



Sessions d'information et de formation régionales
LOI dite « Omnibus »

Volet relatif à l'aménagement communal et au
développement urbain



Sessions d'information et de formation régionales
LOI dite « Omnibus »

Avant-propos



Avant-propos

- La loi est le résultat d'un **dialogue structuré** avec les acteurs et administrations concernés ;
- Elle a pour objet de **simplifier** et de **faciliter** les formalités et procédures administratives ;
- Elle concerne principalement les secteurs de **l'aménagement communal** et le **développement urbain**.



Avant-propos

- 77 articles ;
- 10 lois en vigueur modifiées (+ 1 modif. du Code Civil) ;
 - ACDU ; 19 juillet 2004
 - ADT ; 30 juillet 2004
 - Pacte Logement ; 22 octobre 2008
 - Protection de la nature ; 19 janvier 2004
 - Loi relative à l'eau ; 19 décembre 2008
 - Loi communale ; 13 décembre 1988
 - Protection sites et monuments ; 18 juillet 1983
 - Loi électorale ; 18 février 2003
 - Loi relative au référendum ; 4 février 2005
 - Établissements classés ; 10 juin 1999

 - Code Civil (Art. 44bis)



Avant-propos

- Les modifications induisent des mesures visant :
 - La simplification de la législation et la réduction des charges administratives ;
 - La simplification de procédures administratives ;
 - L'amélioration des services aux usagers de l'administration ;
 - La suppression de charges administratives devenues obsolètes ;
 - La publication électronique ;
 - L'instauration de délais lorsqu'ils font défaut ;
 - La réduction de délais ;
 - Le recours au principe de l'accord tacite ;
 - La prise en compte de jurisprudences



Exemples de modifications autres que celles visant la loi modifiée du 19 juillet 2004
concernant l'aménagement communal et le développement urbain



Avant-propos

- Abrogation de l'exigence d'une autorisation du ministre de l'Environnement pour **toute construction à une distance inférieure à 30 mètres de certains bois, de cours d'eau et de zones protégées Natura 2000** (*Alinéa 1^{er}, art. 5 loi protection de la nature*) ;
- Précision du délai de transmission du dossier dans le cadre d'une modification de la délimitation de la zone verte. Dorénavant le dossier complet est à transmettre au ministre dans les 15 jours à compter de la date de l'accord du conseil communal (*Alinéa 6, art. 5 loi protection de la nature*),
- Possibilité pour le ministre de l'Environnement de proroger le délai de péremption des autorisations requises en vertu de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature. En vertu de cette modification le ministre peut accorder au maximum deux prorogations d'une durée maximale d'une année. (*Alinéa 4, art. 57 loi protection de la nature*),



Avant-propos

- Le ministre de l'Environnement peut dorénavant autoriser des constructions en zone inondable même lorsque celles-ci sont situées en dehors de lacunes à combler dans le tissu construit existant, à condition de prendre les mesures appropriées pour compenser la perte de volume de rétention ou pour prévenir les dommages pour les personnes, les biens ou l'environnement. Une telle autorisation dispense de la délivrance d'autres autorisations (Paragraphe 2, art. 39 loi relative à l'eau), Introduction d'une classe 1A et d'une classe 1B, ceci dans l'optique de mieux cibler l'autorité administrative directement compétente et de réduire le délai d'instruction par l'abandon d'une double compétence ministérielle pour les dossiers à autoriser dans le cadre des établissements classés. La nomenclature sera adaptée en conséquence. (Loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés),
- Instauration d'un régime d'autorisation préalable du ministre simplifié en matière de publicité et réduction de l'intervention du ministre à ce qui relève véritablement de sa compétence, en l'occurrence la conservation et la protection des sites et monuments nationaux. La décision du Ministre doit parvenir à l'intéressé dans les trois mois de la réception de sa demande. Passé ce délai la demande est censée être accordée (Art. 38 loi protection sites et monuments),



Avant-propos

- Introduction d'une **classe 1A** et d'une **classe 1B**, ceci dans l'optique de mieux cibler l'autorité administrative directement compétente et de réduire le délai d'instruction par l'abandon d'une double compétence ministérielle (*loi établissements classés*) ;
- Suppression de l'obligation d'attester dès le début de la procédure la conformité de l'établissement projeté avec la destination de la zone dans le plan d'aménagement général. Même si la preuve de la compatibilité de l'établissement classé projeté avec la destination de la zone concernée n'est plus exigée sous peine d'irrecevabilité et de retour du dossier comme étant incomplet en début de procédure, le requérant doit disposer au terme de la procédure d'instruction de toutes les autorisations du bourgmestre requises par application de l'article 37 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain afin d'entamer l'exploitation de l'établissement (Loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés),



Avant-propos

- Abrogation de l'arrêté grand-ducal du 15 septembre 1939 concernant l'usage des appareils radiophoniques, des gramophones et des haut-parleurs qui répondait à une situation d'avant-guerre : l'usage d'appareils d'amplification sonore et des haut-parleurs pourra être réglé au niveau du règlement de police des communes.
- Introduction de la notion d'«agent délégué» dans la loi communale conférant à l'officier de l'état civil une plus grande flexibilité à déléguer certains pouvoirs à des agents communaux (par agent communal, il y a lieu d'entendre un fonctionnaire ou employé communal, ainsi qu'un salarié à tâche principalement intellectuelle au service de la commune).



Sessions d'information et de formation régionales
LOI dite « Omnibus »

Volet relatif à l'aménagement communal et au
développement urbain



Sommaire

1. Commission d'aménagement et cellule d'évaluation
2. Plan d'aménagement général [PAG]
 - Etude préparatoire
 - Contenu du PAG
 - Fiche de présentation
 - Procédure d'adoption et effets juridiques
3. Plan d'aménagement particulier [PAP]
 - Contenu du PAP
 - Rapport justificatif
 - Procédure d'adoption
 - Convention d'exécution
4. Autorisation de construire
5. Règlement sur les bâtisses, les voies et les sites [RBVS]
6. Droit de préemption



Sommaire

- 1. Commission d'aménagement et cellule d'évaluation**
2. Plan d'aménagement général [PAG]
 - Etude préparatoire
 - Contenu du PAG
 - Fiche de présentation
 - Procédure d'adoption et effets juridiques
3. Plan d'aménagement particulier [PAP]
 - Contenu du PAP
 - Rapport justificatif
 - Procédure d'adoption
 - Convention d'exécution
4. Autorisation de construire
5. Règlement sur les bâtisses, les voies et les sites [RBVS]
6. Droit de préemption



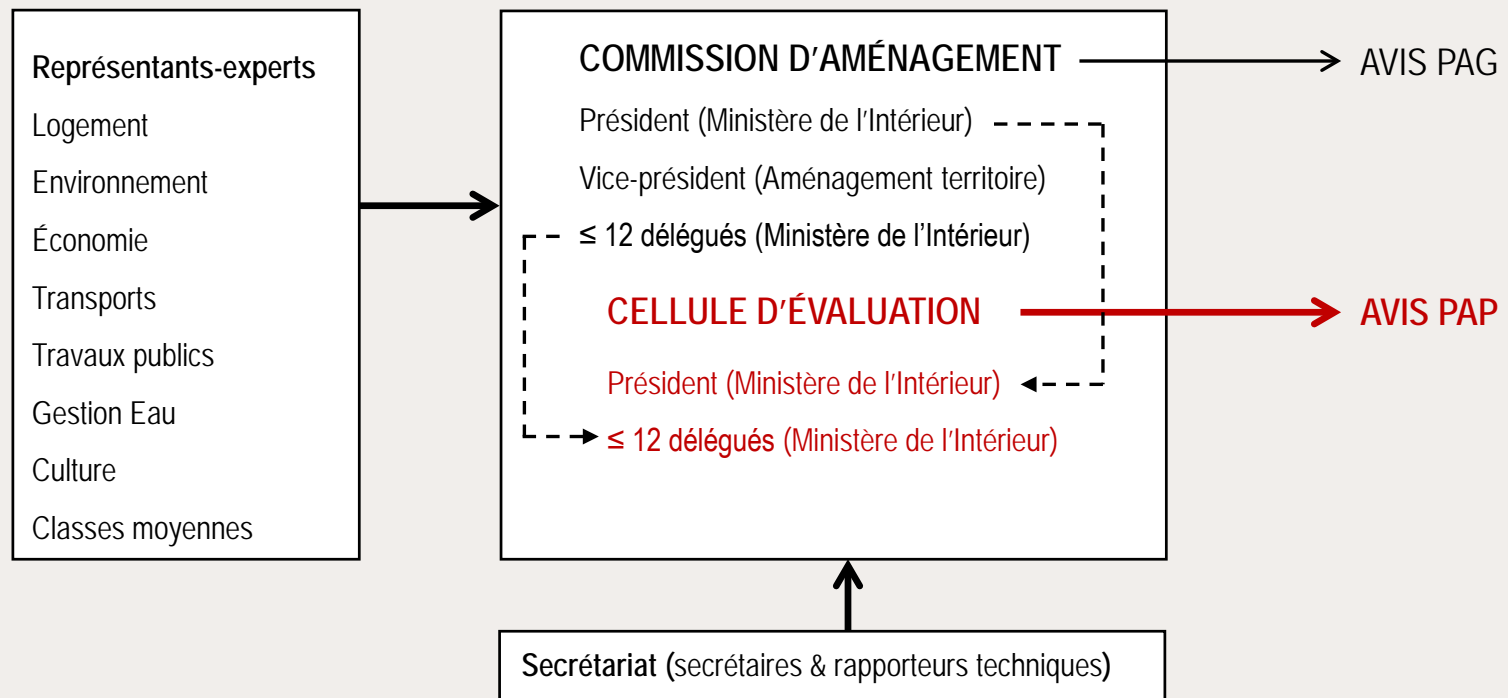
Art.4. La commission d'aménagement et la cellule d'évaluation

- La composition de la commission n'est plus limitée à 5 membres, mais peut être étendue à 13 membres.
- La cellule d'évaluation n'est plus limitée à 3 membres, mais peut être étendue à 13 membres.
- La cellule d'évaluation peut délibérer si au moins deux membres sont présents.
- Ces modifications qui permettent d'augmenter les capacités des deux organes cherchent à accélérer les procédures d'adoption des PAG et des PAP.



RGD¹ – commission d'aménagement et cellule d'évaluation

- Les avis ne seront plus que signés par le président.
- En cas de refonte ou révision complète d'un PAG, ils sont également signés par le vice-président (désigné par le ministre ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions).



¹ Règlement grand-ducal concernant l'organisation et le fonctionnement de la commission d'aménagement ainsi que l'organisation et le fonctionnement de la cellule d'évaluation **15**



RGD¹ – commission d'aménagement et cellule d'évaluation

- La structure des avis relatifs aux PAP a été modifiée afin de pouvoir accélérer la procédure d'adoption.

Notre réf. : [REDACTED]

Dossier suivi par : Yves DELCOURT
Tél. 247-64664
E-mail: yves.delcourt@mci.etat.lu

Luxembourg, le 3 février 2017

AVIS

Conformément à l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, la cellule d'évaluation, ci-après dénommée « la cellule », dans sa séance du 19 janvier 2017, à laquelle assistaient les membres Messieurs Arno Van Rijswijk, Frank Goeders et Rizo Agovic ainsi que le représentant-expert Monsieur Olivier Jeitz, a émis à l'unanimité des voix le présent avis au sujet du projet d'aménagement particulier (PAP) concernant des fonds situés à [REDACTED], commune de [REDACTED], au lieu-dit « [REDACTED] », présenté par le collège des bourgmestre et échevins de la commune précitée pour le compte de la [REDACTED].

Le terrain d'une envergure de 124,94 ares est situé en « zone d'habitation-1 / HAB-1 ; COS ≤ 0,4 ; CMU ≤ 0,8 J ». Le projet vise l'aménagement de 31 lots destinés à la construction de 41 unités de logement et prévoit une cession de 25 % du terrain brut à la commune (domaine public communal). La mixité des logements se répartit sur 29 maisons en bande, dont 28 sont du type unifamilial et une du type bi-familial ainsi que d'un immeuble résidentiel comportant 10 logements. La densité de logements s'élève à 32,8 unités de logement par hectare brut.

- Le projet d'aménagement particulier [PAP] est conforme au plan d'aménagement général [PAG] tel qu'en vigueur.
- Quant à la conformité du projet d'aménagement particulier aux objectifs définis à l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée, il convient de tenir compte des recommandations suivantes, en ce qui concerne notamment les points (b) le

13, rue Beaumont
L-1219 Luxembourg

B.P. 10
L-2010 Luxembourg

www.gouvernement.lu
www.luxembourg.lu

5/6

Notre réf. : [REDACTED]

Objet : Avis de la cellule d'évaluation

Esquisse servant comme base d'illustration

13, rue Beaumont
L-1219 Luxembourg

B.P. 10
L-2010 Luxembourg

www.gouvernement.lu
www.luxembourg.lu

5/6

Esquisses servant à illustrer
les conseils urbanistiques

Annexe 1 : Conformité au RGD du 28 juillet 2011 concernant le contenu du PAP¹

En vue de garantir la conformité du PAP (Référence : 17923/14C) au règlement précité, la partie réglementaire du PAP nécessite d'être complétée par les éléments marqués dans le tableau ci-dessous :

Fond de plan	PG ²	PG	PE ³
1.1 échelle (1:1000, 1:500 ou 1:250)	<input type="checkbox"/>		
1.2 application légende-type	<input type="checkbox"/>		
1.3 délimitation du PAP dressée par un géomètre officiel	<input type="checkbox"/>		
1.4 établissement du plan dans le référentiel national officiel	<input type="checkbox"/>		
1.5 délimitation des différentes zones du PAG	<input type="checkbox"/>		
1.6 courbes de niveau du terrain existant (équidistance 1m)	<input type="checkbox"/>		
1.7 contexte urbain existant	<input type="checkbox"/>		
1.8 cours d'eau	<input type="checkbox"/>		
Partie réglementaire		PG	PE³
2.1 représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour chaque lot / lot	<input type="checkbox"/>		
a. contenance du lot / lot	<input type="checkbox"/>		
b. surface construite brute	<input type="checkbox"/>		
c. surface d'empierre au sol	<input type="checkbox"/>		
d. surface pouvant être scabée	<input type="checkbox"/>		
e. hauteurs des constructions (he et hf ou ha)	<input type="checkbox"/>		
f. type et nombre de logements	<input type="checkbox"/>		
g. nombre de niveaux (hors sol et sous-sol)	<input type="checkbox"/>		
h. type, disposition et nombre de constructions (hors sol et sous-sol)	<input type="checkbox"/>		
i. type de toiture	<input type="checkbox"/>		
2.2 mode d'utilisation du sol	<input type="checkbox"/>		
2.3 terrains à céder au domaine public	<input type="checkbox"/>		
2.4 courbes de niveau du terrain projeté (équidistance 1m)	<input type="checkbox"/>		
2.5 délimitation des lots ou lots	<input type="checkbox"/>		
2.6 disposition des dépendances (abris de jardins, car ports, ...)	<input type="checkbox"/>		
2.7 reculs des constructions par rapport aux limites du terrain (hors sol et sous-sol)	<input type="checkbox"/>		
2.8 nombre d'emplacements de stationnement privés	<input type="checkbox"/>		
2.9 accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement privés	<input type="checkbox"/>		
2.10 clôtures, murs, surfaces consolidées	<input type="checkbox"/>		
2.11 réseaux d'évacuation des eaux de pluie	<input type="checkbox"/>		
2.12 réseaux d'évacuation des eaux usées	<input type="checkbox"/>		
2.13 bassins de rétention	<input type="checkbox"/>		
3.1 deux coupes significatives (conformément à la légende-type)	<input type="checkbox"/>		
3.2 axonométrie (conformément à la légende-type) => topographie à illustrer	<input type="checkbox"/>		
3.3 mandats des propriétaires	<input type="checkbox"/>		
3.4 version numérique (modèle vectoriel et PDF) de la partie réglementaire	<input type="checkbox"/>		

¹ 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 évaluation du plan d'aménagement général d'une commune.

² PG : partie graphique du PAP

³ PE : partie écrite du PAP

13, rue Beaumont
L-1219 Luxembourg

B.P. 10
L-2010 Luxembourg

www.gouvernement.lu
www.luxembourg.lu

6/6

Fiche relative à la conformité
du projet au RGD PAP



Sommaire

1. Commission d'aménagement et cellule d'évaluation
2. Plan d'aménagement général [PAG]
 - Etude préparatoire
 - Contenu du PAG
 - Fiche de présentation
 - Procédure d'adoption et effets juridiques
3. Plan d'aménagement particulier [PAP]
 - Contenu du PAP
 - Rapport justificatif
 - Procédure d'adoption
 - Convention d'exécution
4. Autorisation de construire
5. Règlement sur les bâtisses, les voies et les sites [RBVS]
6. Droit de préemption



Art.7. Elaboration du PAG

- Les PAG peuvent dorénavant être élaborés par les communes qui disposent (au sens de la loi) d'un service technique approprié :
 - comprenant au moins un urbaniste ou aménageur ou
 - *un homme de l'art (architecte / ingénieur-conseil engagé avant le 1er août 2011)*
- Les projets de PAG sont élaborés sur base d'une étude préparatoire qui se compose :
 - d'une analyse de la situation existante,
 - d'un concept de développement et
 - de schémas directeurs couvrant les zones soumises à un PAP « *nouveau quartier* ».
- La détermination d'une stratégie de développement ne s'avère dès lors plus nécessaire.



