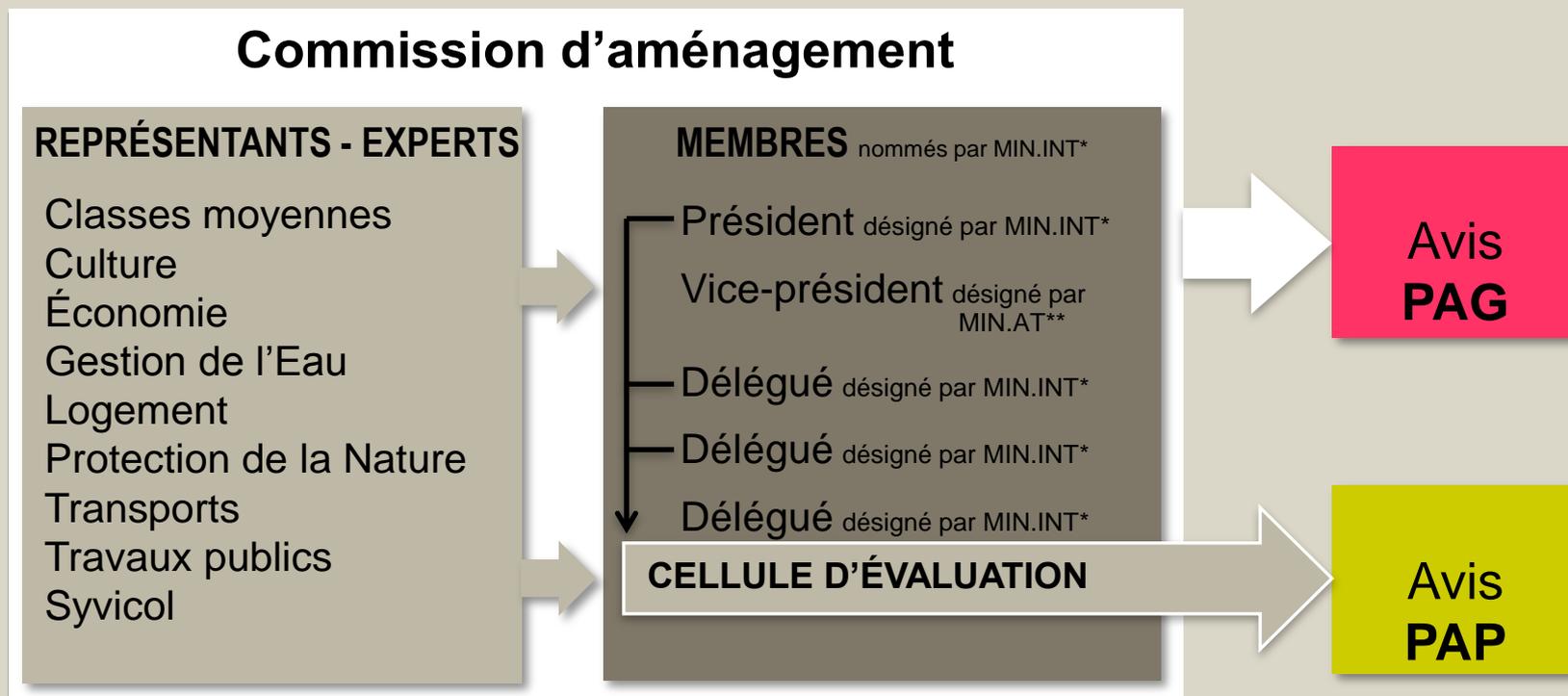
Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport de présentation du PAG

*Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du rapport à présenter par le CBE en vue d'une éventuelle mise à jour du PAG 2011*

Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du PAP [PAP NQ & PAP QE]

Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport justificatif du PAP NQ et du plan directeur du PAP NQ

## Compétences : Commission d'aménagement et cellule d'évaluation



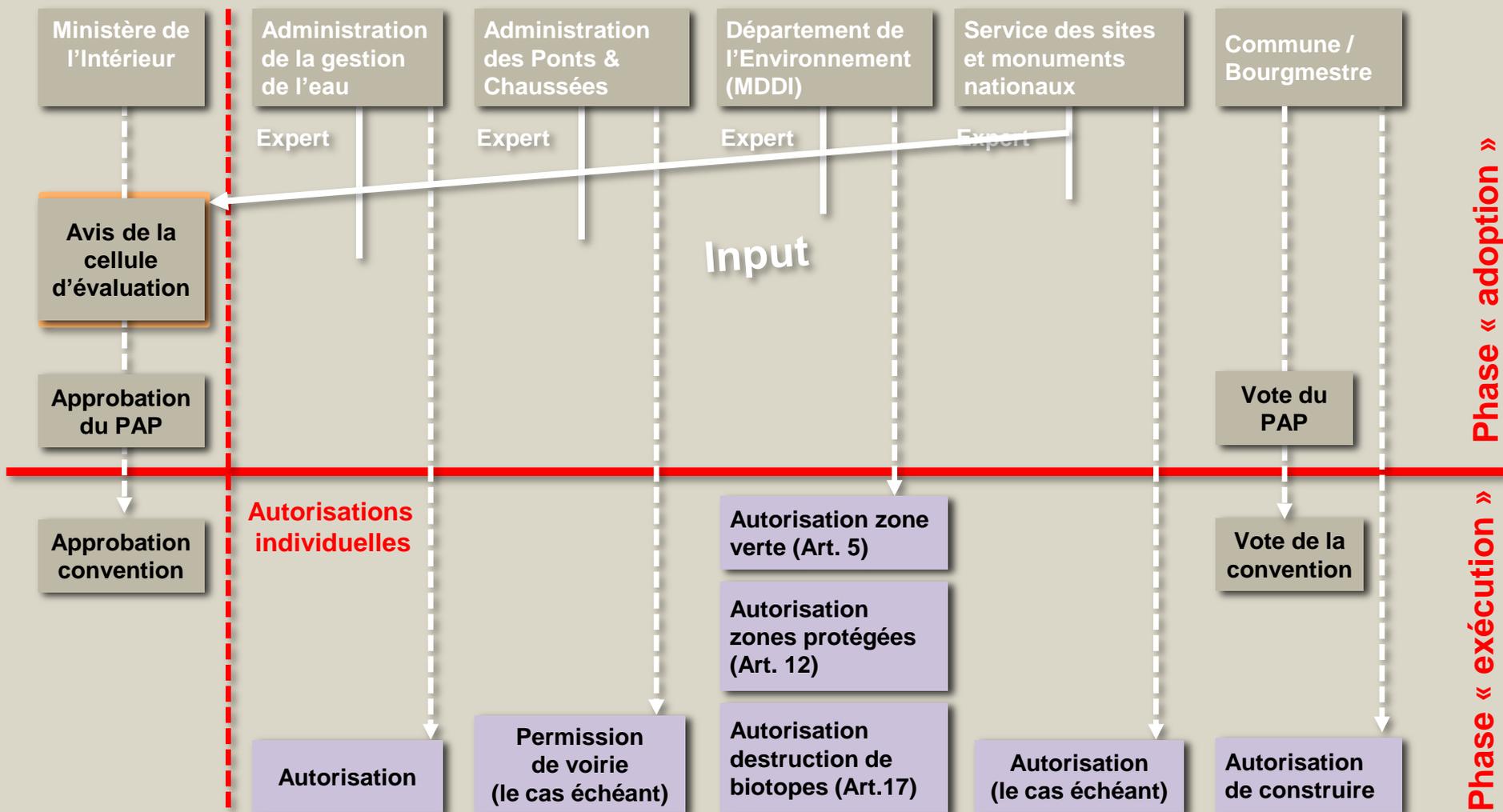
\* Ministre ayant l'Aménagement Communal et le Développement Urbain dans ses attributions

\*\* Ministre ayant l'Aménagement du Territoire dans ses attributions

# Cadre général

## La cellule d'évaluation: fonctionnement à l'instar d'un *guichet unique d'urbanisme*

Procédure d'adoption et exécution du PAP



Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant l'organisation et le fonctionnement de la [CA] ainsi que l'organisation et le fonctionnement de la [CE]

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

Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du PAG

Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport de présentation du PAG

*Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du rapport à présenter par le CBE en vue d'une éventuelle mise à jour du PAG 2011*

Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du PAP [PAP NQ & PAP QE]

Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport justificatif du PAP NQ et du plan directeur du PAP NQ

### Dossier - PAG

#### ETUDE PRÉPARATOIRE

- analyse situation existante
- stratégie de développement (scénarios)
- propositions de mise en œuvre (concepts / plan de synthèse)
- schémas directeurs

#### RAPPORT SUR LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

#### PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Partie graphique / Partie écrite

- définition des
  - zones urbanisées,
  - destinées à être urbanisées,
  - destinées à rester libres
- mode d'utilisation du sol
- degré d'utilisation du sol
- zones ou éléments définis en exécution d'autres dispositions légales

volet réglementaire

#### RAPPORT DE PRÉSENTATION

- orientations fondamentales
- prise en considération des objectifs art. 2 de la LOI
- illustration de la conformité avec d'autres plans concernant l'Aménagement du Territoire
- principales phases d'exécution du PAG

procédure  
Art.  
10-18

PLAN  
D'AMÉNAGEMENT  
GÉNÉRAL (PAG)

**1. Analyse globale de la situation existante**



**2. Stratégie de développement - Scénarios**  
p.ex. croissance, stagnation, décroissance



**3. Mise en œuvre de la stratégie - Concepts**  
Urbanisme, Mobilité, Environnement

**1. Analyse globale de la situation existante**



**2. Stratégie de développement - Scénarios**  
p.ex. croissance, stagnation, décroissance



**3. Mise en œuvre de la stratégie - Concepts**  
Urbanisme, Mobilité, Environnement

**Analyse globale de la situation existante**

- **Contexte national et régional**
- **Démographie**
- **Situation économique**
- **Situation du foncier**
- **Structure urbaine**
- **Équipements collectifs**
- **Mobilité**
- **Bruit**
- **Cycle de l'eau et réseaux d'approvisionnement**
- **Environnement naturel et humain et paysage**
- **Plans et projets réglementaires et non réglementaires**
- **Potentiel de développement urbain**
- **Servitudes**
- **Situation financière**

---

**Synthèse**

## Analyse globale de la situation existante

### Structure urbaine

#### 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.

- **La structure urbaine servira de base pour l'élaboration des PAP « quartier existant »**
- **Caractéristiques essentiels du tissu urbain existant à relever :**
  - typologies de logements (unifamilial, plurifamilial, ...) et de construction (isolée, en bande, ...)
  - nombre de niveaux
  - hauteurs de construction
  - profondeur de construction
  - implantation (reculs, alignements, ...)
  - fonctions urbaines (logements, commerces, services, activités, ...)

1. Analyse globale de la situation existante



2. Stratégie de développement - Scénarios  
p.ex. croissance, stagnation, décroissance



3. Mise en œuvre de la stratégie - Concepts  
Urbanisme, Mobilité, Environnement

## Stratégie de développement

### Section 2. – Stratégie de développement

#### Art. 5. Eléments constitutifs

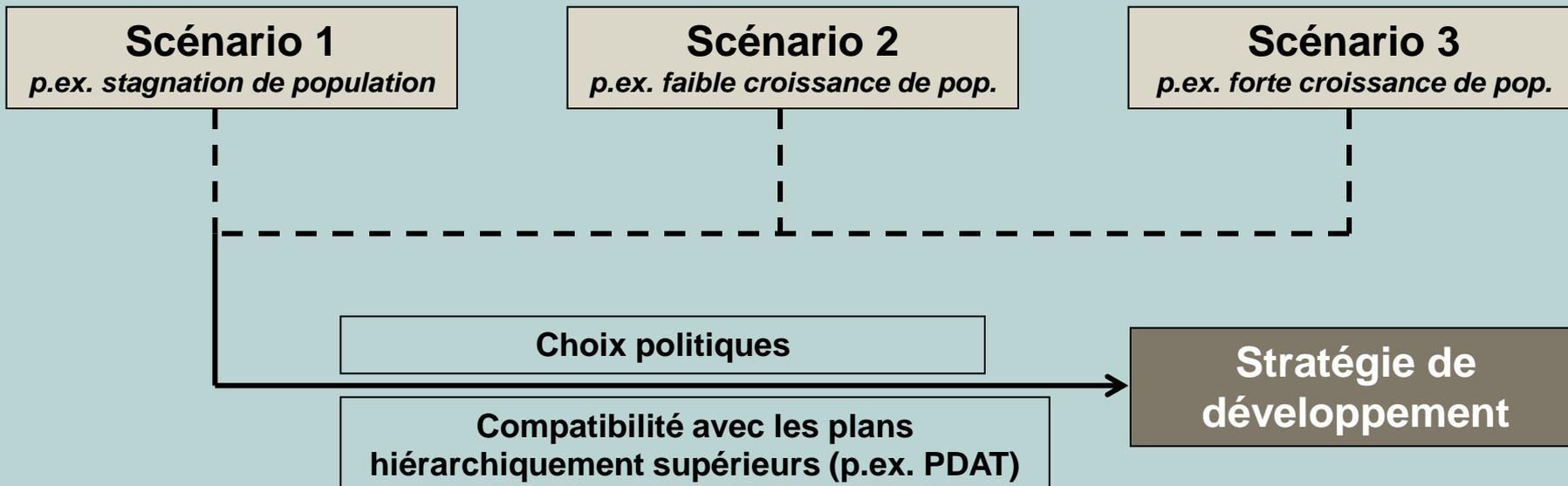
La stratégie de développement est arrêtée sur base de plusieurs scénarios de développement.