ÉTUDE PRÉPARATOIRE [EP]

RGD du 28 juillet 2011
concernant le contenu de
l'étude préparatoire d'un
plan d'aménagement
général d'une commune

Contenu :

1. analyse globale de la
situation existante
cf. structure urbaine pour
PAP « quartier existant »

2. stratégie de
développement - scénarios
« choix politique »

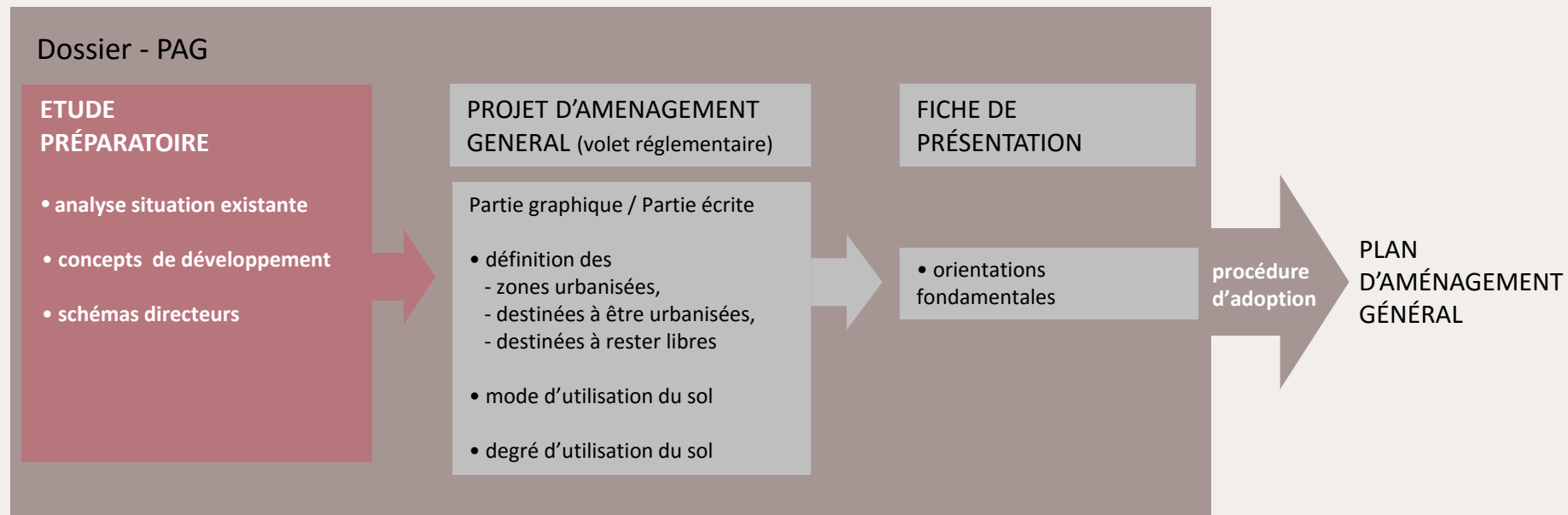
3. mise en œuvre
de la stratégie de
développement - concepts
notions « nouveau
quartier [NQ] » &
« quartier existant [QE] »

4. schémas directeurs
pour NQ
- affinement des concepts
pour déterminer le degré
d'occupation du sol
(4 coefficients)
- préfinancés par la
commune



RGD² – étude préparatoire

- Le contenu du RGD a été restructuré et réduit aux seuls éléments nécessaires en vue de l'élaboration d'un PAG.
- L'objectif était de faciliter les travaux préparatoires d'un PAG et d'en faire un document d'une plus grande utilité et transparence tant pour les décideurs politiques que pour le public.





RGD² – étude préparatoire

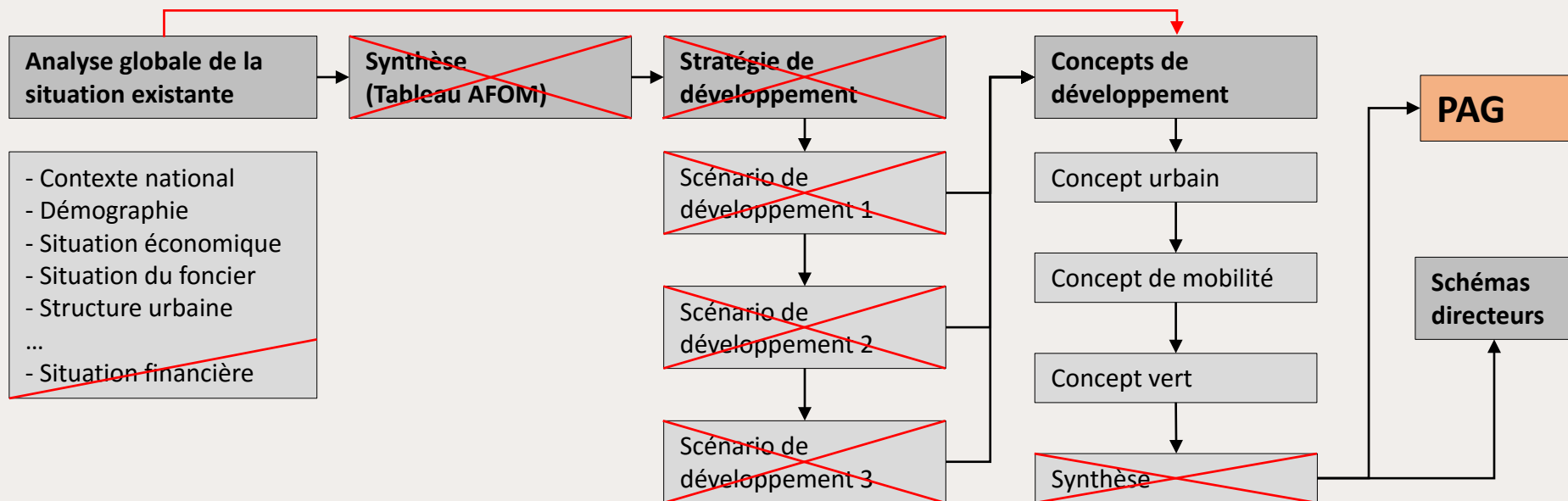
- Le RGD ne prescrit plus les fonds de plans à utiliser pour les illustrations et cartes.
- Il a été opté pour un transfert de certains détails ayant trait aux différents points à analyser depuis le RGD vers un cahier des charges qui est actuellement en cours d'élaboration.
- Ainsi, les points suivants ne sont plus à produire obligatoirement :
 - la mixité sociale de la population,
 - le marché communal de l'emploi et son évolution aux cours des dix dernières années,
 - les capacités des équipements collectifs communaux et nationaux (à l'exception des équipements scolaires),
 - la situation financière,
 - la cohérence et l'intégrité du paysage, y inclus le mitage du paysage,
 - l'accessibilité des arrêts des transports en commun.
- Certains points ne sont plus qu'à analyser dans et à proximité des localités :
 - la situation du foncier,
 - les formations géologiques problématiques,
 - le relief.

² Règlement grand-ducal concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un plan d'aménagement général d'une commune



RGD² – étude préparatoire

- La synthèse qui initialement comportait une évaluation sommaire sous forme d'un tableau AFOM (atouts, faiblesses, opportunités et menaces) est supprimée.
- Le chapitre relatif à la stratégie de développement, y inclus l'analyse de la compatibilité du projet avec les options d'aménagement régionales et nationales, est supprimé.
- Le concept de développement a été maintenu et simplifié. Ainsi, les éléments de la synthèse du concept, telle que prévue par l'ancienne réglementation, ont été répartis sur les concepts de base.

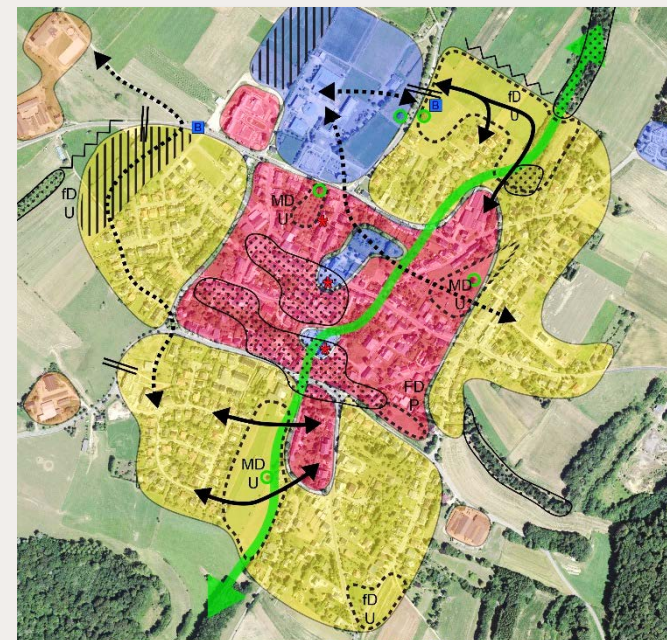
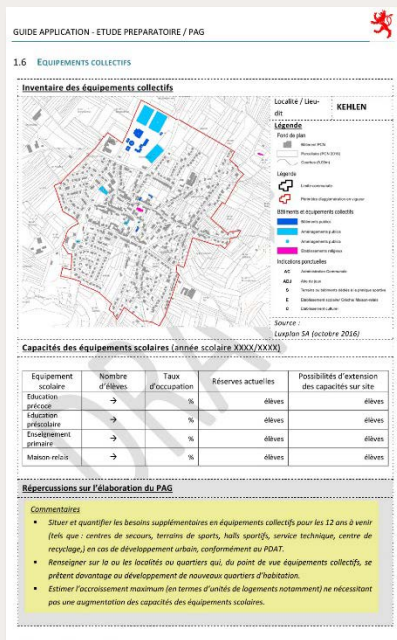
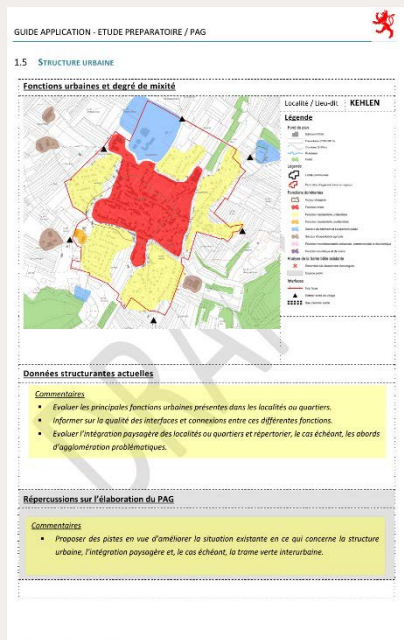


² Règlement grand-ducal concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un plan d'aménagement général d'une commune



RGD² – étude préparatoire

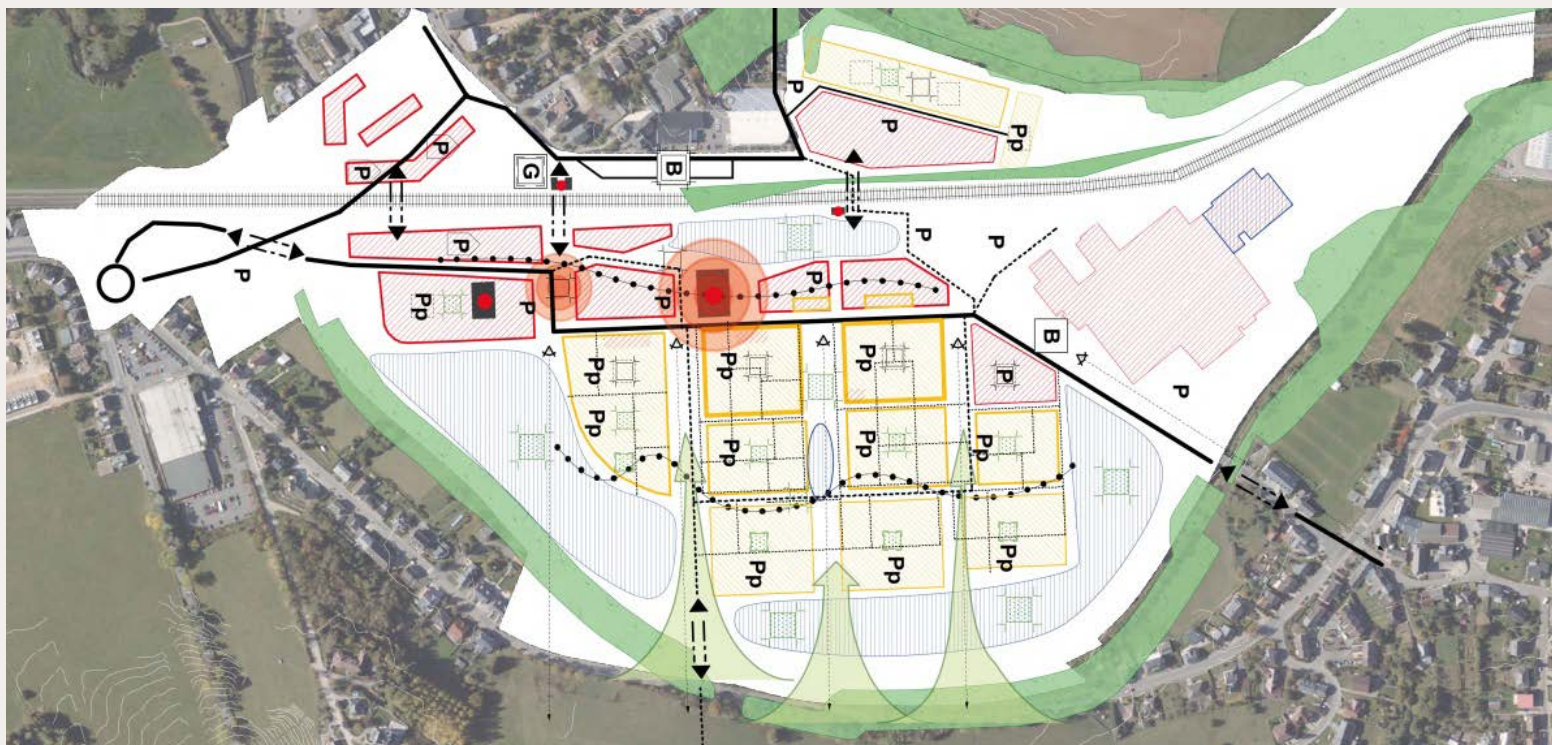
- Il est prévu pour la première moitié de l'année 2017 de mettre à disposition des communes et de leurs bureaux d'études un « guide d'application relatif à l'étude préparatoire » qui a pour objectif de :
 - homogénéiser les études préparatoires,
 - focaliser leur contenu sur les seuls éléments nécessaires pour élaborer un PAG,
 - réduire sensiblement l'envergure des travaux,
 - mettre à disposition des particuliers et des décideurs un document qui regroupe de manière synthétique l'ensemble des données structurantes pour juger les choix politiques pris dans le cadre du PAG.





RGD² – étude préparatoire

- Les précisions relatives au contenu des schémas directeurs ont été supprimées dans le RGD permettant ainsi une flexibilité accrue lors de leur élaboration.





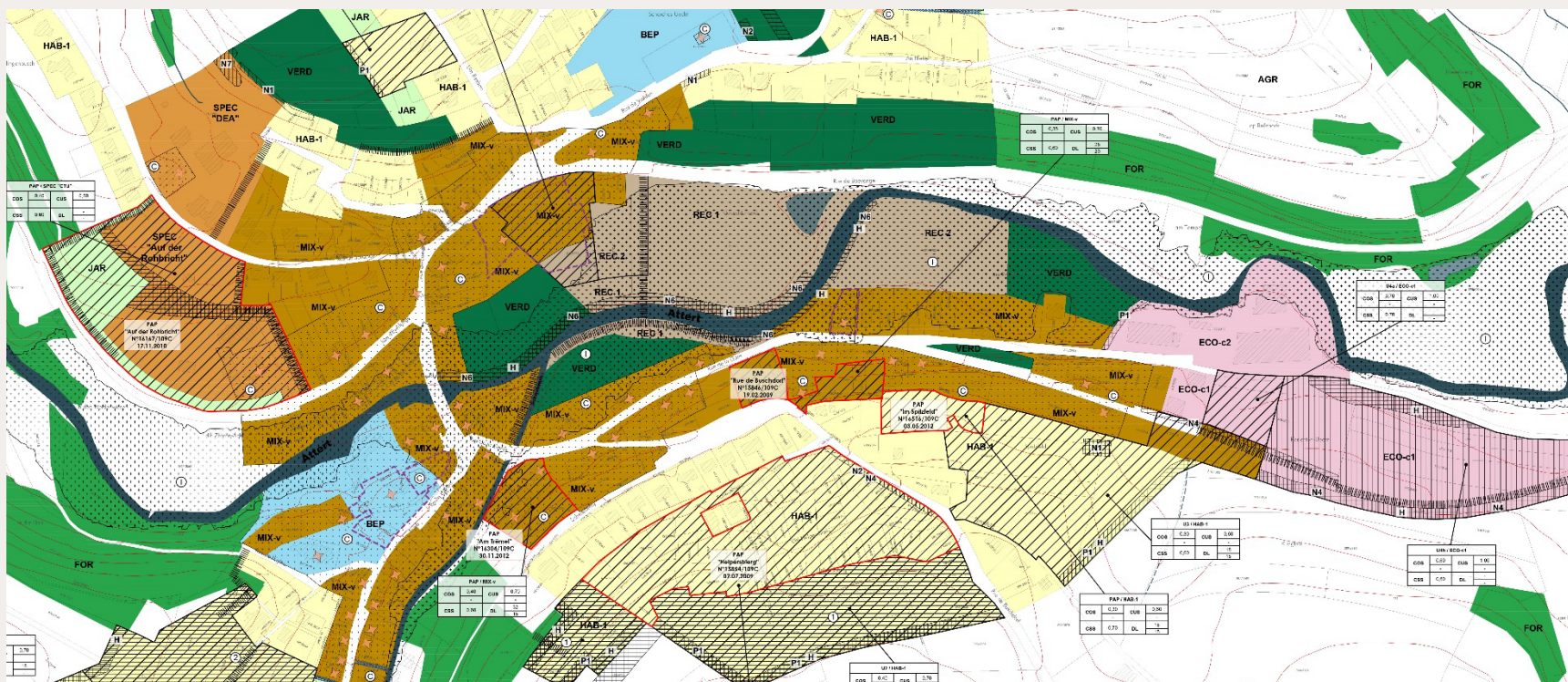
Sommaire

1. Commission d'aménagement et cellule d'évaluation
2. Plan d'aménagement général [PAG]
 - Etude préparatoire
 - Contenu du PAG
 - Fiche de présentation
 - Procédure d'adoption et effets juridiques
3. Plan d'aménagement particulier [PAP]
 - Contenu du PAP
 - Rapport justificatif
 - Procédure d'adoption
 - Convention d'exécution
4. Autorisation de construire
5. Règlement sur les bâtisses, les voies et les sites [RBVS]
6. Droit de préemption



RGD³ – PAG

- De prime abord, il y a lieu de noter qu'il n'existe aucune différence majeure entre les PAG « mouture 2011 » et les PAG « mouture 2017 ».
- Toutes les modifications apportées ont pour objet de redresser certaines incohérences dans l'ancien RGD et d'augmenter la flexibilité lors de l'application du RGD et de la mise en œuvre du PAG.

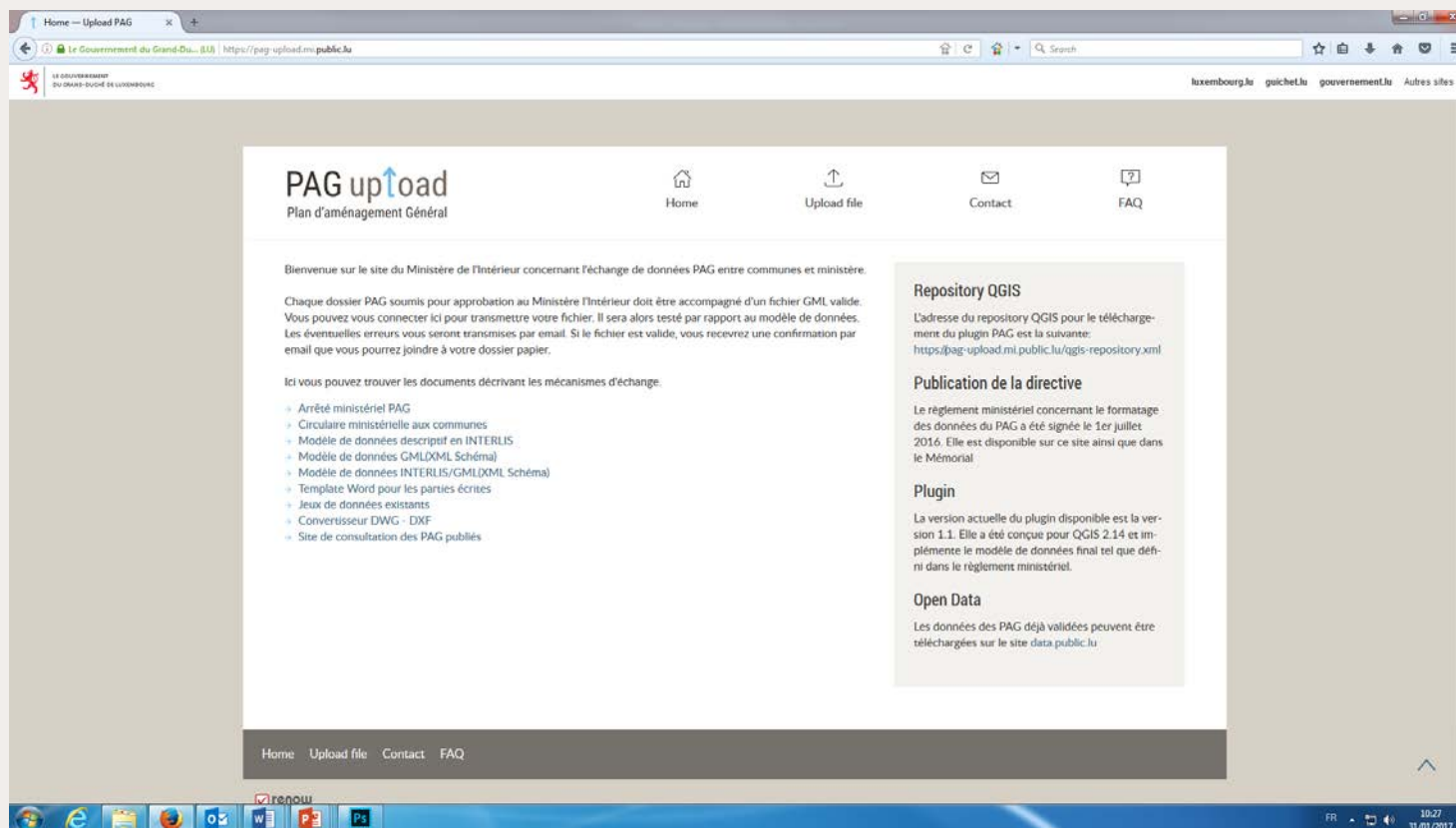


³ Règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune



RGD³ – PAG

- Il est précisé que toute commune est tenue de produire une version en format « GML » de la partie graphique du projet de PAG.



³ Règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune



RGD³ – PAG

Règlement ministériel du 1er juillet 2016 relatif au contenu et à la structure des fichiers informatiques des projets et plans d'aménagement d'une commune.

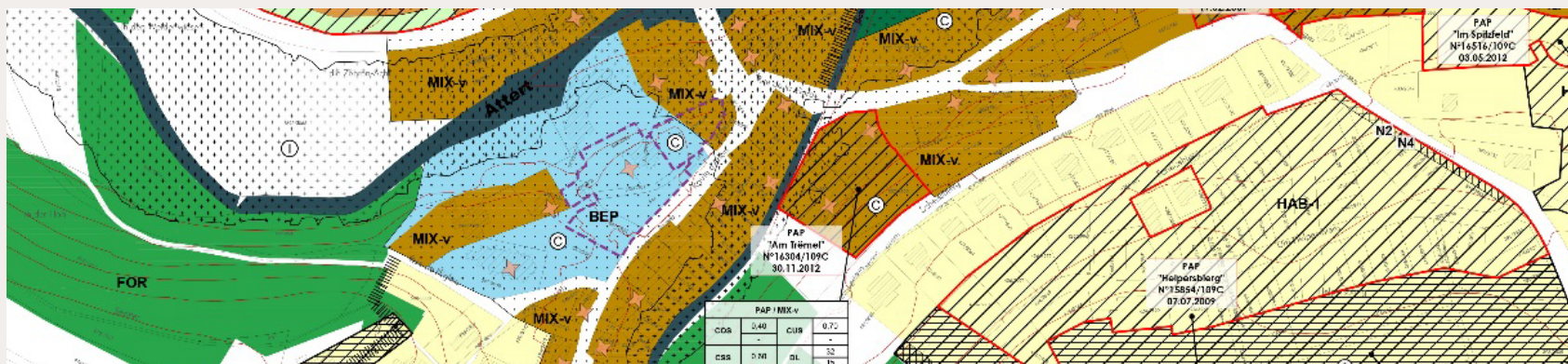
- Le règlement ministériel y relatif peut être téléchargé sur le site internet suivant :
« <https://pag-upload.mi.public.lu/> ».
- Ce règlement sera légèrement adapté de sorte à pouvoir visualiser sur le « *Geoportail* » également les informations qui sont reprises à titre purement indicatif sur la partie graphique du PAG (*p.ex. biotopes, mesures CEF, pollution du sol, ...*).
- L'entrée en vigueur de ces adaptations ponctuelles est prévue pour avril / mai 2017.
- Des formations y relatives sont organisées ensemble avec l'INAP pour les administrations communales aux dates suivantes :
 - 15 mai 2017 (*code du cours : CO-5273-01*),
 - 24 mai 2017 (*code du cours : CO-5273-02*).

³ Règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune



RGD³ – PAG

- Il est précisé qu'en cas de création exceptionnelle de nouvelles zones, ces dernières doivent être dénommées « zones spéciales ».
- La « zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP] » est complétée par une disposition qui permet d'y autoriser, à côté des logements de service, également :
 - les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales,
 - les maisons de retraite,
 - les internats,
 - les logements pour étudiants,
 - les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale.



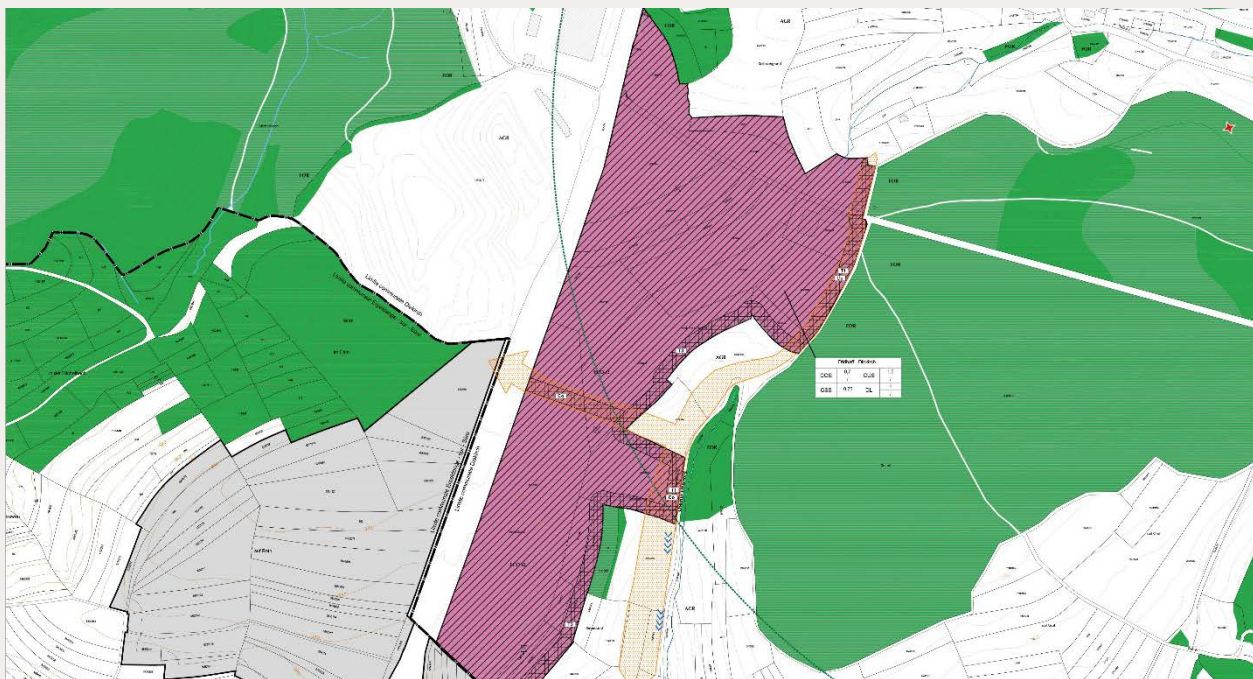
³ Règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune



RGD³ – PAG

Zone d'activités économiques régionale [ECO-r] :

- En ce qui concerne les définitions relatives aux zones d'activités économiques régionales, il a été opté pour l'établissement d'une seule zone d'activités économiques régionales [ECO-r], permettant ainsi d'accroître la flexibilité et de simplifier la transposition des futures zones du PS ZAE (*plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques »*) dans les PAG.



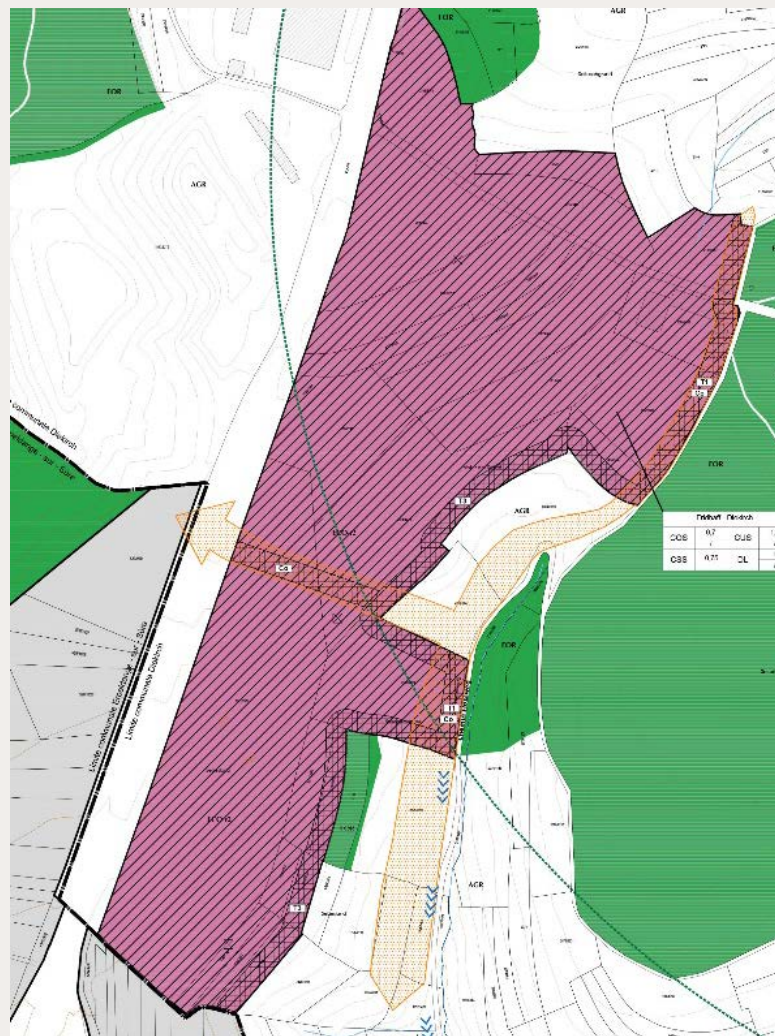
³ Règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune



RGD³ – PAG

Zone d'activités économiques régionale [ECO-r] :

- Mode d'utilisation du sol :
 - en principe les activités industrielles, artisanales, de commerce de gros, de transport et de logistique ;
 - à titre accessoire le commerce de détail et les activités de services liées aux activités principales ;
 - si les caractéristiques du site le permettent, également des activités de commerce de détail (*max. 2000 m² / immeuble*) peuvent y être admis .



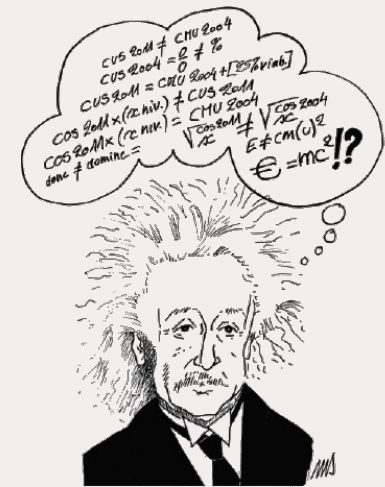
³ Règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune



RGD³ – PAG

Coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol :

- A l'occasion d'un litige concernant un PAG « *mouture 2004* », la Cour administrative (Numéros du rôle : 34667C, 34671C et 34683C) a été amenée à dégager le principe suivant : « les coefficients COS et CMU se définissent pour une parcelle donnée, laquelle équivaut à un terrain à bâtir net, à délimiter, suivant les exigences de la loi du 19 juillet 2004, pour des terrains à urbaniser, à travers un PAP ».
- Le mode de calcul des coefficients défini conformément au RGD du 28 juillet 2011 a d'ores et déjà été défini de sorte à ce que ces derniers constituent d'office des moyennes et ne s'appliquent dès lors pas par parcelle.
- A l'occasion de l'élaboration du nouveau RGD, il a été jugé utile de préciser davantage le mode de calcul relatif aux coefficients.



³ Règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune



RGD³ – PAG

Coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol :

- La détermination de valeurs maximales pour l'ensemble des coefficients est obligatoire.
- Pour le CUS et la DL (et non plus pour le COS), des valeurs minimales peuvent être fixées.