#### 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.



1. Analyse globale de la situation existante



2. Stratégie de développement - Scénarios  
p.ex. croissance, stagnation, décroissance



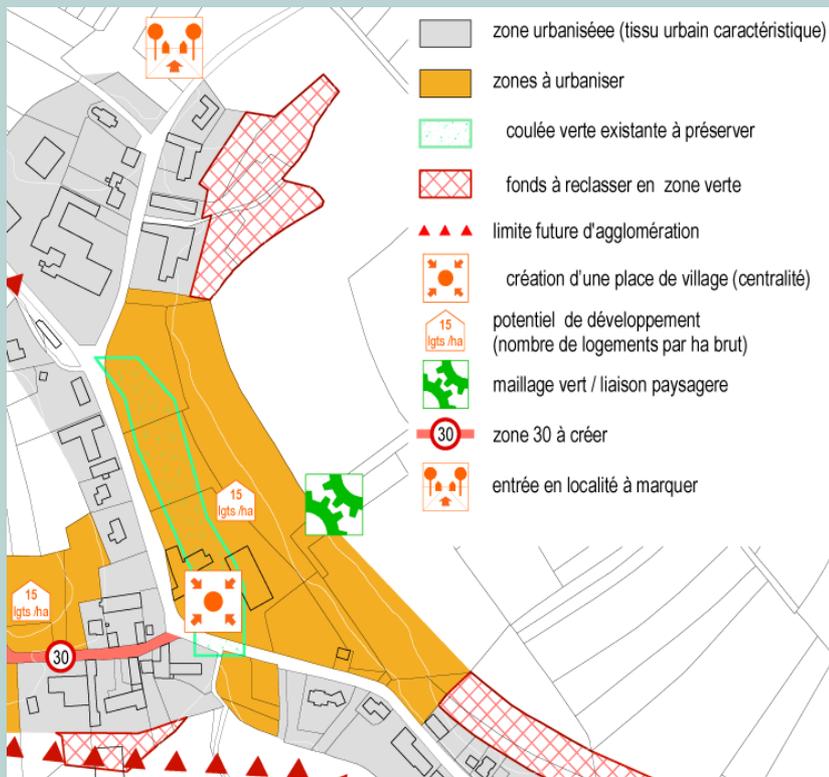
3. Mise en œuvre de la stratégie - Concepts  
Urbanisme, Mobilité, Environnement

**Mise en œuvre de la stratégie**

- **Concept de développement urbain**
- **Concept de mobilité**
- **Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra- / interurbains**
- **Impact financier estimé et recommandations, notamment en ce qui concerne**
  - **la réalisation de nouveaux équipements publics et collectifs, nécessaires pour le développement des zones destinées à être urbanisées,**
  - **les travaux d'extension des équipements publics et collectifs, nécessaires pour le développement des zones destinées à être urbanisées,**
  - **les recettes supplémentaires induites par le développement urbain projeté (population supplémentaire, ...)**
- **Phasage**
- **Synthèse**

## Mise en œuvre de la stratégie

### Concept et synthèse



## Mise en œuvre de la stratégie → schéma directeur

1. Analyse globale de la situation existante



2. Stratégie de développement - Scénarios  
p.ex. croissance, stagnation, décroissance



3. Mise en œuvre de la stratégie - Concepts  
Urbanisme, Mobilité, Environnement

Création d'un quartier

Préservation d'un quartier

Quartier en mutation

«NQ»

«QE»

**Schéma directeur  
[SD]**

**Le schéma directeur :**

- transpose les objectifs retenus dans la stratégie et les concepts et l'étude préparatoire,
- reste schématique,



Plan directeur



Schéma directeur

- est soutenu par des esquisses de faisabilité,
- est un instrument de planification évolutif.

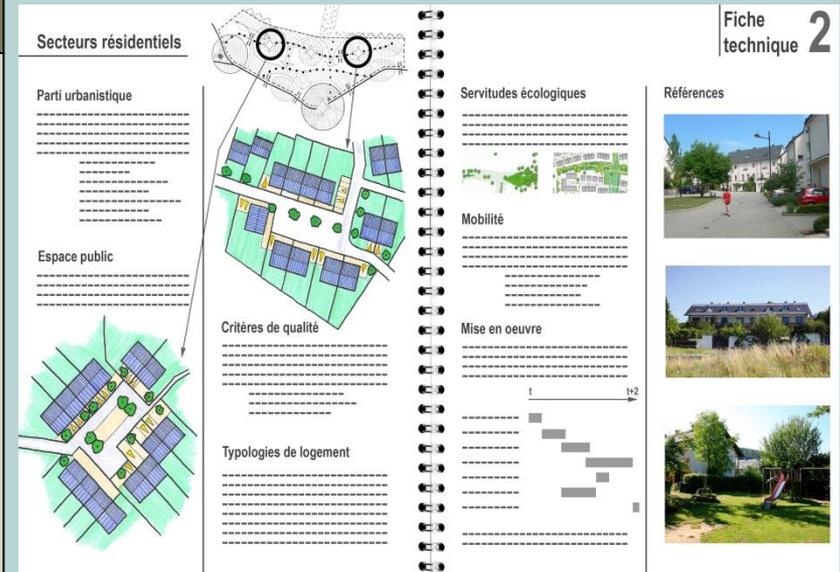
**Schéma directeur - Contenu**

**Éléments graphique**

- **Concept de développement urbain**
- **Concept de mobilité et d'infrastructures techniques**
- **Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains**

**Fiches techniques**

- **Identification de l'enjeu urbanistique**
- **Lignes directrices majeures**
- **Concept de mise en œuvre**
- **mise en œuvre des concepts précités**
  - Critères de qualité,
  - Espace public,
  - Servitudes écologiques,
  - Concept de stationnement,
  - Références, ...



#### Annexe I : Légende-type du schéma directeur

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

#### Concept de développement urbain

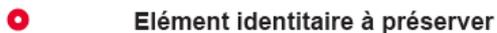
##### Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

			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 motorisé (interquartier, intraquartier, de desserte locale)



mobilité douce (interquartier, intraquartier)



zone résidentielle / zone de rencontre



chemin de fer



#### Aire de stationnement

parking couvert / souterrain



parking public / privé



**Transport en commun** (arrêt de bus / gare)



#### 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 l'organisation et le fonctionnement de la [CA] ainsi que l'organisation et le fonctionnement de la [CE]

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

Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du PAG

Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport de présentation du PAG

*Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du rapport à présenter par le CBE en vue d'une éventuelle mise à jour du PAG 2011*

Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du PAP [PAP NQ & PAP QE]

Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport justificatif du PAP NQ et du plan directeur du PAP NQ

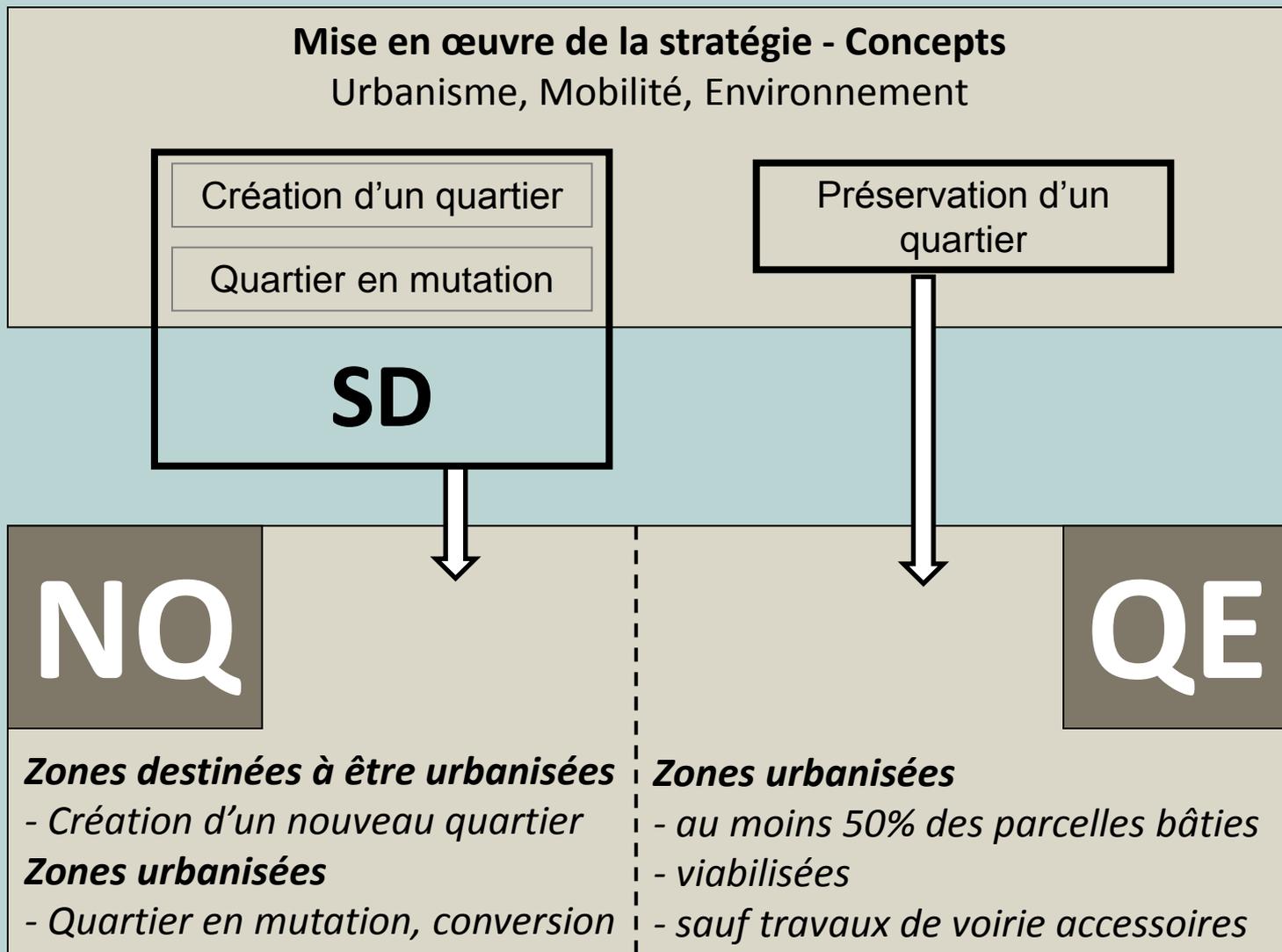
## Zones

**« La partie graphique visualise l'utilisation du sol de l'ensemble du territoire communal dont elle arrête les diverses zones. »**

Zones de base	<p><u>Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zones d'habitation</li> <li>- zones mixtes</li> <li>- zones économiques,</li> <li>- zones de sports et de loisirs</li> <li>- ...</li> </ul> <p><u>Zones destinées à rester libres</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zones agricoles</li> <li>- ...</li> </ul>
Zones superposées	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zones soumises à l'élaboration d'un PAP « nouveau quartier »</li> <li>- zones d'aménagement différé,</li> <li>- zones de servitude « urbanisation »,</li> <li>- secteurs protégés,</li> <li>- ...</li> </ul>
Zones définies en exécution de dispositions légales spécifiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plan d'Occupation du Sol [POS],</li> <li>- zones inondables,</li> <li>- zones « NATURA 2000 »,</li> <li>- immeubles classés monument national.</li> <li>- ...</li> </ul>