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



³ Règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune



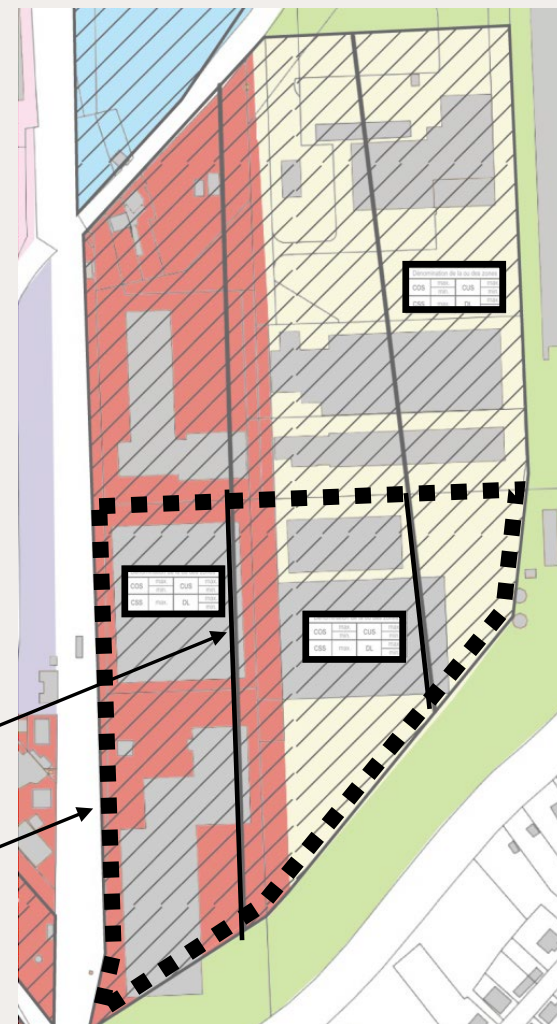
RGD³ – PAG

Coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol :

- Le texte a été complété par la prescription qui dispose que :
 - pour tout PAP « nouveau quartier »,
 - les coefficients précités constituent des valeurs moyennes.
 - Ces coefficients sont à respecter pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol.
 - Ces coefficients peuvent être dépassés pour certains lots.

Délimitation du degré d'utilisation du sol

Délimitation du PAP NQ



³ Règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune



RGD³ – PAG

Emplacements de stationnement :

- Les emplacements de stationnement (voitures / vélos, ...) sont définis en fonction :
 - du mode d'utilisation du sol (logement / commerce / service , ... typologies de logement !) et,
 - le cas échéant, en fonction de la qualité du transport public.
- Dans ce contexte, il s'avère utile de permettre également l'aménagement d'emplacements de stationnement en dehors du terrain à bâtir sur lequel est érigé la construction principale.

³ Règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune



RGD³ – PAG

Zone d'aménagement différée [ZAD] :

- Les zones d'aménagement différé sont frappées d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement.
- Selon le RGD 2011, cette interdiction est absolue, ce qui pose régulièrement problème en pratique (*p.ex. impossibilité avec le libellé actuel d'y réaliser des infrastructures de canalisation ou une construction légère*).
- Ainsi, le texte est complété par une disposition que permet d'y réaliser :
 - des dépendances et aménagements de faible envergure et
 - des équipements publics et collectifs relatifs à la télécommunication, l'approvisionnement en eau potable et en énergie et à l'évacuation des eaux résiduaires et pluviales.



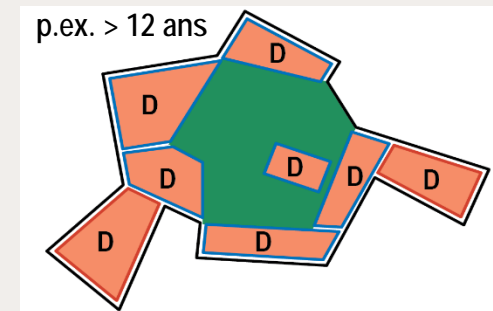
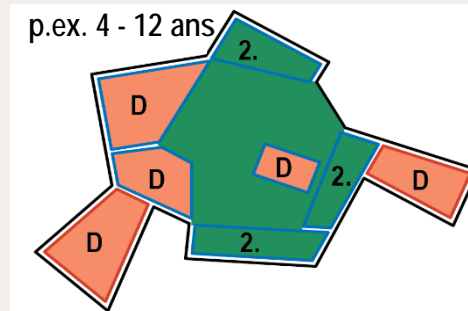
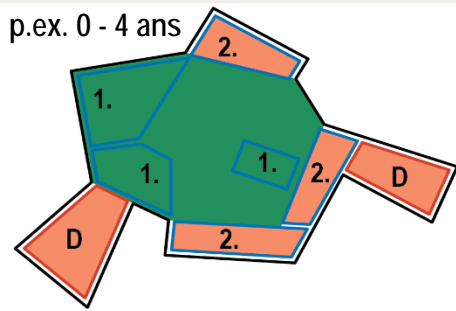
³ Règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune



RGD³ – PAG

Zone d'urbanisation prioritaire :

- La définition de la zone d'urbanisation prioritaire connaît un allègement des prescriptions afin de pouvoir réagir davantage aux spécificités des sites concernés.
- Ainsi, le RGD ne prévoit plus qu'une seule zone d'urbanisation prioritaire.
- Cette zone a toujours comme fonction de limiter dans le temps la mise en exécution d'un PAP NQ sur le site concerné. Dépassé ce délai, ladite zone est considérée ZAD.
- Or le RGD ne précise plus les délais précités. Cependant, le délai ne pourra pas dépasser 12 ans.
- Il persiste toutefois la possibilité de créer plusieurs zones d'urbanisation prioritaire.



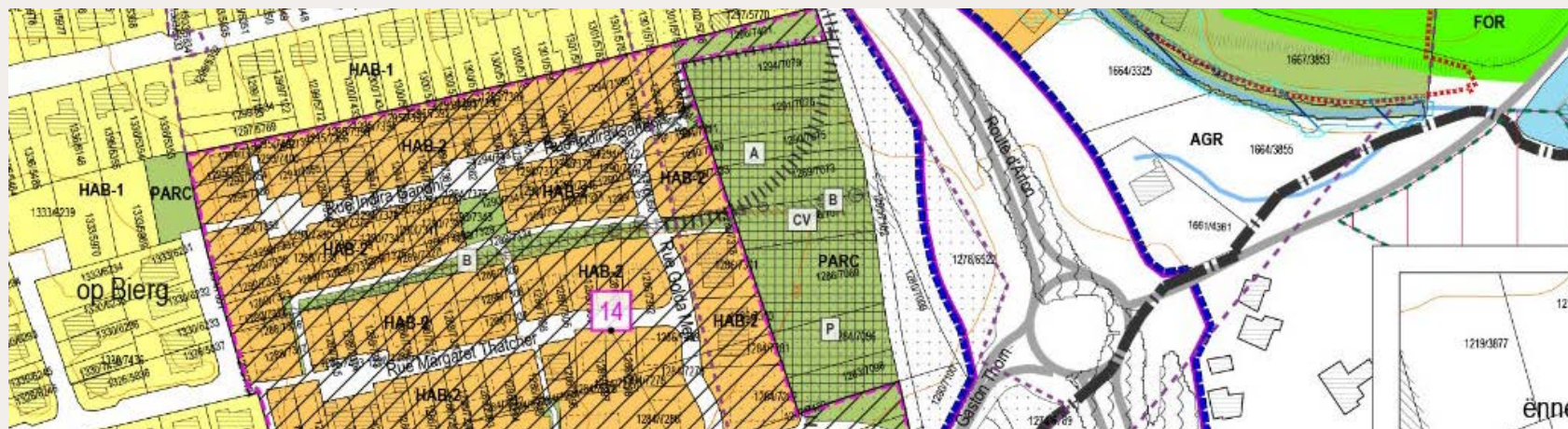
³ Règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune



RGD³ – PAG

Secteurs protégés d'intérêt communal :

- Les zones dites « secteurs protégés d'intérêt communal » permettent la protection explicite d'éléments qui se situent en dehors de tout secteur protégé (*p.ex. maison de maître / mur ancien / arbre remarquable*).
- L'article est complété par des nouveaux secteurs de type « vestiges archéologiques ».
- Les secteurs de type « vestiges archéologiques » peuvent couvrir des sites qui :
 - comprennent ou sont susceptibles de comprendre des vestiges archéologiques majeurs,
 - méritent une protection et une conservation durables ou nécessitent une altération avant la destruction.



³ Règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune



RGD³ – PAG

Annexe I : La légende-type du PAG a été légèrement adaptée.

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

Parcelle cadastrale / immeuble Délimitation de la zone verte

Délimitation du degré d'utilisation du sol Délimitation de la modification partielle du PAG

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

Zones d'habitation (art. 8)

HAB-1 zone d'habitation 1

HAB-2 zone d'habitation 2

Zones mixtes (art.9)

MIX-c zone mixte urbaine centrale

MIX-u zone mixte urbaine

MIX-v zone mixte villageoise

MIX-r zone mixte rurale

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

BEP

Zones d'activités

ECO-c1 zone d'activités économiques communale type 1 (art. 11)

ECO-c2 zone d'activités économiques communale type 2 (art. 12)

ECO-r zone d'activités économiques régionale (art. 13)

ECO-n zone d'activités économiques nationale (art. 14)

SP-n zone d'activités spécifiques nationale (art.15)

Zone commerciale (art. 16)

COM

Zone militaire (art. 17)

MIL

Zone d'aérodrome (art. 18)

AERO

Zones portuaires (art. 19)

PORT-m zone de port de marchandises

PORT-p zone de port de plaisance

Zone de gares ferroviaires et routières (art. 20)

GARE

Zone de sport et de loisirs (art. 21)

REC

Zone spéciale (art. 22)

SPEC

Zone de jardins familiaux (art. 23)

JAR

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

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

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

Zone verte (art. 27) :

AGR Zone agricole HOR Zone horticole

FOR Zone forestière PARC Zone de parc public

VIT Zone viticole VERD Zone de verdure

Zones superposées :

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

Zone d'aménagement différé (art. 28)

Zone d'urbanisation prioritaire (art. 29)

Zone de servitude "urbanisation" (art. 30)

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

couloir pour projets routiers ou ferroviaires

couloir pour projets de mobilité douce

couloir pour projets de canalisation pour eaux usées

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

Secteur et éléments protégés d'intérêt communal (art. 32)

secteur protégé de type "environnement construit"

secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"

secteur protégé de type "vestiges archéologiques"

construction à conserver

petit patrimoine à conserver

alignement d'une construction existante à préserver

gabarit d'une construction existante à préserver

Zones de risques naturels prévisibles (art. 33)

zone de risques d'éboulement ou de glissement de terrain

zone de risques d'éboulement miniers

zone inondable

Zone à risques concernant la sécurité et la santé des personnes (art. 34)

Zone de bruit (art. 35)

Zone d'extraction (art. 36)

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

à l'aménagement du territoire à la gestion de l'eau

à la protection de la nature et des ressources naturelles aux réseaux d'infrastructures de transport national

à la protection des sites et monuments nationaux

³ Règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune



RGD³ – PAG

- Ainsi, la légende type a été complétée par :

new - la visualisation des immeubles existants,

new - la délimitation de la zone verte.

- La « zone d'activité économique régionale type 2 » a été supprimée.

- La « zone spéciale » ne fait plus partie des zones d'activités.

- La « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » ne prévoit plus de valeur minimale pour le COS

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

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

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

Zones d'habitation (art. 8)

HAB-1	zone d'habitation 1
HAB-2	zone d'habitation 2

Zones mixtes (art.9)

MIX-c	zone mixte urbaine centrale
MIX-u	zone mixte urbaine
MIX-v	zone mixte villageoise
MIX-r	zone mixte rurale

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

BEP

Zones d'activités

ECO-c1	zone d'activités économiques communale type 1 (art. 11)
ECO-c2	zone d'activités économiques communale type 2 (art. 12)
ECO-r	zone d'activités économiques régionale (art. 13)
ECO-n	zone d'activités économiques nationale (art. 14)
SP-n	zone d'activités spécifiques nationale (art. 15)

Zone commerciale (art. 16)

COM

Zone militaire (art. 17)

MIL

Zone d'aérodrome (art. 18)

AERO

Zones portuaires (art. 19)

PORT-m	zone de port de marchandises
PORT-p	zone de port de plaisance

Zone de gares ferroviaires et routières (art. 20)

GARE

Zone de sport et de loisirs (art. 21)

REC

Zone spéciale (art. 22)

SPEC

Zone de jardins familiaux (art. 23)

JAR

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

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

³ Règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune



RGD³ – PAG

- La « zone d'urbanisation prioritaire de type II » a été supprimée.
- La représentation des « couloirs et espaces réservés » a été modifiée de sorte à pouvoir les délimiter moyennant des polygones.
- La légende a été complétée par un secteur protégé de type « vestiges archéologiques ».
- La légende a été complétée par des éléments à conserver ainsi que des alignements et gabarits obligatoires.
- La zone de bruit a été modifiée en vue de simplifier sa représentation en cas d'utilisation de programmes informatiques GIS.
- Les sites et monuments nationaux sont à représenter moyennant une étoile.

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

Zone verte (art. 27) :			
AGR	Zone agricole	HOR	Zone horticole
FOR	Zone forestière	PARC	Zone de parc public
VIT	Zone viticole	VERD	Zone de verdure
Zones superposées :			
	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (art. 37)		
	Zone d'aménagement différé (art. 28)		
	Zone d'urbanisation prioritaire (art. 29)		
	Zone de servitude "urbanisation" (art. 30)		
	Zone de servitude "couloirs et espaces réservés" (art. 31)		
	couloir pour projets routiers ou ferroviaires		
	couloir pour projets de mobilité douce		
	couloir pour projets de canalisation pour eaux usées		
	couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales		
Secteur et éléments protégés d'intérêt communal (art. 32)			
	secteur protégé de type "environnement construit"		
	secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"		
	secteur protégé de type "vestiges archéologiques"		
	construction à conserver		
	petit patrimoine à conserver		
	alignement d'une construction existante à préserver		
	gabarit d'une construction existante à préserver		
Zones de risques naturels prévisibles (art. 33)			
	zone de risques d'éboulement ou de glissement de terrain		
	zone de risques d'éboulement miniers		
	zone inondable		
	Zone à risques concernant la sécurité et la santé des personnes (art. 34)		
	Zone de bruit (art. 35)		
	Zone d'extraction (art. 36)		
Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives (art. 38) :			
	à l'aménagement du territoire		à la gestion de l'eau
	à la protection de la nature et des ressources naturelles		aux réseaux d'infrastructures de transport national
	à la protection des sites et monuments nationaux		

³ Règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune



RGD³ – PAG

Annexe II : définitions

- La définition relative à la densité de logement a été précisée pour des raisons de sécurité juridique. Ainsi, il est précisé que les logements intégrés ne sont pas pris en compte lors du calcul de la DL.
- Il n'en reste pas moins que cette modification n'apportera aucun changement quant au mode de calcul du coefficient concerné.
- En ce qui concerne la définition de la surface scellée, une disposition a été rajoutée qui précise que pour toute toiture végétale la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50%.

³ Règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune



RGD³ – PAG

Dispositions transitoires !

- Le RGD du 25 octobre 2004 concernant le contenu du PAG continue à s'appliquer aux PAG adoptés conformément à ce RGD.
- Le RGD du 28 juillet 2011 concernant le contenu du PAG est abrogé. Cependant :
 - Ses dispositions continuent à s'appliquer aux PAG adoptés conformément à ce RGD.
 - Jusqu'au 8 août 2018, toute commune peut entamer la procédure d'adoption d'un PAG élaboré conformément au RGD du 28 juillet 2011.





Art.9. Contenu du PAG

- Les PAG sont accompagnés d'une fiche de présentation résumant les orientations fondamentales du PAG et non plus d'un rapport de présentation.
- Tous les six ans, le conseil communal décide sur base d'un rapport, présenté par le collège échevinal, si le PAG sera soumis à une mise à jour.
- Ce rapport ne devra plus :
 - être basé sur un examen approfondi de la situation existante et
 - être réalisé par un urbaniste ou aménageur.
- Il est prévu de procéder à court terme à une modification du règlement grand-ducal permettant d'aligner le contenu obligatoire du rapport à celui de la fiche de présentation.



Sommaire

1. Commission d'aménagement et cellule d'évaluation
2. Plan d'aménagement général [PAG]
 - Etude préparatoire
 - Contenu du PAG
 - Fiche de présentation
 - Procédure d'adoption et effets juridiques
3. Plan d'aménagement particulier [PAP]
 - Contenu du PAP
 - Rapport justificatif
 - Procédure d'adoption
 - Convention d'exécution
4. Autorisation de construire
5. Règlement sur les bâtisses, les voies et les sites [RBVS]
6. Droit de préemption



RGD⁴ – Fiche de présentation du PAG

- Le contenu de la fiche de présentation du PAG a été légèrement réduit.
- Ainsi les indications relatives aux densités de logements existantes et projetées ont été supprimées.
- Cette fiche est à produire individuellement pour chaque localité concernée par la modification du PAG et, en cas de refonte, pour l'ensemble du territoire communal.
- Il doit être mis à jour lors de toute modification apportée au projet lors de la procédure d'adoption.
- Les éléments suivants du rapport de présentation ne sont plus obligatoires :
 - la preuve de prise en compte des objectifs art.2,
 - la preuve de conformité aux PDS, PDAT, POS,
 - les principales phases d'exécution du PAG.