Art. 38 Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un PAP NQ

ETUDE  
PREPARATOIRE



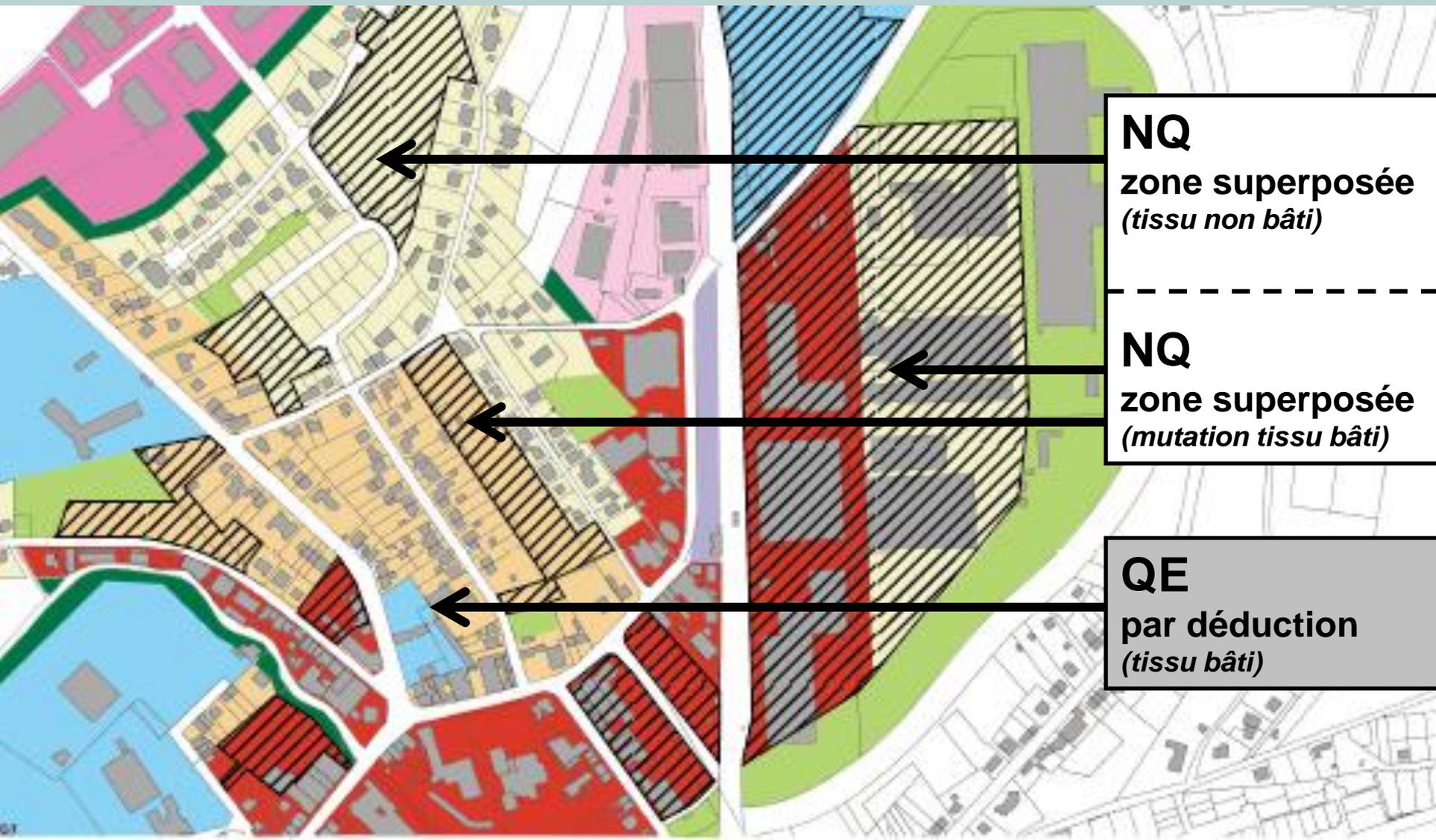
## Art. 38 Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un PAP NQ

**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».

- **Les zones soumises à l'élaboration de PAP « nouveau quartier » sont définies dans la partie graphique [PAP NQ]**
- **Par déduction, toutes les autres zones sont soumis à l'élaboration de PAP « quartier existant » [PAP QE]**

## Art. 38 Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un PAP NQ



## Zones de base – mode et degré d'utilisation du sol

### Zones soumises à **PAP NQ**

#### **Mode d'utilisation du sol**

- Définition des fonctions urbaines admissibles  
(*habitations, commerces, ...*)
- Définition de taux de mixité de fonctions  
(*p.ex. min.50% SCB = logement*)

#### **Degré d'utilisation du sol**

- Définitions de densités de construction et de logement  
(*CUS, COS, CSS, DL*)

### Zones soumises à **PAP QE**

#### **Mode d'utilisation du sol**

- Définition des fonctions urbaines admissibles  
(*habitations, commerce, ...*)

#### **Degré d'utilisation du sol**

- Caractéristiques du tissu urbain existant à respecter

**NQ**

cadre RGD

**QE**

cadre RGD

philosophie

**HAB-1**

*mode*  
**Habitations**  
≥ 50% log. unifamiliaux  
≥ 90% surface destinée au log.  
**Activités « complémentaires »**  
(commerces, services, activités artisanales, loisir, ...)  
  
*degré*  
CUS, COS, CSS, DL

*mode*  
**Habitations**  
  
**Activités « complémentaires »**  
(commerces, services, activités artisanales, loisir, ...)  
  
*degré*  
Respect du tissu urbain existant

- Limiter la réalisation de résidences sur les sites non appropriés (p.ex. en milieu rural).
- Réduire d'avance les coûts d'acquisition des terrains.
- Préciser not. les taux de mixité (typologie / fonctions) !!!

**HAB-2**

*mode*  
**Habitations**  
≥ 50% log. plurifamiliaux  
≥ 80% surface destinée au log.  
**Activités « complémentaires »**  
(commerces, services, activités artisanales, loisir, ...)  
  
*degré*  
CUS, COS, CSS, DL

*mode*  
**Habitations**  
  
**Activités « complémentaires »**  
(commerces, services, activités artisanales, loisir, ...)  
  
*degré*  
Respect du tissu urbain existant

- Définir les zones à densifier en termes de logement (p.ex. en milieu central / urbain).
- Préciser not. les taux de mixité (typologie / fonctions) !!!

**NQ**

cadre RGD

**QE**

cadre RGD

philosophie

MIX-v

*mode*  
**Habitations**  
≥ 50% surface destinée au log.

**Activités artisanales, PME, commerces, services, HORESCA, loisirs, équipements publics, ...**  
surf. de commerce ≤ 2 000 m2 / imm.

*degré*  
CUS, COS, CSS, DL

*mode*  
**Habitations**

**Activités artisanales, PME, commerces, services, HORESCA, loisirs, équipements publics, ...**  
surf. de commerce ≤ 2 000 m2 / imm.

*degré*  
Respect du tissu urbain existant

- Application en principe en milieu rural.
- L'envergure des activités commerciales y est limitée afin de garantir la compatibilité avec l'habitation.
- Préciser not. la mixité de fonctions (habitations / activités) et l'envergure des activités commerciales.

MIX-r

*mode*  
**Exploitations agricoles et assimilées**

**Habitations**  
de type unifamilial

**Activités « complémentaires »**  
(commerces, activités artisanales, loisir, ...)

*degré*  
CUS, COS, CSS, DL

*mode*  
**Exploitations agricoles et assimilées**

**Habitations**  
de type unifamilial

**Activités « complémentaires »**  
(commerces, activités artisanales, loisir, ...)

*degré*  
Respect du tissu urbain existant

- Application en principe en milieu rural.
- Cette zone vise le maintien de l'activité et des constructions.
- Elle empêche la conversion des volumes en logements collectifs.
- Préciser not. les fonctions admissibles) !!!

### Zones de base – mode et degré d'utilisation du sol

### zones d'activités éco.

## NQ

cadre RGD

## QE

cadre RGD

philosophie

**ECO-c1**

mode

**Commerce de gros et de détail, activités artisanales, industrie légère, équipements techniques, transport et logistique**

surf. de commerce ≤ 2 000 m<sup>2</sup> / imm.

surf. de services ≤ 3 500 m<sup>2</sup> / imm.

services et commerces ≤ 20% SCB

degré

CUS, COS, CSS

mode

**Commerce de gros et de détail, activités artisanales, industrie légère, équipements techniques, transport et logistique**

surf. de commerce ≤ 2 000 m<sup>2</sup> / imm.

surf. de services ≤ 3 500 m<sup>2</sup> / imm.

degré

Respect du tissu urbain existant

- Les communes sont souveraines de proposer de telles zones et d'y définir les activités selon leurs besoins spécifiques.

- L'envergure des activités commerciales y est limitée afin de garantir la disponibilité de surfaces pour les activités artisanales locales.

- Préciser not. les fonctions admissibles et l'envergure des activités.

**ECO-c2**

mode

**Établissements industriels, activités de production, services liés aux activités, ...**

non compatibles avec ECO-c1

degré

CUS, COS, CSS

mode

**Établissements industriels, activités de production, services liés aux activités, ...**

non compatibles avec ECO-c1

degré

Respect du tissu urbain existant

- Les communes sont souveraines de proposer de telles zones et d'y définir les activités selon leurs besoins spécifiques.

- Maintien des activités industrielles existantes, ...

- Les activités commerciales et de services y sont prohibées afin de garantir la disponibilité de surfaces pour les activités industrielles locales.

## NQ

cadre RGD

## QE

cadre RGD

philosophie

ECO-r1

mode

**Commerce de gros, activités artisanales, industrie légère, transport et logistique.**

non compatibles avec HAB et MIX

**Commerce de détail, restauration, services liés aux activités.**

commerce de détail  $\leq 2\,000\text{ m}^2$  / imm.

degré

CUS, COS, CSS

mode

**Commerce de gros, activités artisanales, industrie légère, transport et logistique.**

non compatibles avec HAB et MIX

**Commerce de détail, restauration, services liés aux activités.**

commerce de détail  $\leq 2\,000\text{ m}^2$  / imm.

degré

Respect du tissu urbain existant

- Ces zones sont gérées par des syndicats intercommunaux.
- Maintien des activités économiques, compatibles avec la fonction d'habitation dans les localités.
- Préciser not. les fonctions admissibles et l'envergure des activités.

ECO-r2

mode

**Commerce de gros, activités artisanales, industrie légère, transport et logistique, commerce de détail, restauration, services liés aux activités.**

non compatibles avec HAB et MIX  
commerce de détail  $\leq 2\,000\text{ m}^2$  / imm.

commerce de détail  $\leq 10\%$  SCB  
services  $\leq 3\,500\text{ m}^2$  / imm.  
services  $\leq 40\%$  SCB

degré

CUS, COS, CSS

mode

**Commerce de gros, activités artisanales, industrie légère, transport et logistique, commerce de détail, restauration, services liés aux activités.**

non compatibles avec HAB et MIX  
commerce de détail  $\leq 2\,000\text{ m}^2$  / imm.

services  $\leq 3\,500\text{ m}^2$  / imm.

degré

Respect du tissu urbain existant

- Ces zones sont gérées par des syndicats intercommunaux.
- Maintien des activités économiques, compatibles avec la fonction d'habitation dans les localités.
- Des activités commerciales et des services d'une certaine envergure peuvent y être installés.
- Préciser not. les activités admissibles et leur envergure.

## NQ

cadre RGD

## QE

cadre RGD

philosophie

ECO-n

*mode*  
**Activités industrielles (production, assemblage, transformation) et services**  
ayant une influence motrice sur le développement économique national

**Services liés aux activités de la zone**

*degré*  
CUS, COS, CSS

*mode*  
**Activités industrielles (production, assemblage, transformation) et services**  
ayant une influence motrice sur le développement économique national

**Services liés aux activités de la zone**

*degré*  
Respect du tissu urbain existant

- Ces zones sont en principe définies par règlement grand-ducal
- Ces zones sont réservées aux entreprises existantes et pour créer un potentiel d'accueil pour de nouvelles entreprises dans ces secteurs.