Annexe : Fiche de présentation

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

Organisation territoriale de la commune

La présente fiche concerne :

Région	_____	Commune de	_____	Surface du territoire	_____ ha
CDA	<input type="checkbox"/>	Localité de	_____	Nombre d'habitants	_____ hab.
Membre du parc naturel	_____	Quartier de	_____	Nombre d'emplois	_____ empl.
Remarques éventuelles	_____				

Potentiels de développement urbain (estimation)

Hypothèses de calcul

Surface brute moyenne par logement	_____ m ²
Nombre moyen de personnes par logement	_____ hab.
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activité	_____ m ²
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation	_____ m ²

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

Phasage

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

Zones protégées

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	_____ ha	Nombre d'immeubles à protéger	_____ u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	_____ ha		
Surfaces totales des secteurs protégés « vestiges archéologiques »	_____ ha		

⁴ Règlement grand-ducal concernant le contenu de la fiche de présentation du plan d'aménagement général d'une commune



RGD⁴ – Fiche de présentation du PAG

Dispositions transitoires !

- Le RGD du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport de présentation est abrogé. Cependant :
 - Jusqu'au 8 août 2018, toute commune peut entamer la procédure d'adoption d'un PAG dont le rapport de présentation est élaboré conformément au RGD du 28 juillet 2011.



⁴ Règlement grand-ducal concernant le contenu de la fiche de présentation du plan d'aménagement général d'une commune



Sommaire

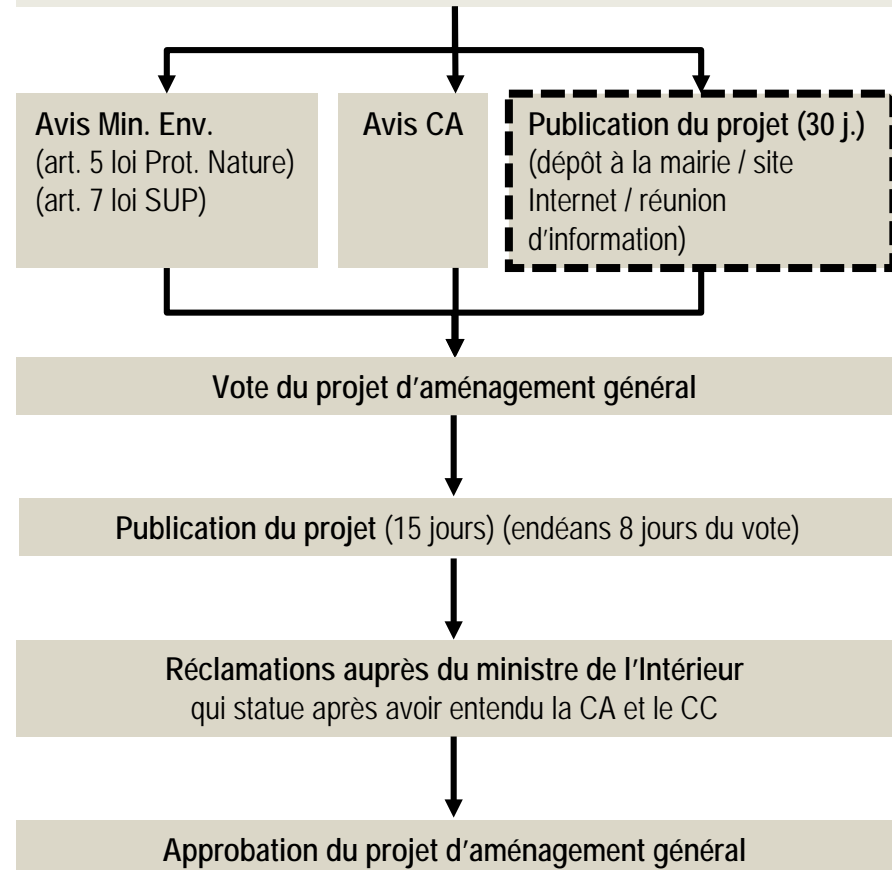
1. Commission d'aménagement et cellule d'évaluation
2. Plan d'aménagement général [PAG]
 - Etude préparatoire
 - Contenu du PAG
 - Fiche de présentation
 - Procédure d'adoption et effets juridiques
3. Plan d'aménagement particulier [PAP]
 - Contenu du PAP
 - Rapport justificatif
 - Procédure d'adoption
 - Convention d'exécution
4. Autorisation de construire
5. Règlement sur les bâtisses, les voies et les sites [RBVS]
6. Droit de préemption



Art.12. Publication du PAG

- Le PAG, l'étude préparatoire, la fiche de présentation et, le cas échéant, la SUP sont déposés à la maison communale et publiés sur le site Internet de la commune.
- La publication du projet par voie d'affiches, comme la publication dans les quotidiens, doit faire mention :
 - des lieu, date et heure de la réunion d'information,
 - du site Internet où est publié le projet.

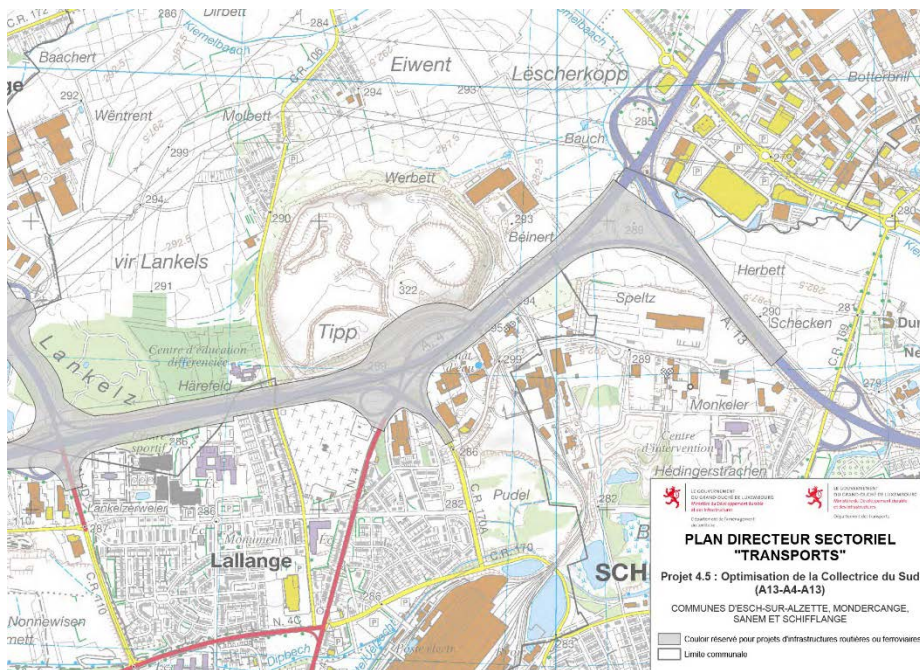
- Élaboration de l'étude préparatoire avec évaluation des incidences sur l'environnement (SUP)
- Élaboration du projet d'aménagement général
- Accord du conseil communal (art.10)





Art.18bis. Mise en concordance du PAG avec les plans directeurs sectoriels

- Les projets de PAG qui ont pour seule finalité la mise en concordance avec les PDS doivent faire l'objet d'une « procédure d'adoption allégée ».
- Le champ d'application de cet article a été réduit aux seuls plans directeurs sectoriels. Auparavant, le plan directeur d'aménagement du territoire était également visé.



Élaboration du projet d'aménagement général qui
a pour seule finalité la mise en concordance
avec les PDS

Avis CA
(2 mois)

Approbation du projet d'aménagement général
(2 mois)



Art.20, 21, 22, 32 & 33 Servitudes et indemnisations

- L'ensemble des prescriptions, qui disposent que les servitudes résultant d'un PAG ou d'un PAP, d'un projet de PAG ou de PAP ou d'un projet de PAG en cours d'élaboration ne peuvent conférer de droit à indemnité, ont été supprimées alors qu'elles ont été déclarées inconstitutionnelles.
- La décision du conseil communal de frapper certains immeubles d'une servitude, qui interdit tous travaux contraires à un avant-projet de PAG ou de PAP, est publiée ensemble avec l'approbation ministérielle :
 - par voie d'affiche apposée dans la commune et
 - aussi sur le site Internet de la commune.
- L'indemnisation résultant des servitudes découlant d'un PAG ou d'un PAP est prescrite cinq ans après l'entrée en vigueur dudit plan.



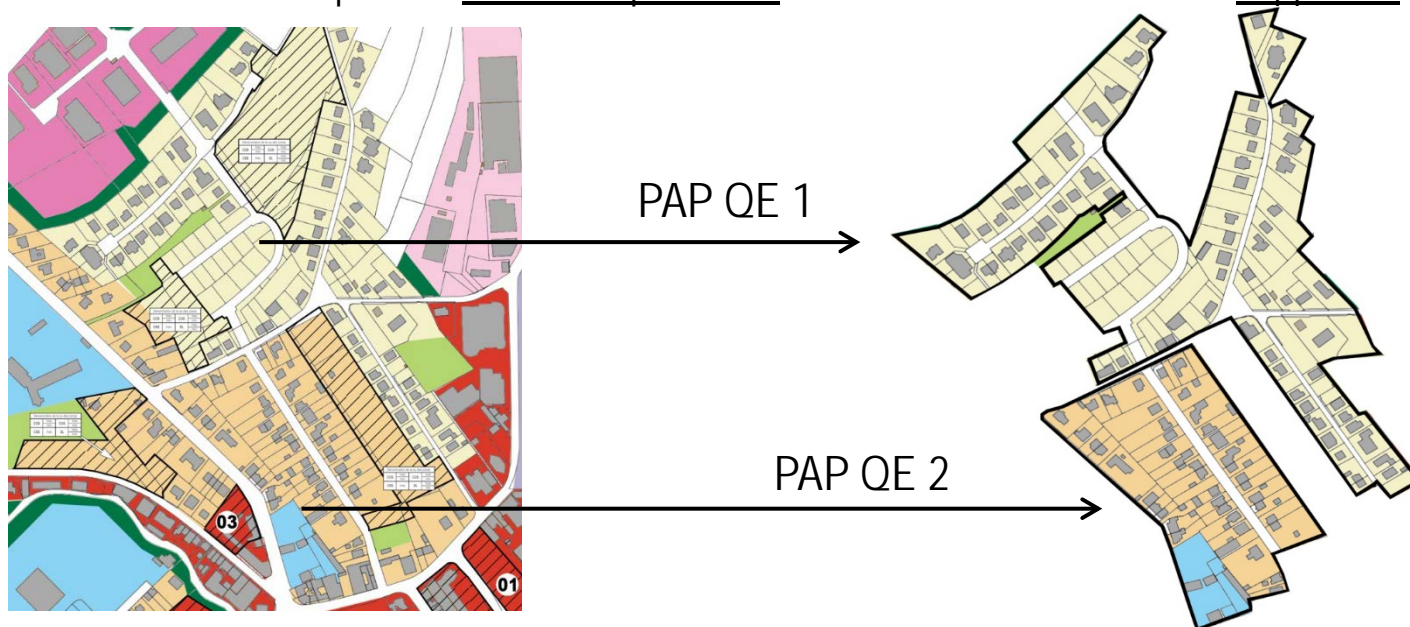
Sommaire

1. Commission d'aménagement et cellule d'évaluation
2. Plan d'aménagement général [PAG]
 - Etude préparatoire
 - Contenu du PAG
 - Fiche de présentation
 - Procédure d'adoption et effets juridiques
3. Plan d'aménagement particulier [PAP]
 - Contenu du PAP
 - Rapport justificatif
 - Procédure d'adoption
 - Convention d'exécution
4. Autorisation de construire
5. Règlement sur les bâtisses, les voies et les sites [RBVS]
6. Droit de préemption



Art.25 Définition du PAP

- Dans le cadre de l'élaboration des PAG « mouture 2011 », les communes peuvent définir des terrains :
 - constituant des zones urbanisées,
 - qui sont soumises à l'élaboration d'un PAP « quartier existant ».
- Condition pour un tel classement :
 - les terrains doivent être entièrement viabilisés,
 - sans préjudice de la nécessité de procéder à d'éventuels travaux accessoires.
- La condition selon laquelle la moitié des parcelles doivent être construites a été supprimée.





Art.26 (1) Principe

- Les PAP « nouveau quartier » et, le cas échéant, les PAP « quartier existant » ont pour objet d'exécuter :
 - les zones urbanisées et destinées à être urbanisées.
- Les PAP « nouveau quartier » et, le cas échéant, les PAP « quartier existant » ne peuvent couvrir :
 - les terrains sis en zone verte,
 - les terrains qui font l'objet d'un POS, qui indique que pour certains terrains dans son assiette, l'obligation d'établir un PAP n'est pas requis,
 - les terrains qui font l'objet d'un POS « mouture 2013 », qui fixe dès lors les prescriptions urbanistiques.



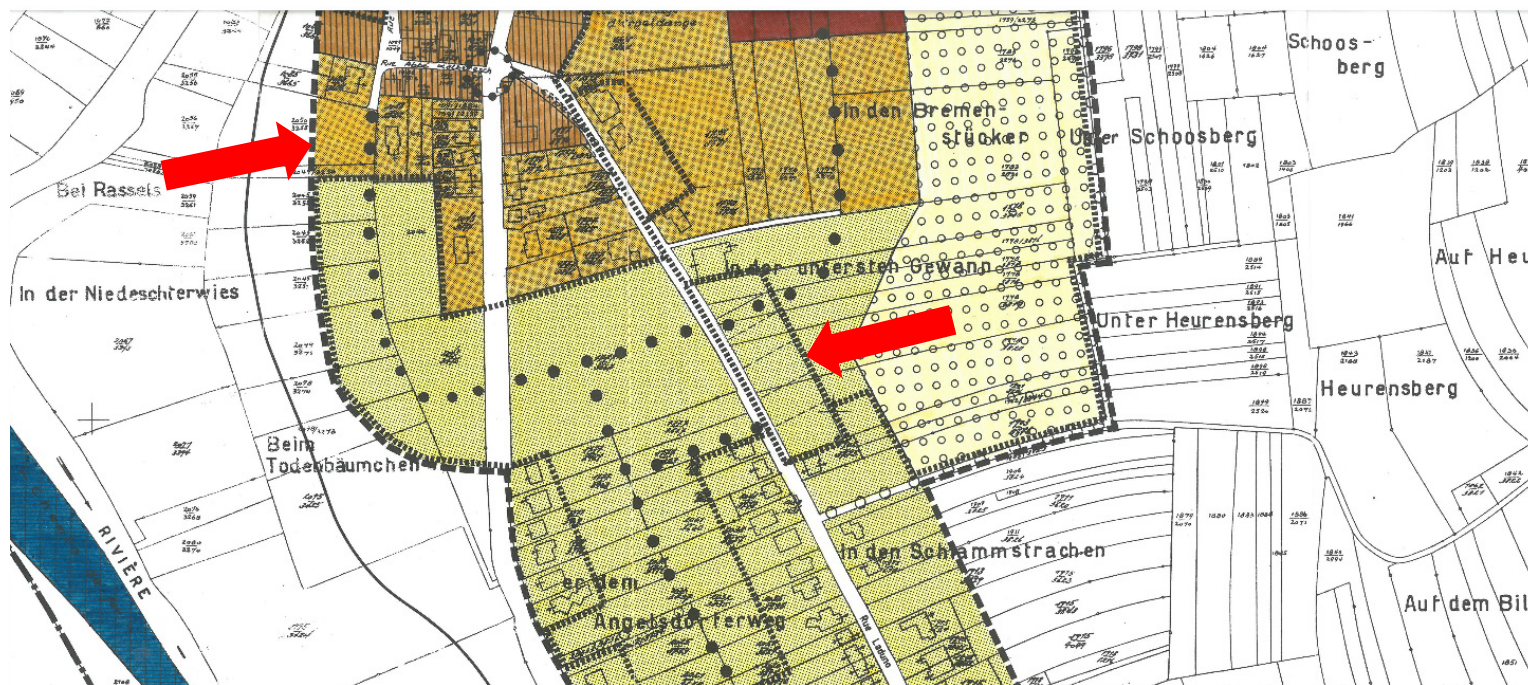
Art.27 & 28. Compétence pour élaborer un PAP

- Les PAP (NQ & QE) peuvent dès lors être élaborés par les communes qui disposent d'un service technique approprié :
 - comprenant au moins un urbaniste ou aménageur ou
 - un homme de l'art (*architecte / ingénieur-conseil engagé avant le 1er août 2011*)
- L'initiative d'élaborer un PAP NQ peut émaner, outre des communes, des syndicats de communes, de l'Etat et des promoteurs publics, également de toute autre personne disposant des mandats écrits :
 - d'au moins la moitié des propriétaires,
 - disposant ensemble d'au moins la moitié de la surface des terrains concernés.



Art.108bis. Obligation d'établissement d'un PAP en cas de PAG « mouture 1937 »

- L'établissement d'un PAP est obligatoire pour la mise en œuvre des PAG « mouture 1937 » :
 - que dans les zones définies au PAG comme zones soumises à l'élaboration d'un PAP,
 - et, en cas de développement de lotissements de terrains ou de création de logements, sur un ou plusieurs terrains non viabilisés au sens de l'article 23.





Art.29. Contenu du PAP

- Pour chaque PAP NQ qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 10 % de la surface construite brute dédiée au logement sont réservés au logements à coût modéré, conformément à la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.
- Les conditions et les prix de vente ou de location sont toujours arrêtés dans la convention d'exécution du PAP.