- Préciser not. les fonctions admissibles.

SP-n

*mode*  
**Activités ou entreprises répondant à des objectifs nationaux de développement sectoriel**

**Fonctions spécifiques d'importance nationale**

**Services liés aux activités de la zone**

*degré*  
CUS, COS, CSS

*mode*  
**Activités ou entreprises répondant à des objectifs nationaux de développement sectoriel**

**Fonctions spécifiques d'importance nationale**

**Services liés aux activités de la zone**

*degré*  
Respect du tissu urbain existant

- Ces zones sont en principe définies par règlement grand-ducal
- Ces zones sont réservées aux entreprises d'un secteur spécifique, dans l'objectif de créer des clusters économiques.

- Préciser not. les fonctions admissibles.

**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.

- La zone spéciale vise à accueillir des entreprises et équipements, qui de par leur envergure et leurs fonctions, ne sont pas compatibles avec les zones ECO et SP (station de services, outlet « type Livange », ...)

SPEC

**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.

- **objectif : libérer des terrains à des fins de construction (en cas de blocage foncier),**
- **outil de l'aménagement du territoire dans le cadre de la mise en œuvre des dispositions du futur plan directeur sectoriel « Logement »,**
- **ne sert pas d'outil pour définir le phasage du développement urbain.**

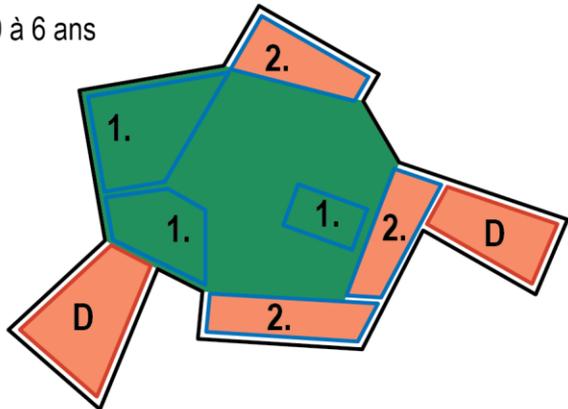
### Zones superposées

### zones d'urbanisation prioritaire (I & II)

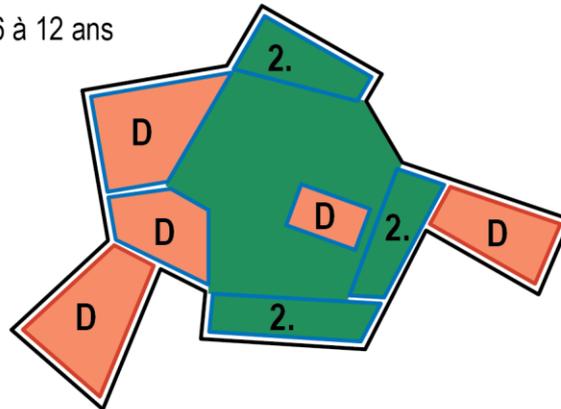
- Zone urbanisé ou destinée à être urbanisée
- Zone d'urbanisation prioritaire 1 et 2 [1., 2.]
- Zone d'aménagement différé [D]

- état:
- constructible
  - non constructible

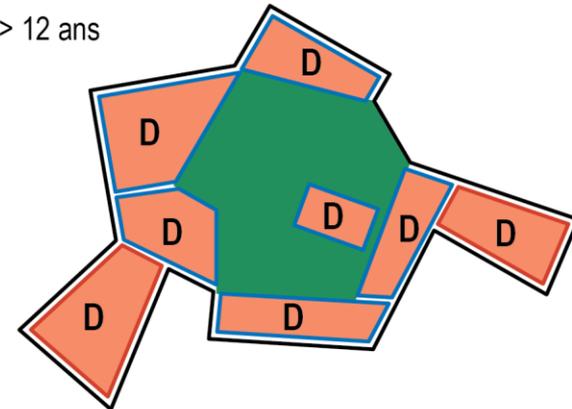
0 à 6 ans



6 à 12 ans



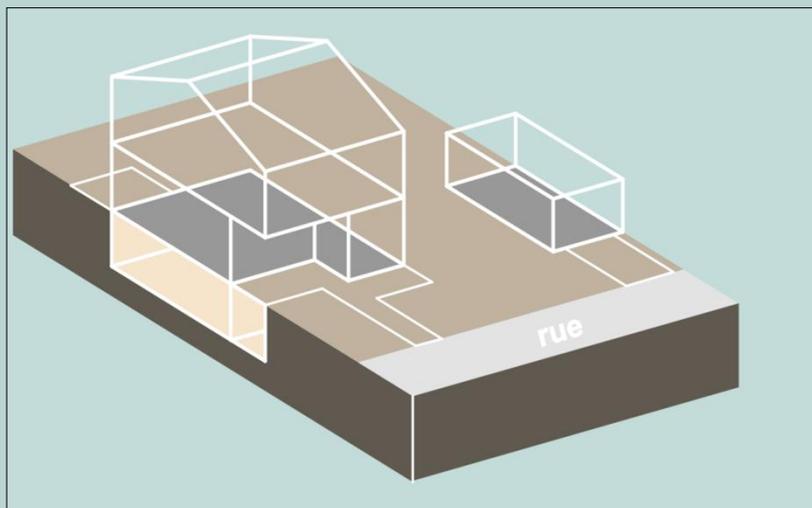
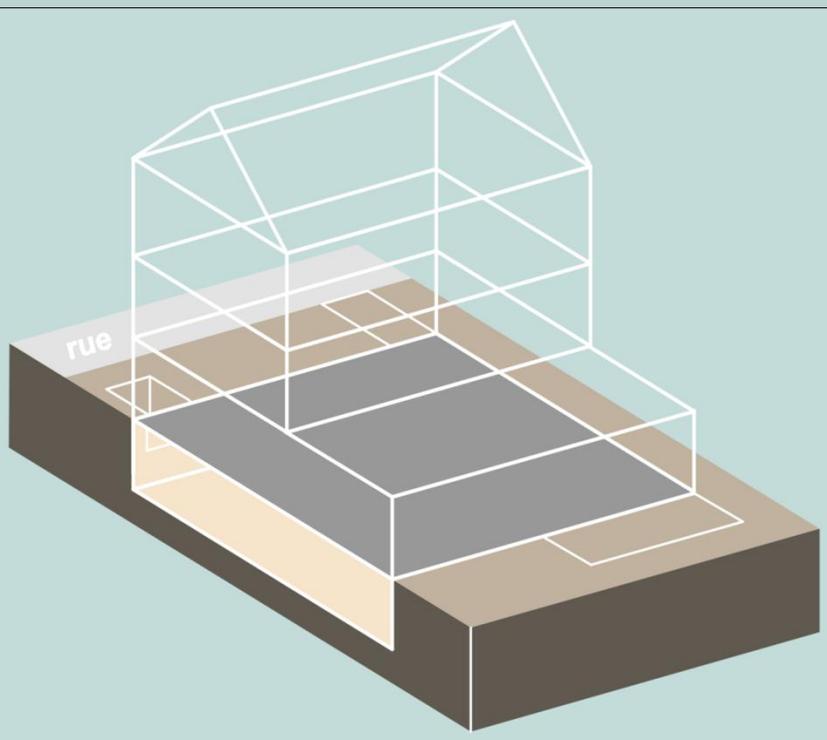
> 12 ans



## Mode de calcul relatif au degré d'ut. du sol coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol [COS] 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.

$$\text{COS} = \frac{\Sigma \text{ des surfaces d'emprise au sol}}{\text{terrain à bâtir net}}$$

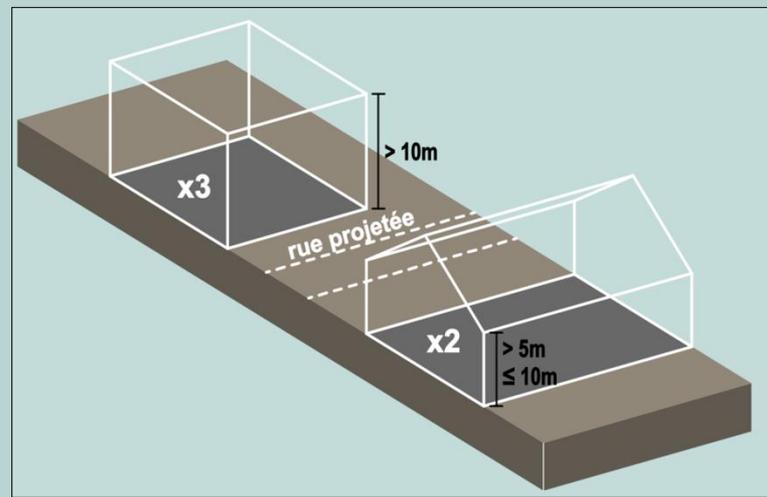
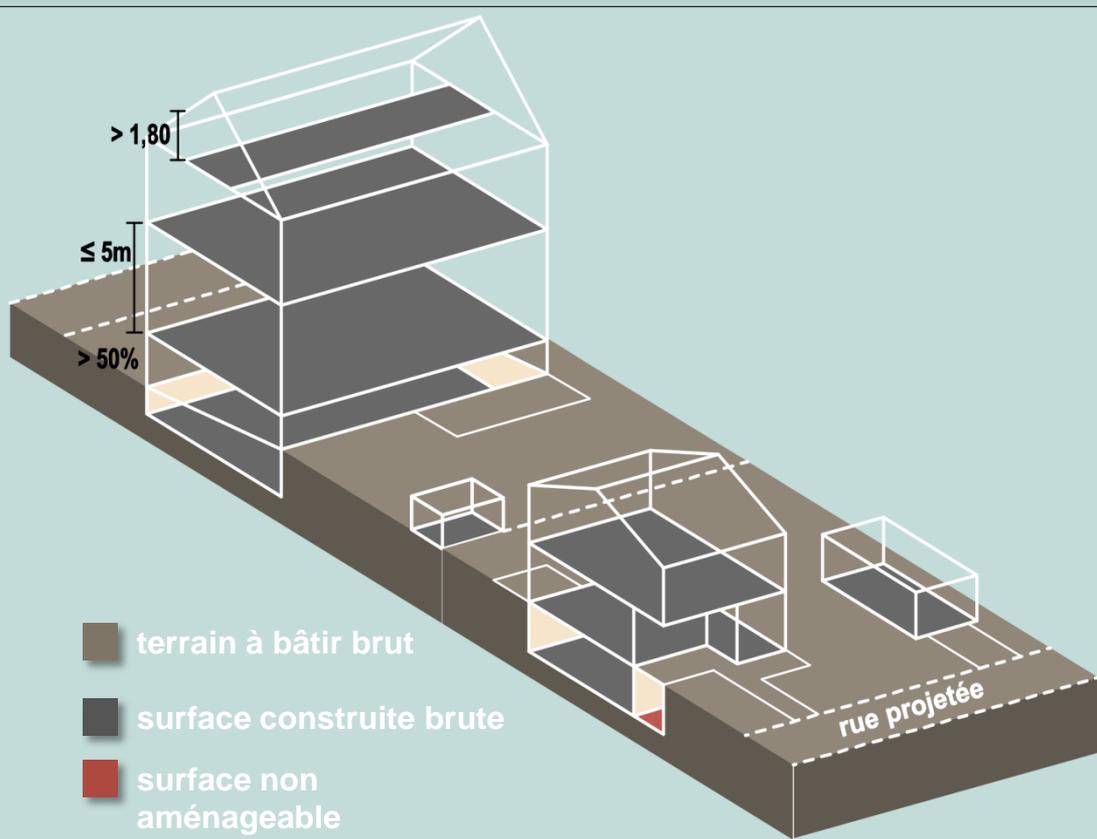