Convention d'exécution du PAP « nouveau quartier »

- Les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention d'exécution du PAP.
- A titre d'exemple, la commune et l'initiateur du projet peuvent ainsi stipuler :
 - qu'une priorité est donnée, en dehors des conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition, aux personnes répondant aux critères suivants :
 - *familles ayant un ou plusieurs enfants à charge ;*
 - *jeunes couples mariés ou liés par partenariat ;*
 - *familles monoparentales avec au moins deux enfants à charge ;*
 - *personnes qui ont leur lieu de travail dans la commune ou ville concernée ;*
 - *personnes qui ont leur domicile actuel dans la commune ou ville concernée ; ...*
 - que le prix de vente ou de location moyen par m² est fixé pour tout logement à coût modéré par convention (p.ex. 20% en-dessous du prix du marché). Dans ce cas, il importe de régler l'évolution des prix de vente ou de location en fonction de l'indice des prix de construction,
 - que, en cas de non-vente des logements concernés, la commune acquiert l'immeuble concerné au prix fixé initialement.



RGD⁵ – PAP

- Le contenu du RGD a été restructuré et légèrement réduit.
- L'objectif était de faciliter les travaux relatifs à l'élaboration d'un PAP et de générer pour certaines zones une flexibilité accrue lors de l'exécution des PAP.



⁵ Règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ...



RGD⁵ – PAP

Contenu du PAP - fonds nécessaires à la viabilisation du projet

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

- les espaces verts ;
- les voies de circulation ;
- les emplacements de stationnement ;
- l'évacuation des eaux pluviales, y compris les bassins de rétention ;
- le modelage du terrain.

Les éléments suivants, qui sont actuellement obligatoires, ne sont plus requis :

- les réseaux d'approvisionnement ;
- les réseaux d'évacuation des eaux usées ;
- les plantations.

En effet, ces éléments font d'ores et déjà partie intégrante du projet d'exécution.



⁵ Règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ...



RGD⁵ – PAP

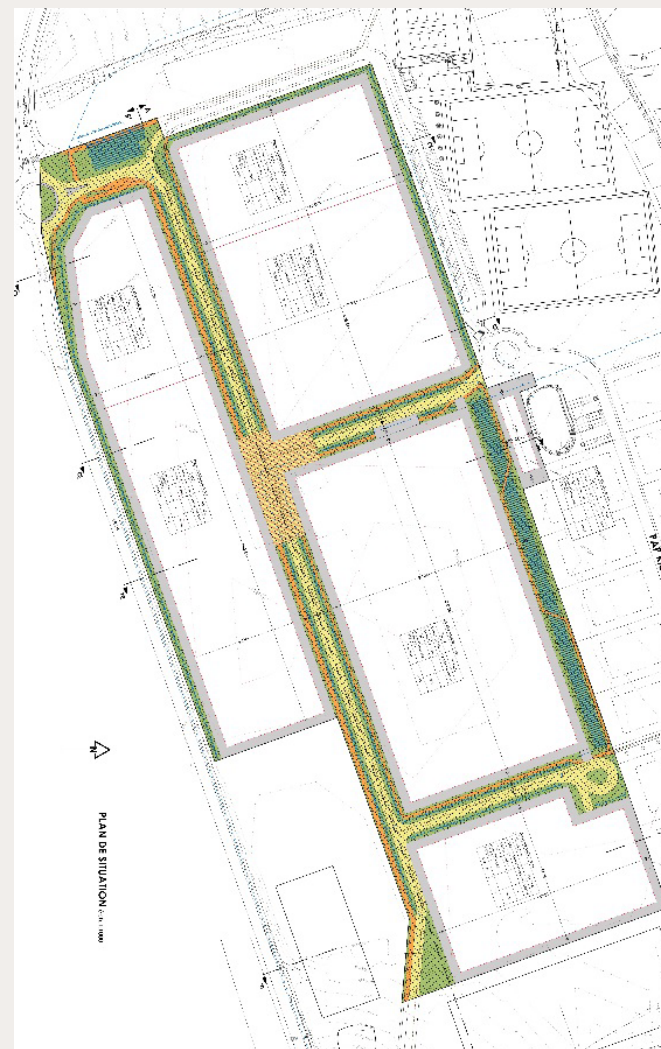
Contenu du PAP – délimitation des lots / îlots

Principe : Le PAP « *nouveau quartier* » détermine les prescriptions d'ordre urbanistiques pour chaque lot.

Exception : Il peut également pour les zones suivantes déterminer ces prescriptions d'ordre urbanistiques par îlot :

- zones d'activités ;
- zones de bâtiments et d'équipements publics ; *new*
- zones commerciales ; *new*
- zones militaires ; *new*
- zones portuaires ; *new*
- zones de gares ferroviaires et routières ; *new*
- zones de sports et de loisirs. *new*

→ Générer une flexibilité de planification accrue dans ces zones

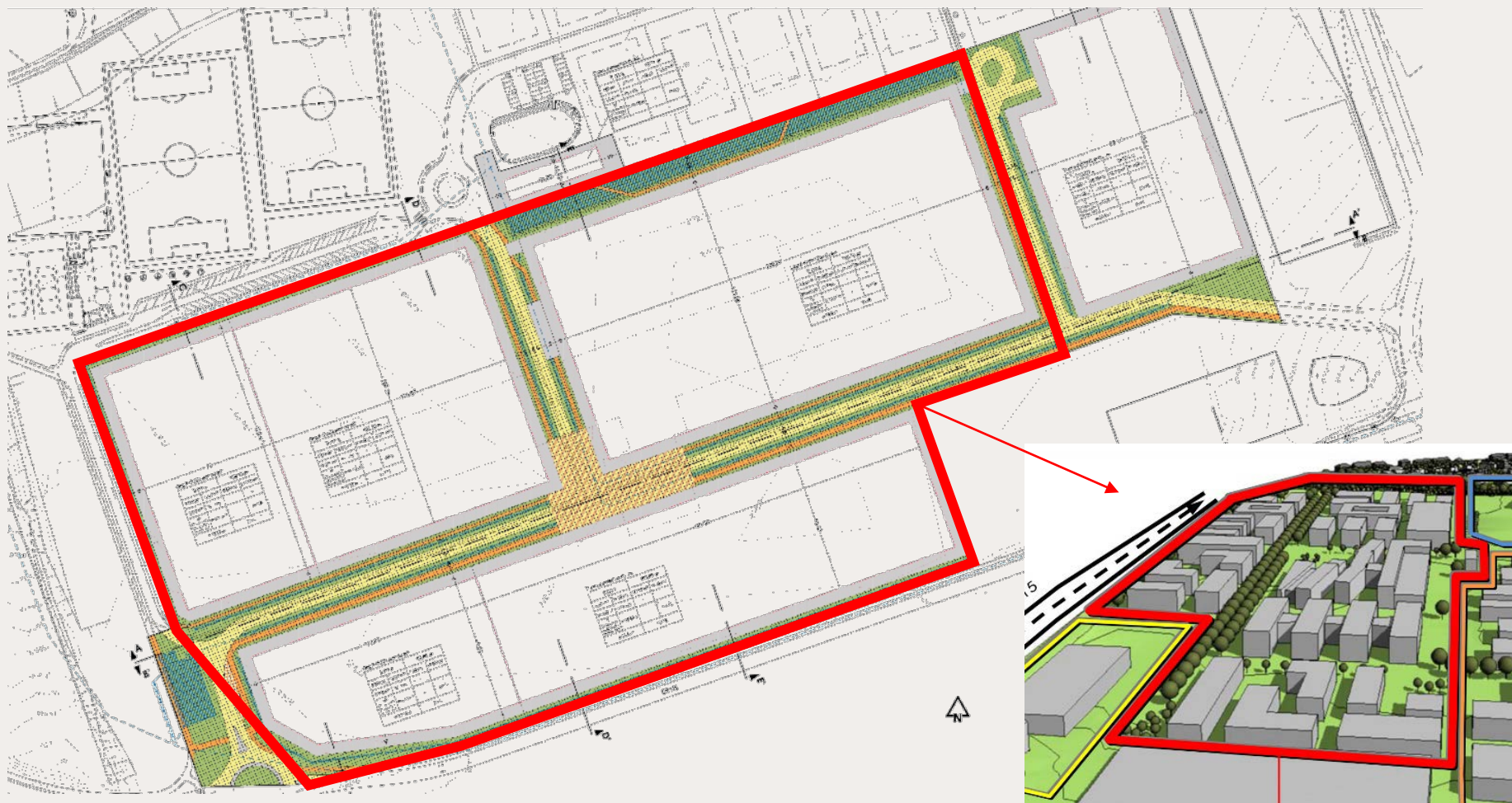


⁵ Règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ...



RGD⁵ – PAP

Contenu du PAP – délimitation des lots / îlots



⁵ Règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ...

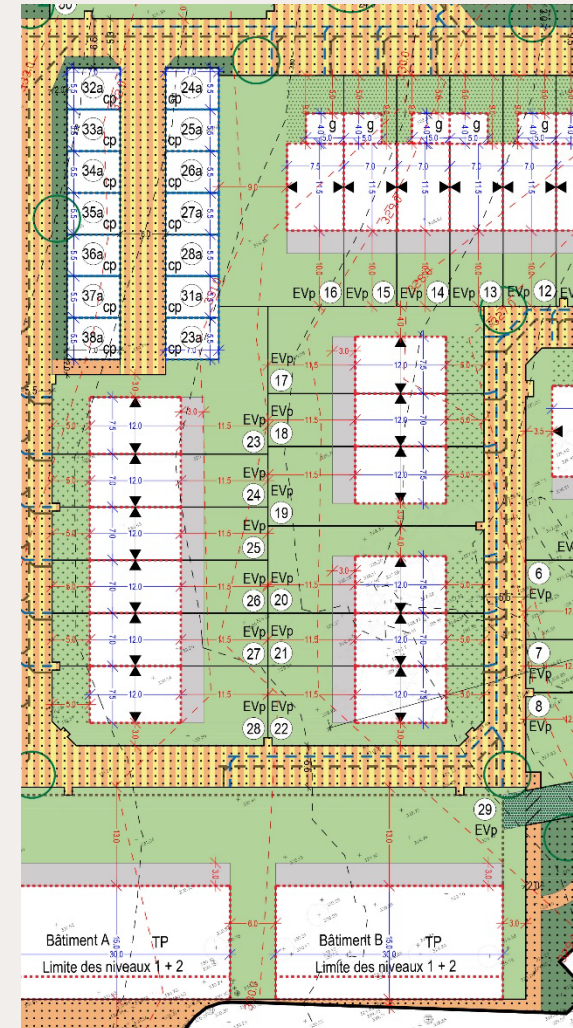
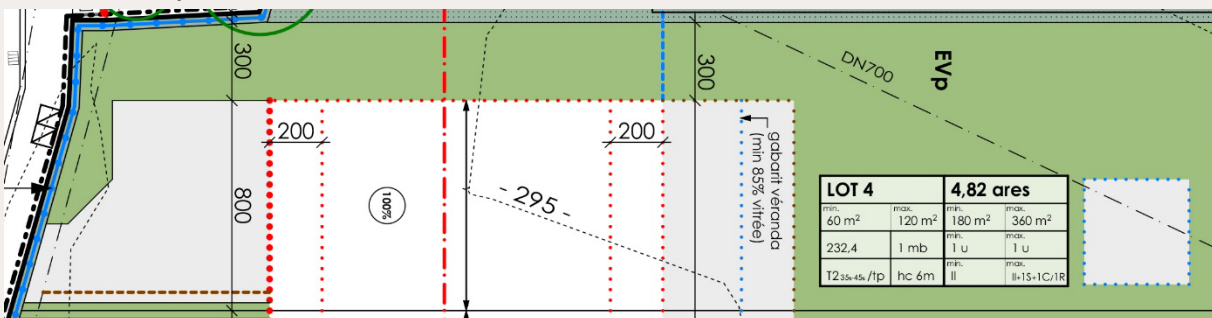


RGD⁵ – PAP

Contenu du PAP – prescriptions dimensionnelles à déterminer par lot

Pour chaque lot ou parcelle doivent être fixés :

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



⁵ Règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ...

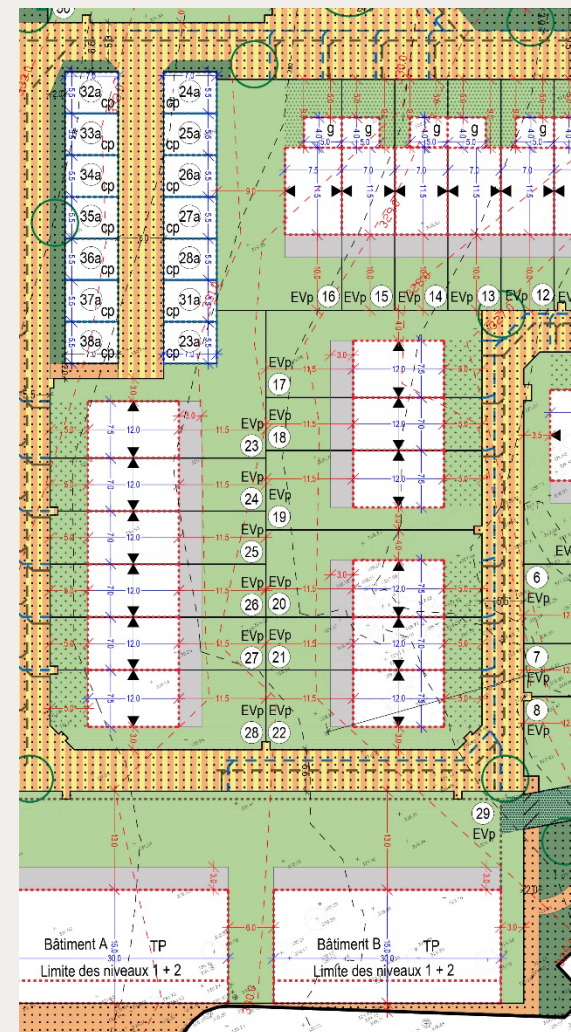


RGD⁵ – PAP

Contenu du PAP – prescriptions dimensionnelles à déterminer par lot

Les éléments suivants, qui sont actuellement obligatoires, ne sont plus requis :

- les distances à observer entre constructions ;
- les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement ;
- les surfaces destinées à recevoir des plantations ;
- les dimensions des aménagements extérieurs ;
- les murs, clôtures et surfaces consolidées ;
- les constructions à démolir.



⁵ Règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ...



RGD⁵ – PAP

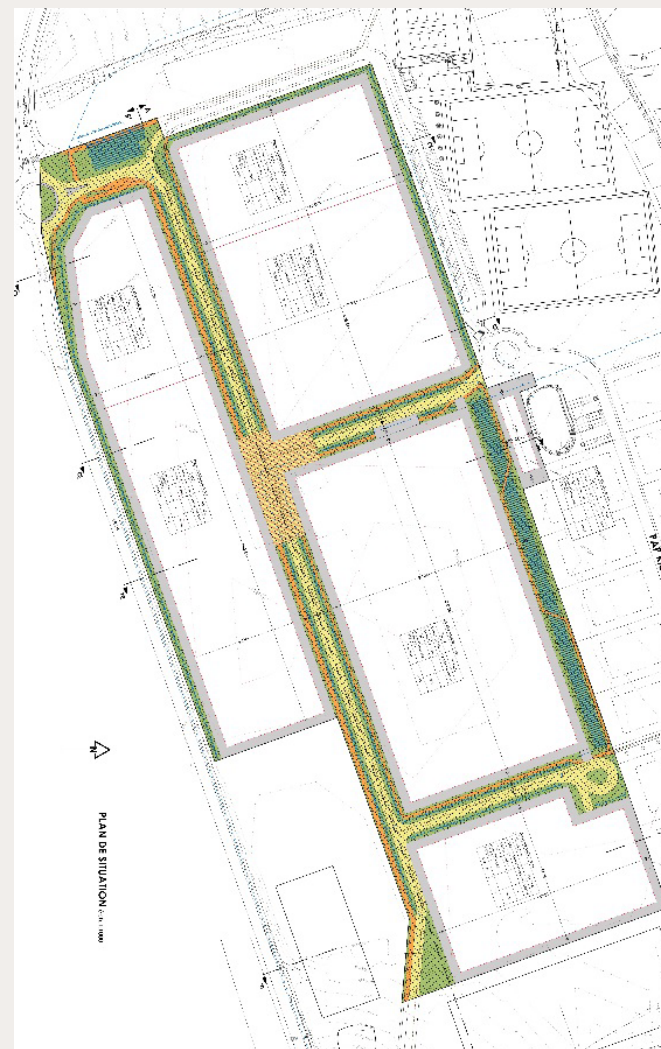
Contenu du PAP – prescriptions dimensionnelles à déterminer par îlot

Pour chaque îlot doivent être fixés :

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

Les éléments suivants, qui sont actuellement obligatoires, ne sont plus requis :

- les distances à observer entre constructions.



⁵ Règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ...