-  terrain à bâtir net
-  surface d'emprise au sol

### Mode de calcul relatif au degré d'ut. du sol    coefficient d'utilisation du sol [CUS]

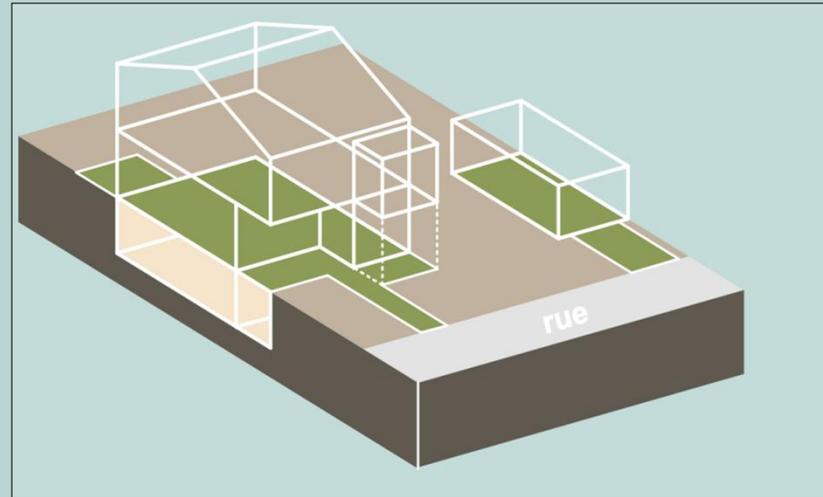
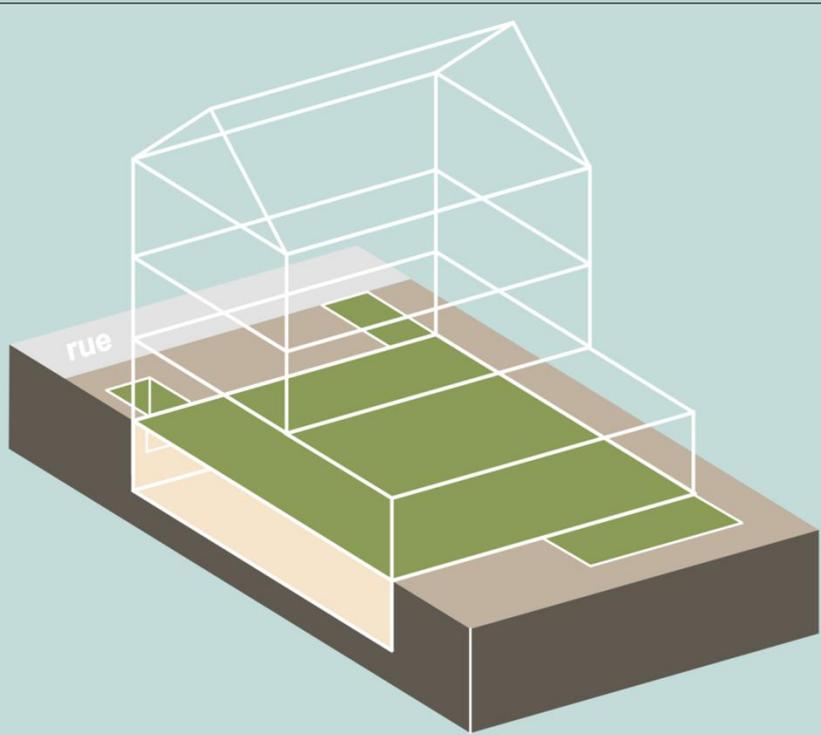
On entend par coefficient d'utilisation du sol [CUS] le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut.

$$\text{CUS} = \frac{\Sigma \text{ des surfaces construites brutes de tous les niveaux}}{\text{terrain à bâtir brut}}$$



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

$$\text{CSS} = \frac{\Sigma \text{ des surfaces scellées}}{\text{terrain à bâtir net}}$$



■ terrain à bâtir net

■ surface scellée

Représentation du degré d'utilisation du sol [PAP NQ]

légende-type

- Tableau à intégrer obligatoirement pour chaque « délimitation du degré d'utilisation du sol » pour les terrains sis en « zones soumises à l'élaboration d'un PAP NQ »,
- Pour des raisons de lisibilité ces tableaux peuvent être représentés en marge du plan, moyennant un système d'indexation.

coefficient d'occupation du sol  
(surface d'emprise au sol / terrain net)

coefficient d'utilisation du sol  
(SCB totale / terrain brut)

Dénomination de la ou des zones			
COS	max.	CUS	max.
	min.		min.
CSS	max.	DL	max.
			min.

coefficient de scellement du sol  
(surface de sol scellée / terrain net)

densité de logement  
(nombre logement / terrain brut)

### Exemple fictif d'un PAG



**01** Dénomination de la ou des zones

COS	max.	CUS	max.
	min.		min.
CSS	max.	DL	min.

**02** Dénomination de la ou des zones

COS	max.	CUS	max.
	min.		min.
CSS	max.	DL	min.

**03** Dénomination de la ou des zones

COS	max.	CUS	max.
	min.		min.
CSS	max.	DL	min.

**04** Dénomination de la ou des zones

COS	max.	CUS	max.
	min.		min.
CSS	max.	DL	min.

## Emplacements de stationnement (art. 26)

**nouveau**

**Le nombre minimal et maximal d'emplacements de stationnement est défini en fonction de l'accessibilité et de la qualité du transport collectif.**

Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant l'organisation et le fonctionnement de la [CA] ainsi que l'organisation et le fonctionnement de la [CE]

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

Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du PAG

Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport de présentation du PAG

*Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du rapport à présenter par le CBE en vue d'une éventuelle mise à jour du PAG 2011*

Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du PAP [PAP NQ & PAP QE]

Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport justificatif du PAP NQ et du plan directeur du PAP NQ

### Fiche de synthèse

- constitue un document de synthèse permettant d'évaluer les atouts, les principales dispositions et les buts généraux du PAG
- contient:
  - un récapitulatif des orientations fondamentales (*tableau*)
  - la prise en considération des objectifs de l'article 2 de la loi,
  - une analyse de la conformité aux dispositions de l'aménagement du territoire,
  - les principales phases d'exécution du PAG

#### Annexe : Orientations fondamentales du projet d'aménagement général

Refonte générale du PAG <input type="checkbox"/>	Commune de _____	<b>N° de référence</b> (réservé au ministre) _____
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 _____

<b>Organisation territoriale de la commune</b>		<b>Le présent tableau concerne :</b>	
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 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Nombre moyen de personnes par logement \_\_\_\_\_ hab.

Surface brute moyenne par emploi en zone d'activité \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

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

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

<b>Situation existante</b>	<b>Situation projetée</b>
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

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN \_\_\_\_\_ ha

Nombre d'immeubles isolés protégés \_\_\_\_\_ u.

Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant l'organisation et le fonctionnement de la [CA] ainsi que l'organisation et le fonctionnement de la [CE]

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

Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du PAG

Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport de présentation du PAG

*Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du rapport à présenter par le CBE en vue d'une éventuelle mise à jour du PAG 2011*

Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du PAP [PAP NQ & PAP QE]

Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport justificatif du PAP NQ et du plan directeur du PAP NQ

## Rapport sur une éventuelle mise à jour PAG

(Loi acdu art.9.(2))

(2) Tous les six ans au moins, le conseil communal décide par une délibération dûment motivée, sur base d'un rapport présenté par le collège des bourgmestre et échevins suite à un examen approfondi de la situation existante par une personne qualifiée au sens de la présente loi, si le plan d'aménagement général sera soumis ou non à une mise à jour. Cette délibération est soumise à l'approbation du ministre.

Un règlement grand-ducal précise le contenu du rapport à présenter par le collège des bourgmestre et échevins.

- **RGD non modifié (25 oct 2004)**
- **partie graphique & écrite**
- **document écrit illustré contient :**  
**des éléments nécessaires à la projection de nouvelles options d'aménagement ou au maintien des options retenues par le PAG en vigueur.**

Règlement grand ducal du 28 juillet 2011 concernant l'organisation et le fonctionnement de la [CA] ainsi que l'organisation et le fonctionnement de la [CE]

Règlement grand ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un PAG d'une commune

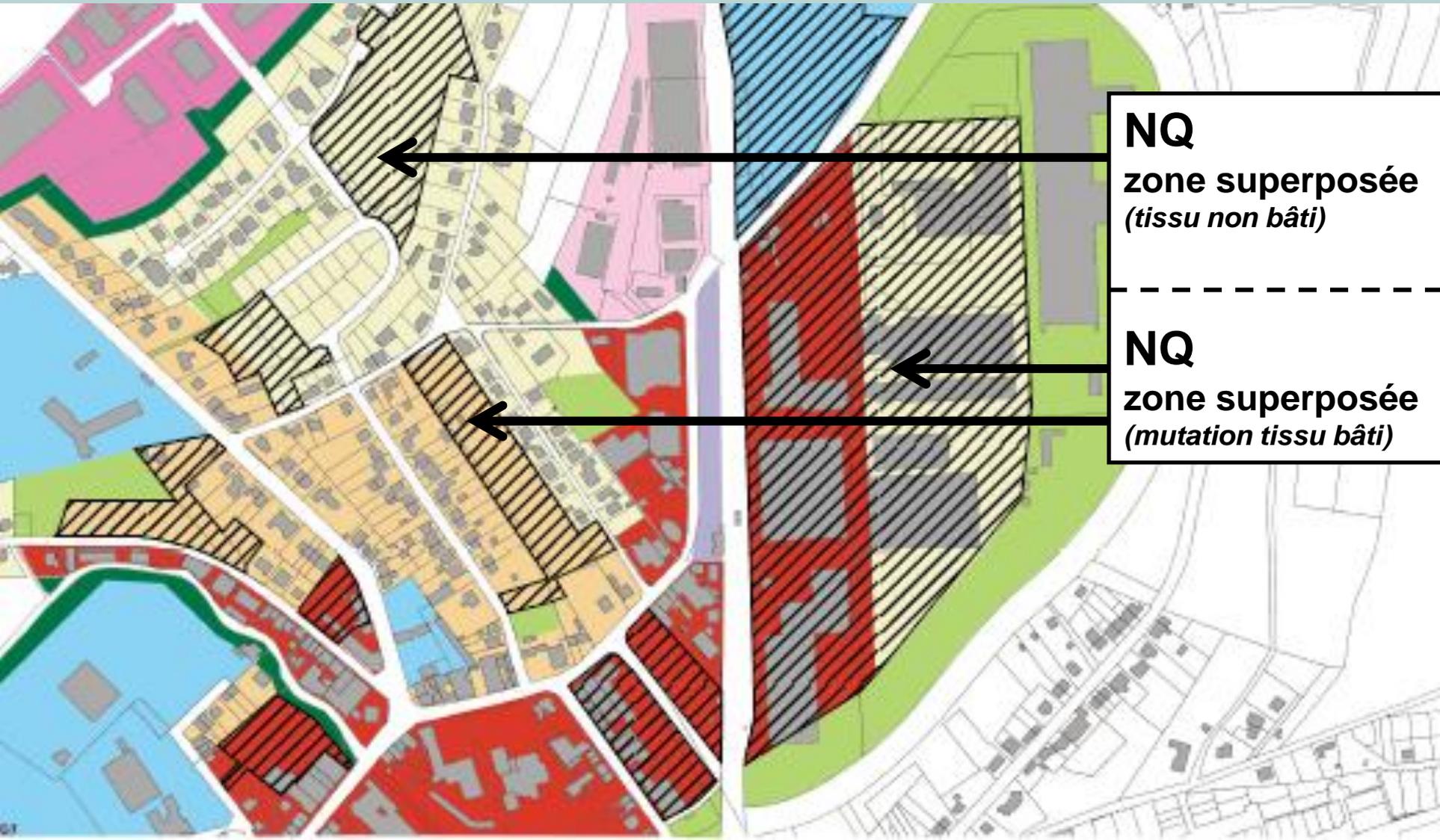
Règlement grand ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du PAG

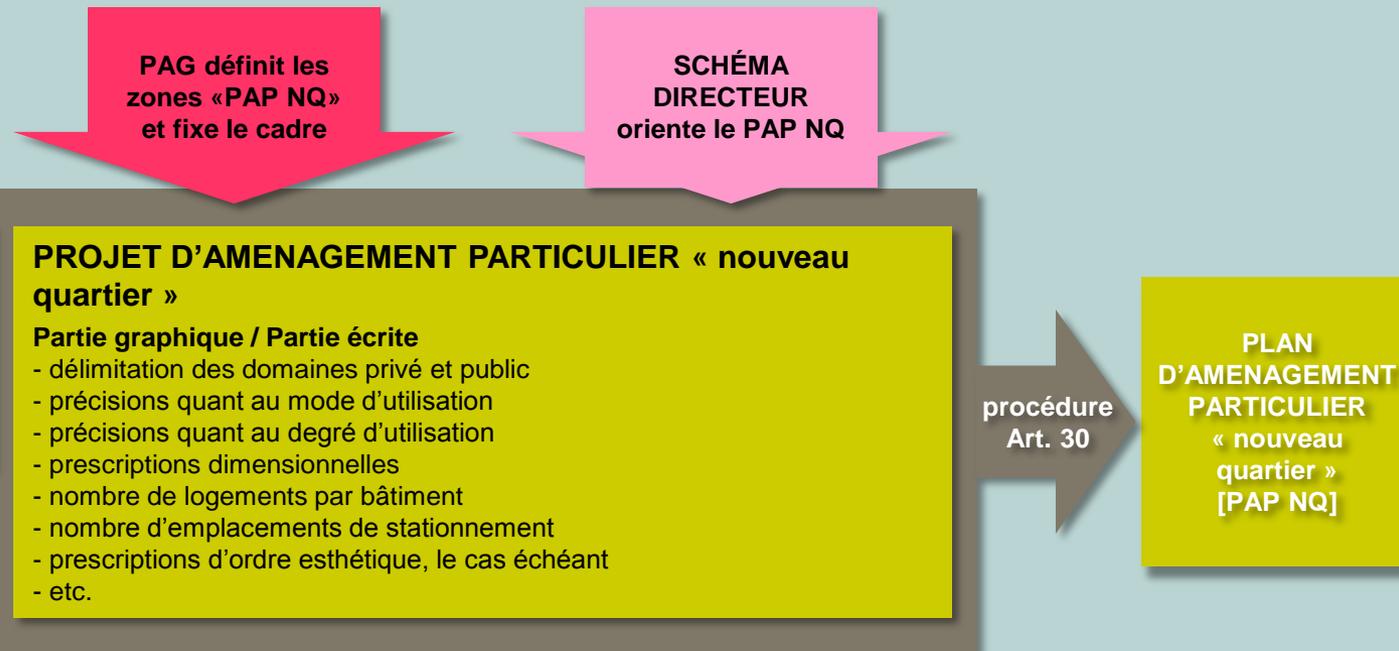
Règlement grand ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport de présentation du PAG

*Règlement grand ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du rapport à présenter par le CBE en vue d'une éventuelle mise à jour du PAG 2011*

Règlement grand ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du PAP [PAP NQ & PAP QE]

Règlement grand ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport justificatif du PAP NQ et du plan directeur du PAP NQ

**Rappel: Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un PAP NQ**



### Le PAP NQ comporte:

- une partie écrite dont le degré de détail peut être élevé et, obligatoirement
- une partie graphique dont le degré de détail peut être élevé



## PAP « nouveau quartier » ZSPEC

## partie réglementaire ZAC-

### Aménagement du domaine privé:

#### Le PAP réglemente pour chaque îlot:

- mode d'utilisation du sol – Affectation: **mixité min, max ou fixe**
- degré d'utilisation du sol – Densité : **valeurs max, min ou fixes**

#### PAP (valeurs absolues)

#### PAG (coefficients)

- |    |                                 |   |                                       |            |
|----|---------------------------------|---|---------------------------------------|------------|
| a) | surface construite brute        | → | $\Sigma m^2 / \text{surf. PAP} \leq$  | <b>CUS</b> |
|    | l'emprise au sol                | → | $\Sigma m^2 / \text{surf. ter.} \leq$ | <b>COS</b> |
|    | la surface pouvant être scellée | → | $\Sigma m^2 / \text{surf. ter.} \leq$ | <b>CSS</b> |

b) les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur de constructions

c) les reculs des constructions et distances à observer

d) les hauteurs des constructions.

### PAP « nouveau quartier » exemple

### partie graphique ZAC-ZSPEC :

Aménagement du domaine privé:

Le PAP réglemente pour chaque îlot:

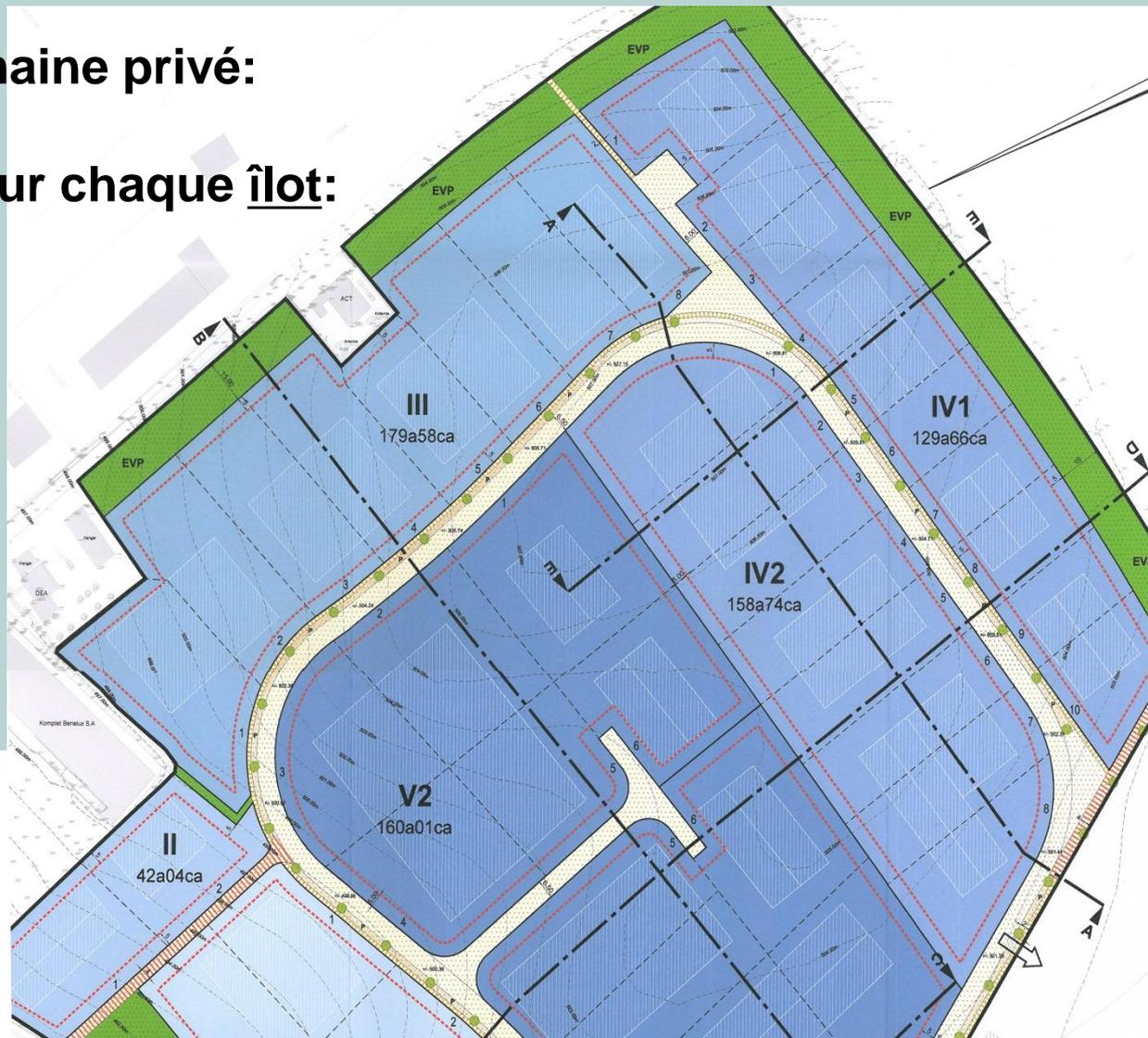


Tableau récapitulatif de l'organisation parcellaire par type de zone

Zone	Taille des parcelles		Taille de la construction principale <sup>f</sup>
	Nbr de lots min.	Nbr de lots max.	Longueur max.
I	1	6	120m
II	1	2	80m
III	1	4	60m
IV1	1	3	50m
IV2	1	3	50m
V1	1	6	120m
V2	1	6	120m

## PAP NQ ZAC-ZSPEC Prescriptions facultatives (domaine privé):

- *les formes, pentes et orientations des toitures,*
- *les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation,*
- *les surfaces destinées à recevoir des plantations,*
- *les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées,*
- *les constructions et éléments naturels à conserver et constructions à démolir et*
- *l'aménagement des dépendances.*

## Aménagement du domaine public :

- Le PAP définit les **fonds nécessaires à la viabilisation** du projet et les fonds destinés à être cédés au domaine public communal.  
L'aménagement détaillé des fonds nécessaires à la viabilisation du projet se fait **en fonction des modes d'utilisation**.
- Le PAP indique 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 PAP peut, en outre, définir **l'éclairage public, les installations techniques à créer, les matériaux à employer et le mobilier urbain**.
- Le PAP peut, en outre, définir des **conditions déterminées** pour garantir un développement harmonieux de l'ensemble d'un quartier (esthétique, couleur, matériaux).

# PAP « nouveau quartier » Légende (art.5) & annexe I : légende-type du PAP

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

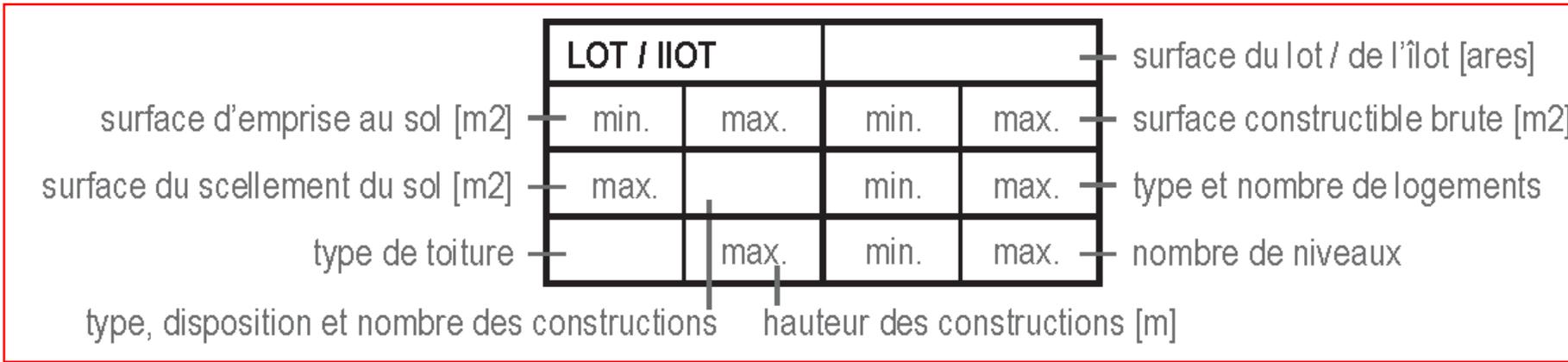
Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot

	LOT / IIOT				
	min.	max.	min.	max.	
surface d'emprise au sol [m <sup>2</sup> ]					surface du lot / de l'îlot [ares]
surface du scellement du sol [m <sup>2</sup> ]	max.		min.	max.	surface constructible brute [m <sup>2</sup> ]
type de toiture		max.	min.	max.	type et nombre de logements
type, disposition et nombre des constructions					nombre de niveaux
					hauteur des constructions [m]