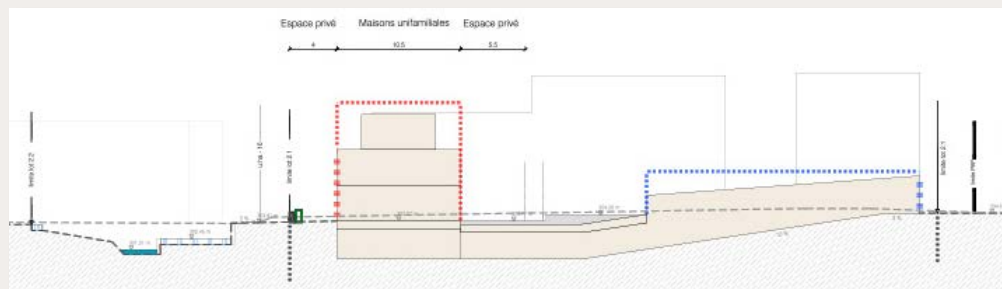
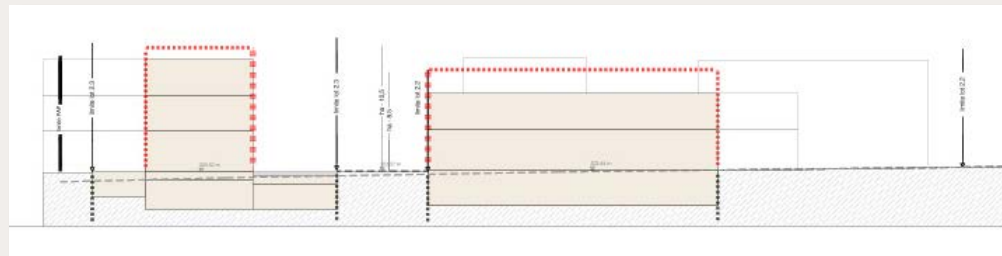


RGD⁵ – PAP

Contenu du PAP – partie graphique

La partie graphique :

- doit être complétée par au moins deux coupes significatives, (intégrant les constructions avoisinantes),
- peut être complétée par une représentation axonométrique. *new*



⁵ Règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ...



RGD⁵ – PAP

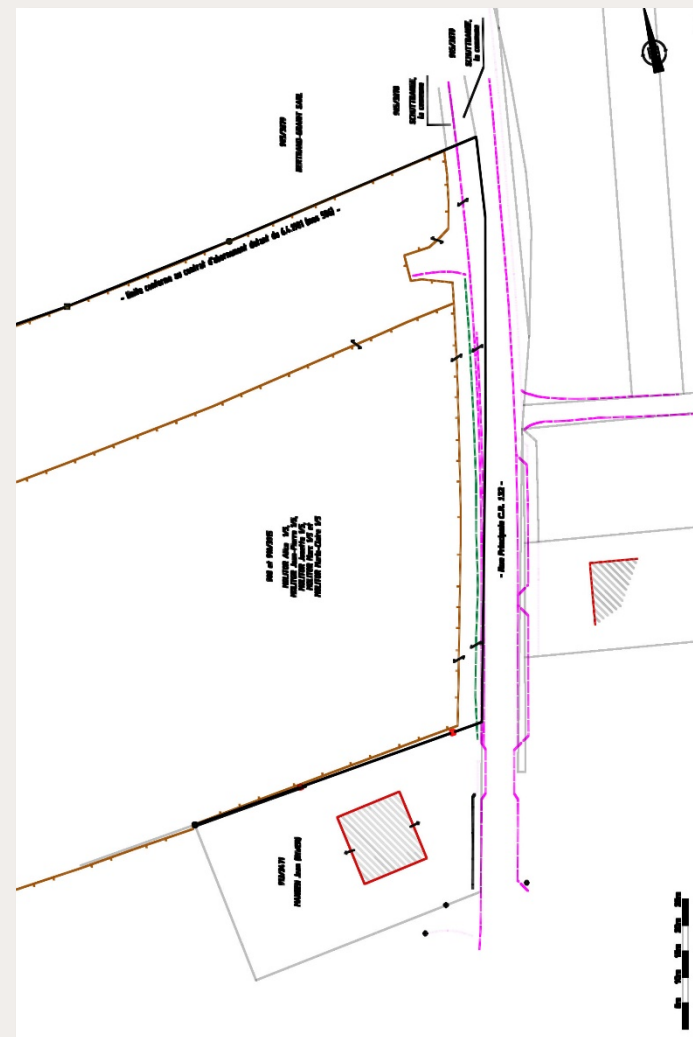
Contenu du PAP – partie graphique

Le fond de plan se compose d'un plan de délimitation du PAP et est complété par :

- la délimitation des différentes zones du PAG ;
- la contenance des différentes zones du PAG ; *new*
- la topographie existante :
 - en cas de terrain plat, une cote d'altitude ;
 - en cas de terrain accidenté, des courbes de niveaux respectant une équidistance d'un mètre.
- le contexte urbain ou rural existant ;
- les cours d'eau ;
- les éléments caractéristiques du lieu.

Le fond de plan n'est plus complété obligatoirement par :

- la voirie et les équipements publics existants ;
- la végétation caractéristique (notamment celle qui ne sera pas conservée).



⁵ Règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ...



RGD⁵ – PAP

Annexe II : terminologie

- L'annexe a été complétée par des définitions relatives :
 - à la **bande de construction** (pour construction abritant des pièces destinées au séjour prolongé), *new*
 - au **logement de type collectif** (logement dans une maison plurifamiliale ou bi-familiale), *new*
- Les définitions ont été précisées pour les éléments suivants :
 - le **nombre de niveaux** (simplification),
 - le **niveau en sous-sol** (tout niveau dont au moins la moitié du volume est sis en-dessous du terrain naturel),
 - la **profondeur de construction**. →
- Des dérogations aux définitions sont admises dans le cadre de l'élaboration des PAP respectifs pour :
 - la **hauteur à la corniche** (niveau de référence),
 - la **hauteur à l'acrotère** (niveau de référence),
 - la **hauteur du socle** (niveau de référence).

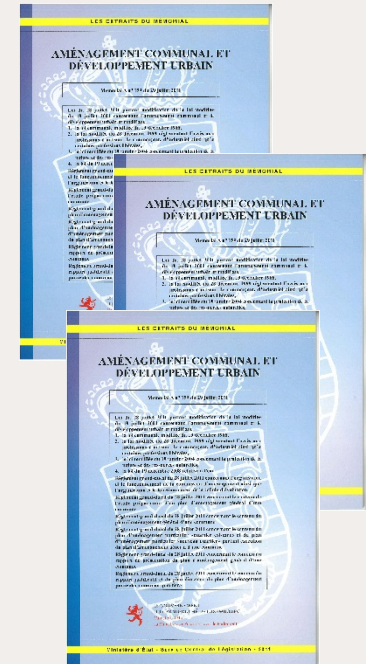




RGD⁵ – PAP

Dispositions transitoires !

- Le RGD du 25 octobre 2004 concernant le contenu du PAP continue à s'appliquer aux PAP adoptés conformément à ce RGD.
- Le RGD du 28 juillet 2011 concernant le contenu du PAP NQ et du PAP QE est abrogé. Cependant :
 - Ses dispositions continuent à s'appliquer aux PAP NQ et PQP QE adoptés conformément à ce RGD.
 - Jusqu'au 8 août 2018, l'initiateur d'un PAP QE ou PAP NQ peut entamer la procédure d'adoption d'un PAP élaboré conformément au RGD du 28 juillet 2011.



⁵ Règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ...



Sommaire

1. Commission d'aménagement et cellule d'évaluation
2. Plan d'aménagement général [PAG]
 - Etude préparatoire
 - Contenu du PAG
 - Fiche de présentation
 - Procédure d'adoption et effets juridiques
3. Plan d'aménagement particulier [PAP]
 - Contenu du PAP
 - Rapport justificatif
 - Procédure d'adoption
 - Convention d'exécution
4. Autorisation de construire
5. Règlement sur les bâtisses, les voies et les sites [RBVS]
6. Droit de préemption



RGD⁶ – contenu du rapport justificatif



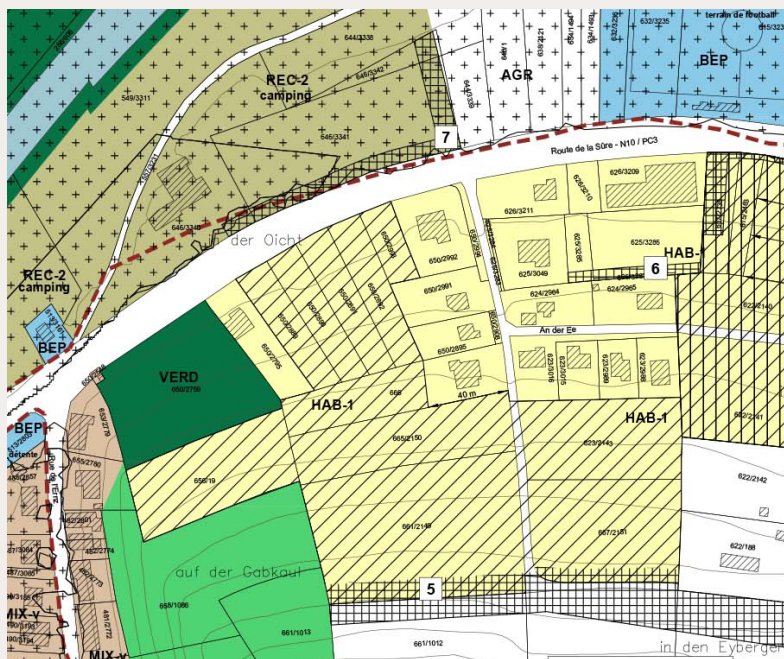
⁶ Règlement grand-ducal concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »



RGD⁶ – contenu du rapport justificatif

Contenu du rapport justificatif :

1. un extrait du PAG (partie écrite et partie graphique) et le schéma directeur



⁶ Règlement grand-ducal concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »





RGD⁶ – contenu du rapport justificatif

Contenu du rapport justificatif :

p.ex.: Tableau récapitulatif pour les PAP exécutant un PAG « mouture 2011 » / « mouture 2017 »

Annexe I : Tableau récapitulatif

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

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée

		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		maximum
Coefficients du PAG "mouture 2011"	DL	_____	/ _____	CUS	_____	/ _____	COS	_____	/ _____	CSS	_____
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		_____	ha								

Fiche 1 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2011" & "mouture 2017"

Lot	surface à bâtir nette ⁽²⁾	nombre de logements ⁽²⁾		surface construite brute ⁽²⁾		surface d'emprise au sol ⁽²⁾		surface de sol scellée ⁽²⁾
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	maximum
1	_____ m ²	_____ / _____	u.	_____ / _____ m ²		_____ / _____ m ²		_____ m ²
2	_____ m ²	_____ / _____	u.	_____ / _____ m ²		_____ / _____ m ²		_____ m ²
3	_____ m ²	_____ / _____	u.	_____ / _____ m ²		_____ / _____ m ²		_____ m ²
...	_____ ...	_____ / _____	...	_____ / _____ ...		_____ / _____ ...		_____ ...
Total	_____ m ²	_____ / _____	u.	_____ / _____ m ²		_____ / _____ m ²		_____ m ²
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	maximum
Coefficients résultant du PAP	DL ⁽²⁾	_____ / _____	CUS ⁽²⁾	_____ / _____	COS ⁽²⁾	_____ / _____	CSS ⁽²⁾	_____

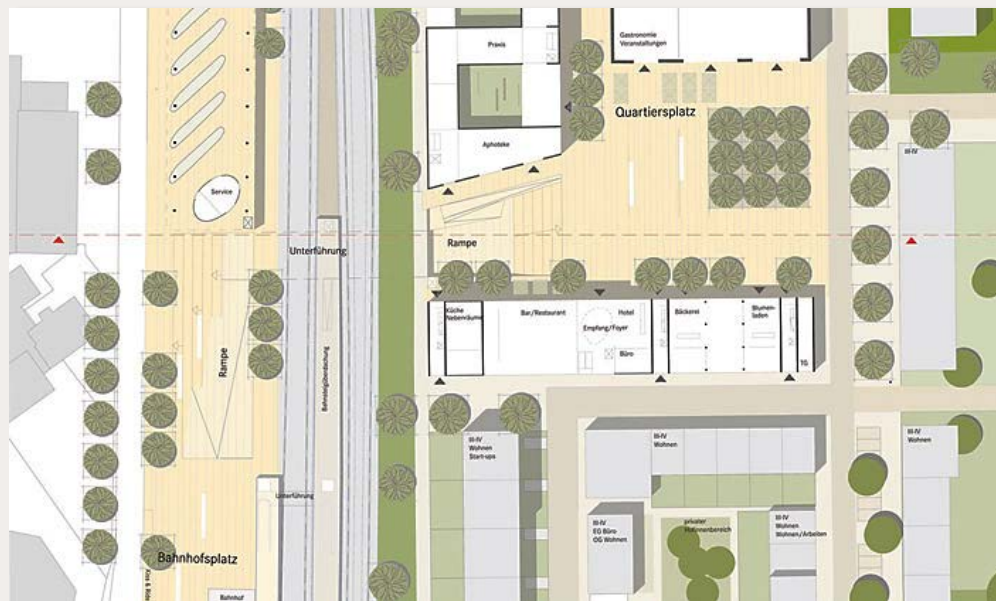
⁶ Règlement grand-ducal concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »



RGD⁶ – contenu du rapport justificatif

Contenu du rapport justificatif :

3. Descriptif du concept urbanistique
4. Illustration du projet :
 - l'implantation des constructions représentant le volume maximal admissible ;
 - l'aménagement des espaces publics ;
 - l'aménagement des espaces verts privés, le cas échéant et
 - le contexte environnant.



L'illustration du projet est complétée par une représentation axonométrique intégrant les constructions avoisinantes.



⁶ Règlement grand-ducal concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »



RGD⁶ – contenu du rapport justificatif

Contenu du rapport justificatif :

p.ex.: Illustration du projet moyennant une représentation axonométrique



⁶ Règlement grand-ducal concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »



RGD⁶ – contenu du rapport justificatif

Contenu du rapport justificatif :

p.ex.: Vue en perspective de l'espace public central du projet (non obligatoire)



⁶ Règlement grand-ducal concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »



RGD⁶ – contenu du rapport justificatif

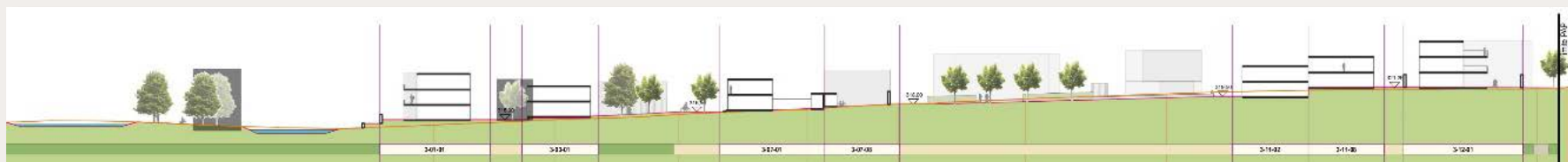
Contenu du rapport justificatif :

p.ex.: Vue en plan du projet, illustrant :

- l'implantation des constructions
- l'aménagement des espaces publics
- l'aménagement des espaces verts privés
- le contexte environnant (orthophoto)



p.ex.: Vue en coupe du projet :



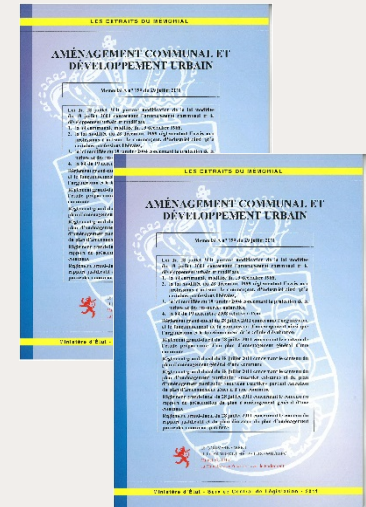
⁶ Règlement grand-ducal concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »



RGD⁶ – contenu du rapport justificatif

Dispositions transitoires !

- Le RGD du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport justificatif est abrogé. Cependant :
 - Ses dispositions continuent à s'appliquer aux plans directeurs élaborés conformément à ce RGD ou au RGD du 25 octobre 2004.
 - Jusqu'au 8 août 2018, l'initiateur d'un PAP QE ou PAP NQ peut entamer la procédure d'adoption d'un PAP NQ dont le rapport justificatif est élaboré conformément au RGD du 28 juillet 2011.