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



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

- 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

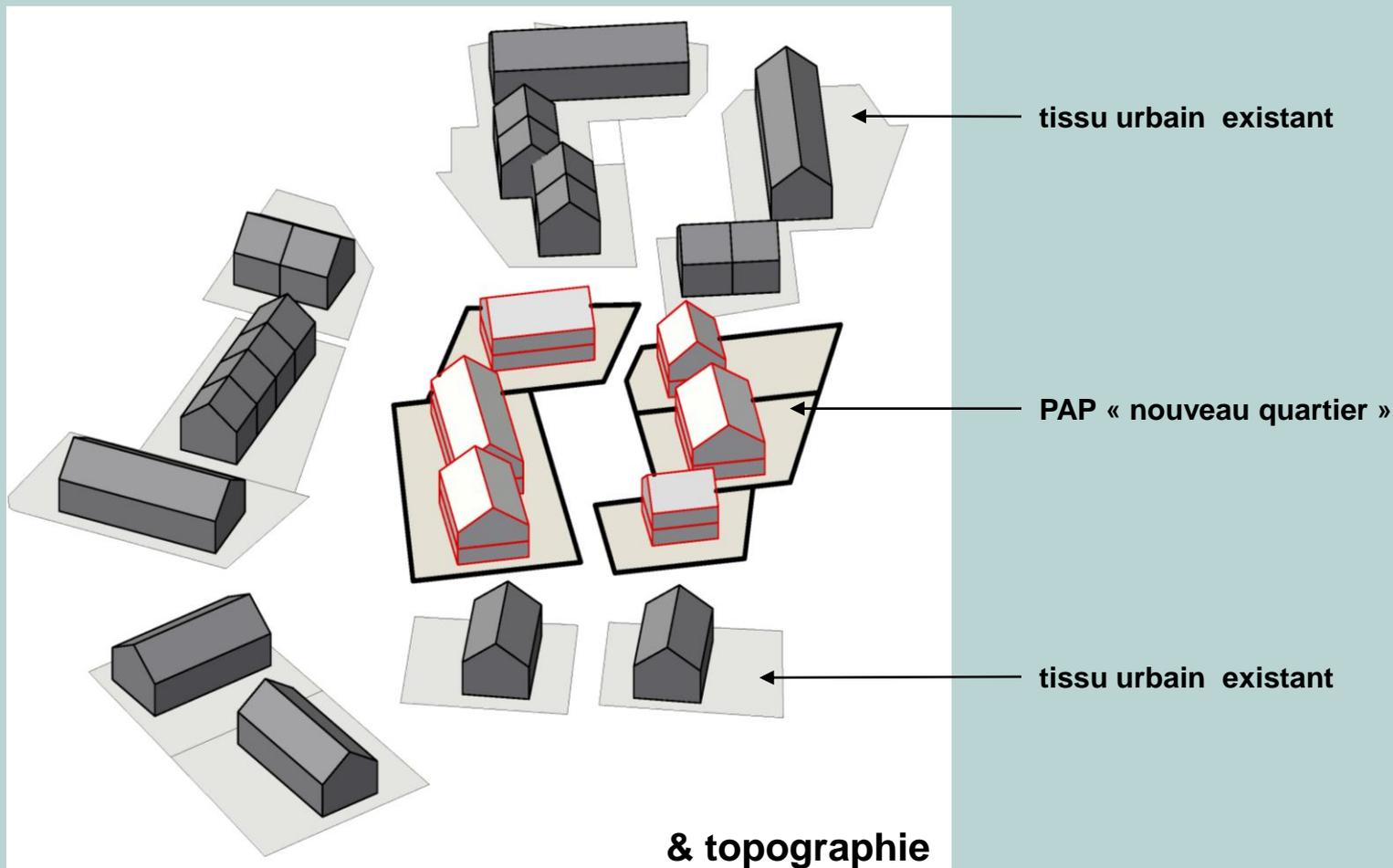
- servitude de type urbanistique
- servitude écologique
- servitude de passage
- élément bâti ou naturel à sauvegarder

Infrastructures techniques

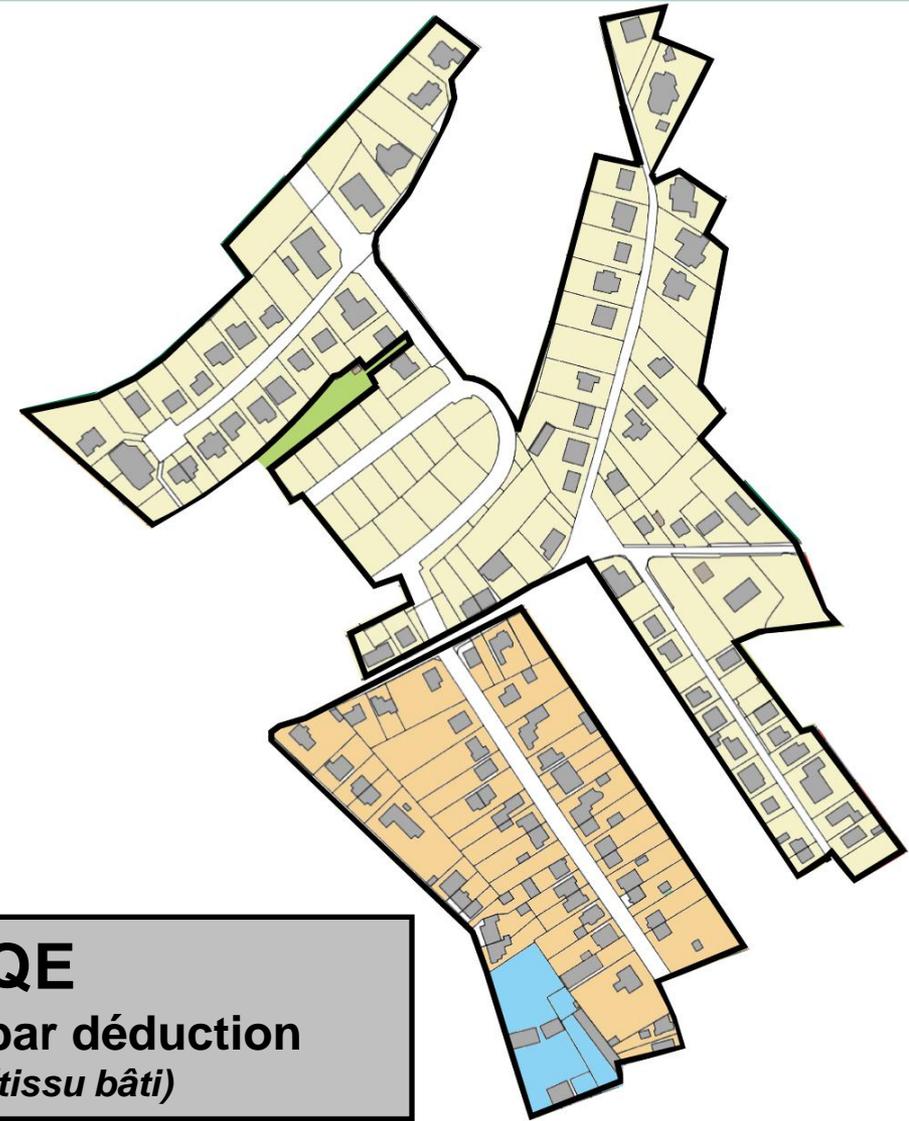
- rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales
- canalisation pour eaux pluviales
- canalisation pour eaux usées
- fossé ouvert pour eaux pluviales

- **Fond de Plan:**
  - **Abornement:**  
la délimitation du périmètre de la zone d'aménagement doit être dressée par un géomètre officiel pour le PAP NQ
  - Échelle 1:1000, 1:500, 1: 250
  - Référentiel national officiel
  - Indications nécessaires (**source BDLTC non obligatoire**)
    - a) topographie existante et projetée
    - b) le contexte urbain ou rural existant
    - c) la voirie et les équipements publics existants
    - d) la végétation caractéristique
    - e) les cours d'eau
    - f) les autres éléments caractéristiques du lieu

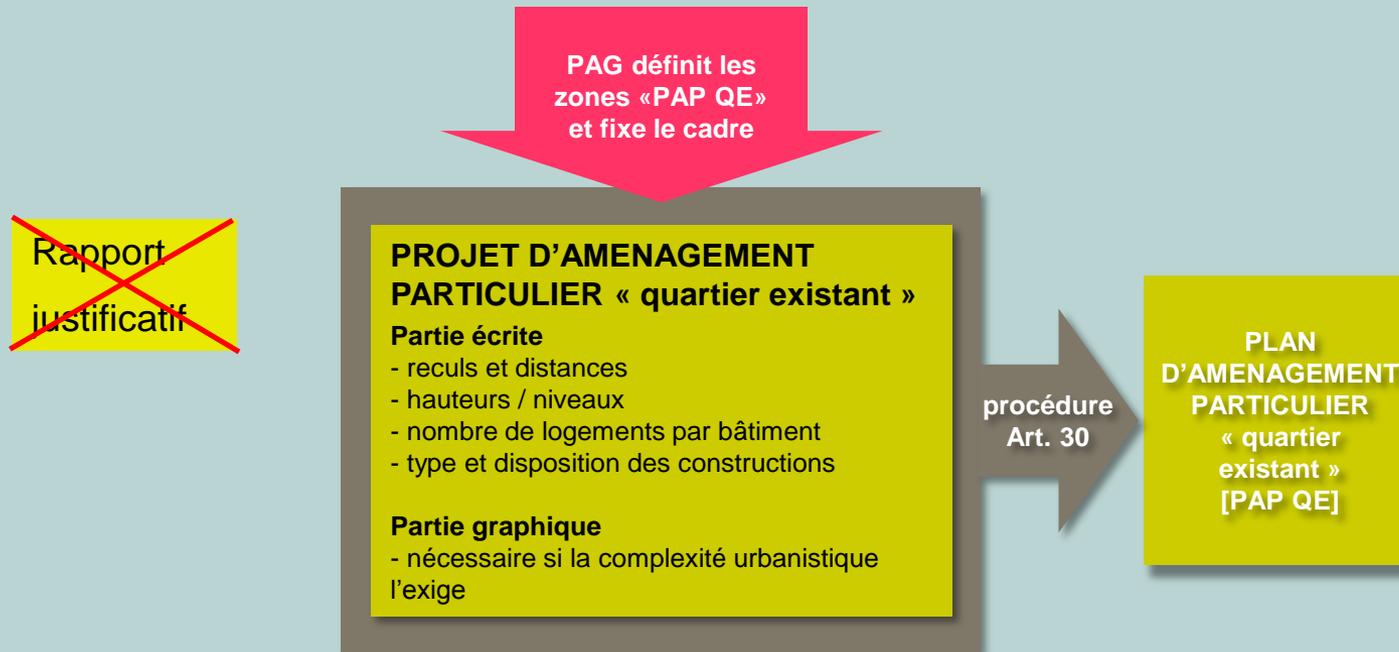




### Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un PAP NQ par déduction PAPQE



**QE**  
par déduction  
(*tissu bâti*)

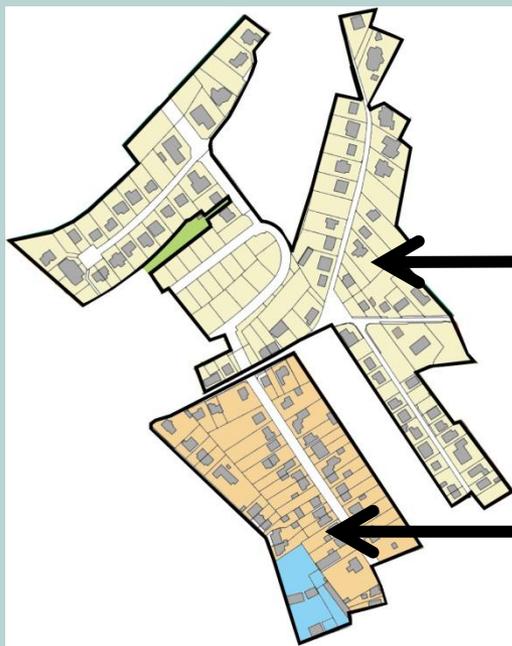


### Le PAP QE comporte:

- une partie écrite fixant avant tout les prescriptions dimensionnelles, suivant les caractéristiques du quartier et, le cas échéant
- une partie graphique, si la complexité du tissu urbain l'exige
- ***pas de rapport justificatif pour le PAP QE, sauf argumentaire en cas de modification***

- **Le degré d'utilisation du sol est réglementé par :**
  - **les reculs et alignements, le cas échéant**
  - **le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol**
  - **le nombre de niveaux**
  - **les hauteurs des constructions**
  - **les emplacements de stationnement**
  - **le nombre d'unités de logement par bâtiment**
- **Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » peut également fixer toutes les autres dispositions telles que prévues à l'article 3 (contenu PAP NQ )**

- la partie graphique n'est obligatoire que si la complexité du site l'exige
- en l'absence d'une partie graphique, le PAP QE doit être accompagné d'un extrait récent du plan cadastral ou de banques de données topographiques urbaines délimitant la zone concernée



**PAP QE 1**  
(*quartier existant*)

**PAP QE 2**  
(*quartier existant*)

### PAP « quartier existant »

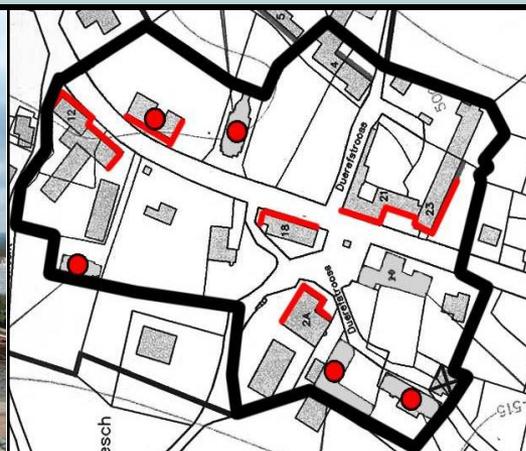
### partie graphique : exemples

**vue**  
ambiance

**plan**  
mise en œuvre

**but**  
urbanistique

Tissu rural



Le tissu rural ancien présente une série de séquences intéressantes dans l'espace-rue.  
Effets de portes, vues cadrées, resserrements etc...

*Partie graphique:*

Éléments bâtis à sauvegarder  
Alignements obligatoires

Tissu urbain  
hétérogène



- tissu hétérogène composé de différentes affectations, gabarits, et typologies

*Partie graphique*

Nombre de niveaux – alignement av., arr.  
Affectation spécifiée

- rouge =artisanat
- brun =habitat avec cours
- bleu =bât. protégé

## PAP « quartier existant » création de lots (art. 29 (1))

## lotissement

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.

- **le PAP QE peut contenir des parcelles à lotir**
- **ce lotissement (uniquement morcellement) est décidé par le conseil communal \*\***
- **le lotissement n'est pas considéré comme modification du PAP QE et ne doit donc pas suivre une nouvelle procédure d'approbation !**

### PAP « quartier existant »

### application lotissement: exemple

## situation

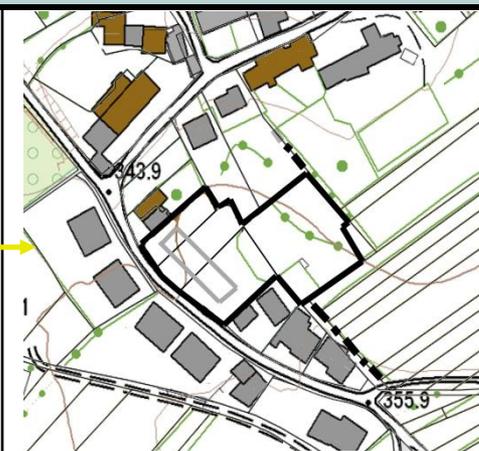
potentiel

## projet

mise en œuvre

## démarche

Lotissement  
QE

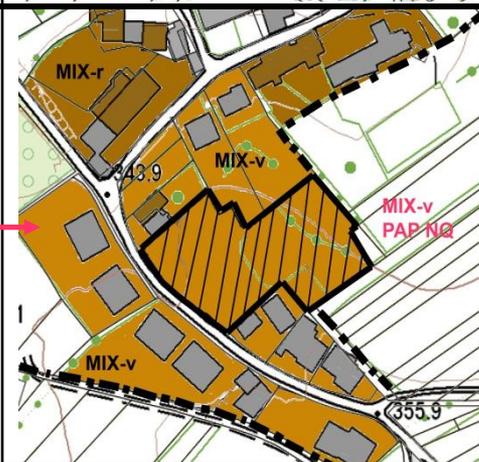
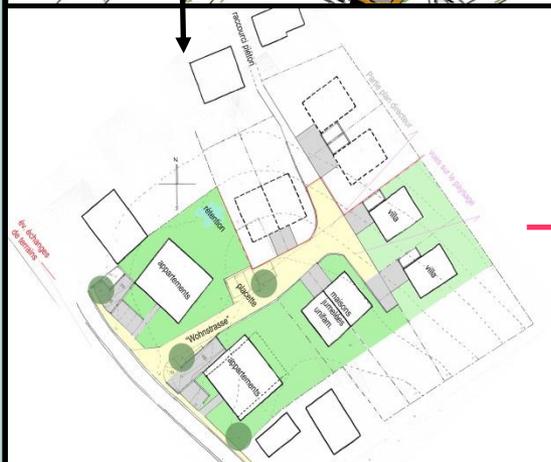


Principe « quartier existant »

- maintenir la structure urbaine

- simple morcellement autorisé par conseil communal

Lotissement  
NQ



Potentiel de densification avec création de nouvelles infrastructures:

- reclassement en « nouveau quartier »

Démarche

Étude prép: schéma directeur

Reclassement PAG en zone MIX-v

Procédure PAP – PAP en //

## Annexe II « terminologie »

### 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 par 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:

### 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.

#### 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/Faitage

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

Règlement grand ducal du 28 juillet 2011 concernant l'organisation et le fonctionnement de la [CA] ainsi que l'organisation et le fonctionnement de la [CE]

Règlement grand ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un PAG d'une commune

Règlement grand ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du PAG

Règlement grand ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport de présentation du PAG

*Règlement grand ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du rapport à présenter par le CBE en vue d'une éventuelle mise à jour du PAG 2011*

*Règlement grand ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du PAP [PAP NQ & PAP QE]*

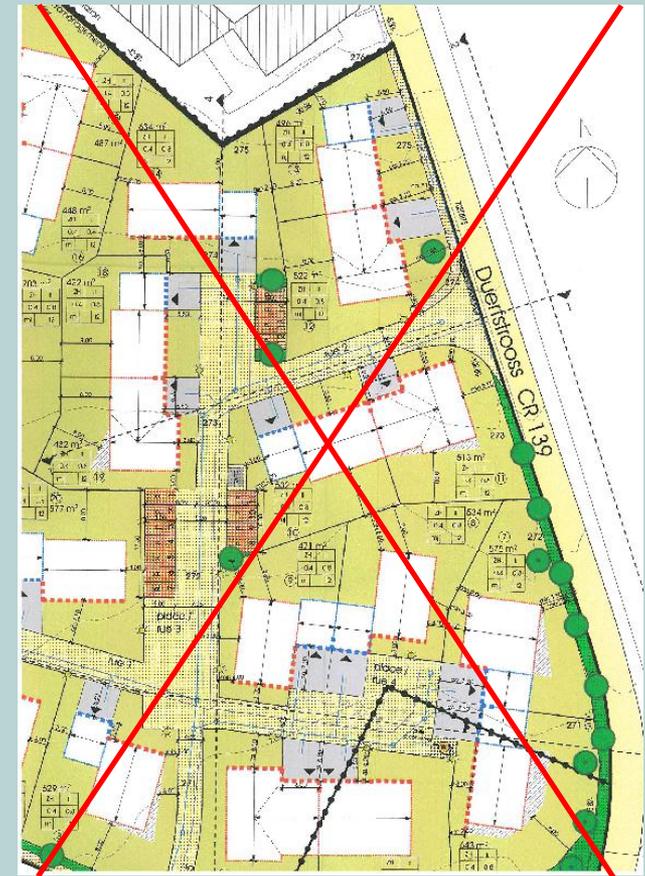
Règlement grand ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport justificatif du PAP NQ et du plan directeur du PAP NQ

- **abolition des thèmes à traiter suivants:**
  - **analyse de la situation actuelle**
  - **référence aux orientations du PDAT et du PAG**
  - **évaluation des incidences et mesures compensatoires**
- **obligation de faire référence au schéma directeur**
- **plans et coupes d'illustration**
- **introduction d'une fiche de synthèse \***
  - **rassemble les données structurantes du PAP NQ de manière systématique**
  - **facilite la consultation pour les autorités compétentes et le public**

\* voir RGD concernant le contenu du rapport justificatif PAP QE et PD : Annexe I

## plans et coupes d'illustration:

## exemple



## Fiche de synthèse

## données structurantes

- constitue un document de synthèse permettant d'évaluer les atouts, les dispositions principales du PAP
- contient:
  - données sur la situation du projet
  - données concernant le PAG et servitudes éventuelles
  - terrain et viabilisation
  - programmation
  - desserte & transport en commun
  - analyse des infrastructures techniques

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

<b>Auteurs du projet</b> Maître d'ouvrage _____ Bureaux d'étude _____		<b>N° de référence</b> (à remplir par le ministre) _____ Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____	
<b>Situation géographique</b> Commune _____ Localité _____ Lieu-dit _____ Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier _____		<b>Organisation territoriale de la commune</b> Commune IVL <input type="checkbox"/> CDA (selon PDAT p134) <input type="checkbox"/> Chef-lieu (Gemeindehauptort) <input type="checkbox"/> Lieu secondaire (Gemeindeebenort) <input type="checkbox"/>	
<b>Données structurantes du PAG</b> N° de référence du PAG _____ Zone(s) destinée(s) à être urbanisée(s) _____ Zone(s) superposée(s) _____ COS * _____ CUS * _____ CSS * _____ DL * _____ Catégorie gestion en stationnement _____		<b>Servitudes découlant d'autres dispositions légales</b> Environnement <input type="checkbox"/> Proximité immédiate (<30m d'un bois > 1ha <input type="checkbox"/> Proximité immédiate (<30m d'un ruisseau <input type="checkbox"/> Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire la plus proche _____ m Présences de biotope(s) <input type="checkbox"/> Zone de buit <input type="checkbox"/> Gestion de l'Eau zones inondables (rgd) <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"/>	
(*) en cas de plusieurs coefficients, la moyenne sera indiquée			
<b>Terrain</b> Surface brute du terrain _____ ha Surface nette du terrain _____ ha Surface dédiée aux voiries de desserte (publiques et privées) _____ ha Surface dédiée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) _____ ha Surface dédiée à la circulation non motorisée (publique et ouverte au public) _____ ha Surface dédiée au stationnement public _____ ha Surface dédiée à l'espace vert public _____ ha Surface dédiée aux aires de jeux ouvertes au public _____ ha Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation _____ ha		Surface cédée au domaine public communal _____ ha Taux de cession <input type="text"/> #DIV/0! % <input type="text"/> #DIV/0! % 0,00 ha	
<b>Scellement maximal du sol</b> _____ ha		Nombre de lots / d'îlots (pour ECO, IND, COM) _____ Taille moyenne des lots / îlots <input type="text"/> #DIV/0! a.	
<b>Constructions</b> Surface constructible brute _____ m2 Emprise au sol _____ m2 Nombre de logements _____ Densité de logements / hectare brut <input type="text"/> #DIV/0! <input type="text"/> #DIV/0! u./ha Personnes estimées / logement _____ Nombre d'habitants <input type="text"/> 0 <input type="text"/> 0 Surface nette de vente maximale _____ m2		<b>Mixité de logements</b> (on tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type: <input type="text"/> minimum <input type="text"/> maximum unifamilial _____ intégré _____ collectif (>1 log/bât.) _____ Surface / nombre min. de logements à coût modéré _____ Surface brute de bureau maximale _____ m2	
<b>Axe(s) de desserte</b> charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH) Route Nationale _____ vhf/j Chemin Repris _____ vhf/j Chemin communal _____		<b>Emplacements de stationnement</b> publics <input type="text"/> activités <input type="text"/> habitat <input type="text"/> total <input type="text"/> privés (min.) _____ privés (max.) _____ 0 : 0 : 0 : 0	
<b>Offre de transport en commun dans la localité</b> (hors offre scolaire & entreprises) Proximité arrêt bus le plus proche (distance parcourue) _____ m		Proximité gare (distance parcourue) _____ m	
<b>Infrastructures techniques</b> longueur totale de canalisation pour eaux usées _____ m longueur totale de canalisation pour eaux de pluie _____ m		surface dédiée à l'évacuation d'eau de pluie en surface _____ m2 surface dédiée à la rétention d'eau de pluie en surface _____ m2 trajet minimal pour services collectifs _____ m	

- **le plan directeur est toujours réglé par RGD et son contenu reste inchangé**

***Le plan directeur est nécessaire pour la mise en œuvre des PAG régime 2004, si l'intégration dans le tissu urbain doit être assurée ou s'il s'agit de fonds de grande envergure***

***Les plans directeurs avant l'introduction des ajustements (1<sup>er</sup> août 2011) gardent leur validité et peuvent, par la suite, servir de schéma directeur.***