⁶ Règlement grand-ducal concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »



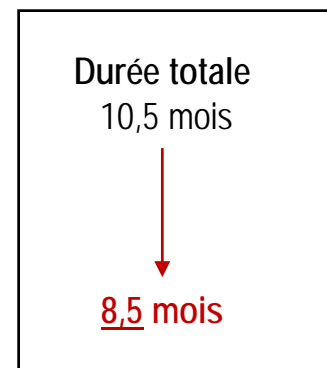
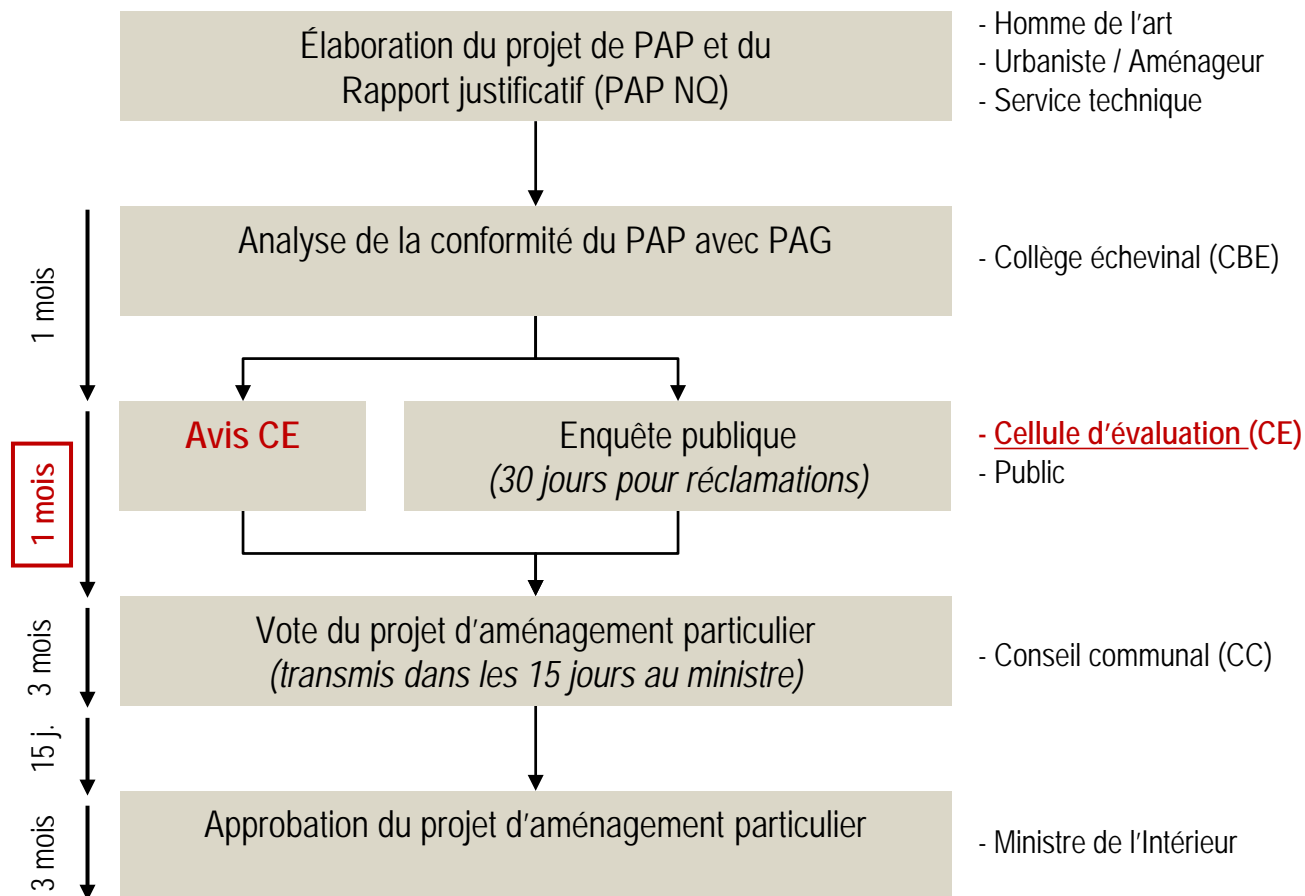
Sommaire

1. Commission d'aménagement et cellule d'évaluation
2. Plan d'aménagement général [PAG]
 - Etude préparatoire
 - Contenu du PAG
 - Fiche de présentation
 - Procédure d'adoption et effets juridiques
3. Plan d'aménagement particulier [PAP]
 - Contenu du PAP
 - Rapport justificatif
 - Procédure d'adoption
 - Convention d'exécution
4. Autorisation de construire
5. Règlement sur les bâtisses, les voies et les sites [RBVS]
6. Droit de préemption



Art.30. Procédure d'adoption du PAP

- La procédure d'adoption des PAP est raccourcie pour des raisons de simplification administrative. Ainsi, le délai dont dispose la cellule d'évaluation est réduit de 3 mois à un mois.





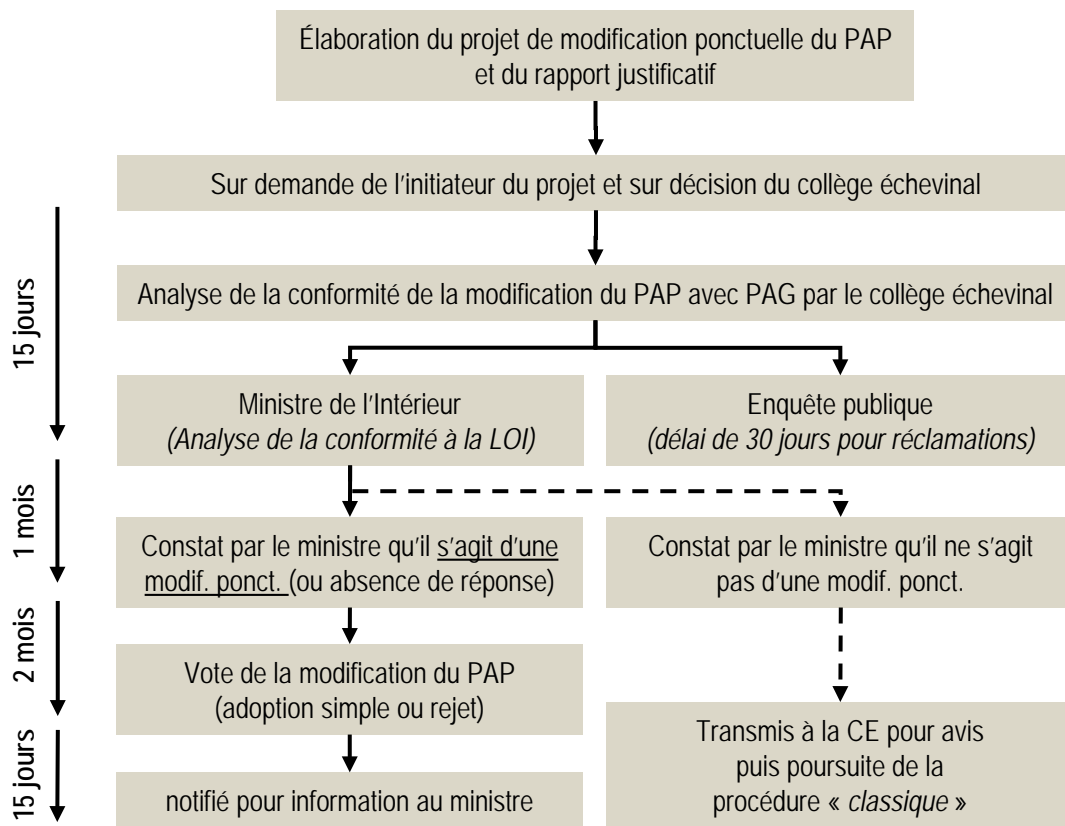
Art.26. (2) Principe

- Une nouvelle procédure allégée pour toute modification ponctuelle d'un PAP est instaurée.
- Sont considérées comme modification ponctuelle, les projets qui ont pour objet :
 - l'adaptation du PAP sur un ou plusieurs points précis,
 - sans remettre en cause la structure générale ou les orientations du PAP initial.
- La procédure allégée ne peut être enclenchée uniquement sur demande expresse de l'initiateur du projet de modification du PAP.
- Il appartient ensuite au collège des bourgmestre et échevins de décider d'appliquer la procédure allégée.

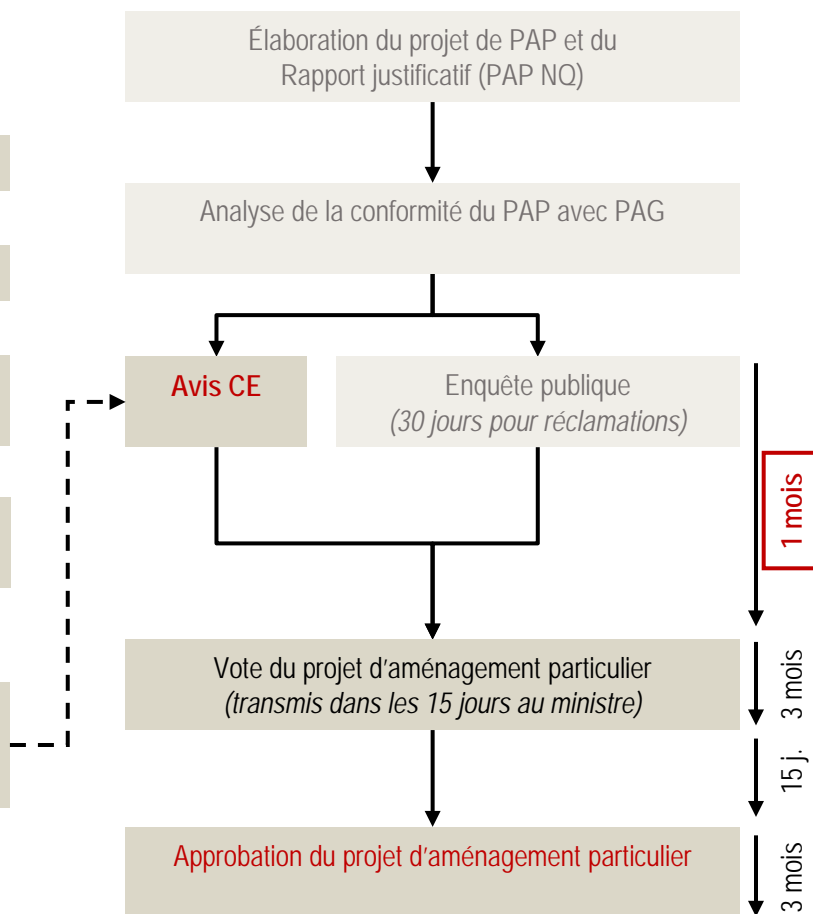


Art.30bis. Procédure allégée – modification ponctuelle des PAP

- Procédure d'adoption allégée



procédure d'adoption « classique »





Sommaire

1. Commission d'aménagement et cellule d'évaluation
2. Plan d'aménagement général [PAG]
 - Etude préparatoire
 - Contenu du PAG
 - Fiche de présentation
 - Procédure d'adoption et effets juridiques
3. Plan d'aménagement particulier [PAP]
 - Contenu du PAP
 - Rapport justificatif
 - Procédure d'adoption
 - Convention d'exécution
4. Autorisation de construire
5. Règlement sur les bâtisses, les voies et les sites [RBVS]
6. Droit de préemption

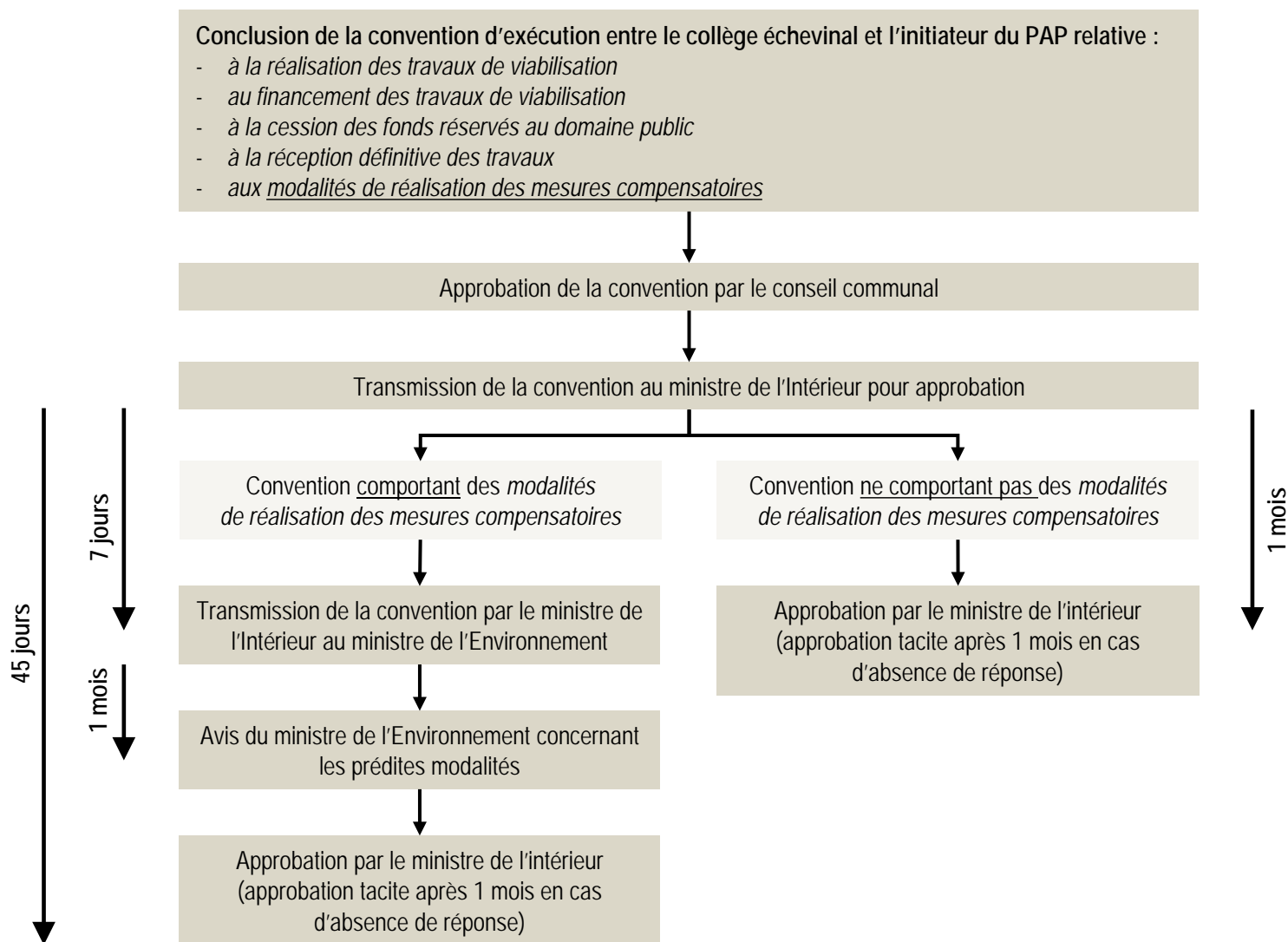


Art.36. Convention d'exécution du PAP

- La convention d'exécution peut dorénavant être complétée par des « *modalités de réalisation des mesures compensatoires, conformément à l'article 17 la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles* ». Dans ce cas, le ministre de l'environnement est demandé pour avis (*délai : 1 mois*).
- Le ministre ne dispose plus que d'un mois pour approuver la convention. (*+ 1 mois en cas de modalités de réalisation des mesures de compensation*). Une fois ces délais dépassés, la convention est tacitement approuvée.
- Ainsi, à titre d'exemple, la commune et l'initiateur du projet peuvent conclure sur les biotopes et habitats qui doivent être conservés lors de la mise en œuvre du PAP ainsi que sur les biotopes compensatoires à réaliser dans le quartier.



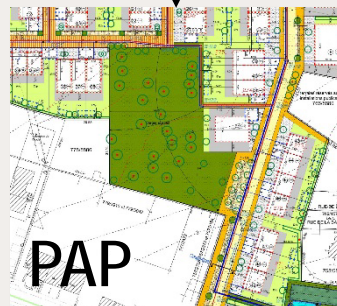
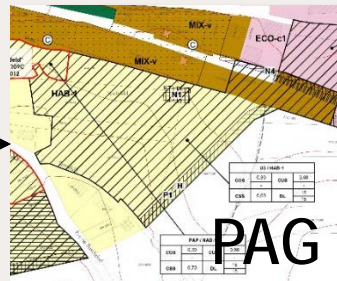
Art.36. Convention d'exécution du PAP - procédure





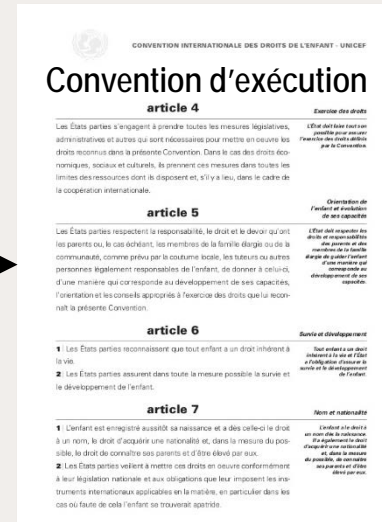
Art.36. Convention d'exécution du PAP

- Les modifications de la loi portant sur le contenu de la convention d'exécution sont faites dans le contexte de certains objectifs politiques qui ont menés au projet de loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.



définition des
écopoints valables
pour une durée de
12 (6) années pour
tout NQ

détermination des
biotopes à préserver



modalités relatives
aux mesures de
compensation :

- plantations
d'éléments
végétaux sur le
domaine public /
privé
- ...

indemnité financière
de la part de
l'initiateur du projet
pour compenser les
écopoints restants.



Sommaire

1. Commission d'aménagement et cellule d'évaluation
2. Plan d'aménagement général [PAG]
 - Etude préparatoire
 - Contenu du PAG
 - Fiche de présentation
 - Procédure d'adoption et effets juridiques
3. Plan d'aménagement particulier [PAP]
 - Contenu du PAP
 - Rapport justificatif
 - Procédure d'adoption
 - Convention d'exécution
4. Autorisation de construire
5. Règlement sur les bâtisses, les voies et les sites [RBVS]
6. Droit de préemption



Art.37. Autorisation de construire

- L'intégralité des dispositifs de publicité sont dorénavant soumis à autorisation du bourgmestre.
- Au-delà de l'obtention d'une autorisation de construire du bourgmestre, une autorisation du ministre de la Culture est également requise pour tout dispositif de publicité apposé sur un immeuble classé ou inscrit à l'inventaire supplémentaire ou situé dans un secteur sauvegardé au sens de la loi du 18 juillet 1983.
- On entend par dispositif de publicité :
 - toutes inscriptions, images, formes, enseignes ou sources lumineuses ou acoustiques destinées à informer le public ou à attirer son attention ;
 - tout support dont le principal objet est de recevoir ces éléments ;
 - installé sur un support fixe ou mobile et visible de la voie publique ou de la voie ouverte à la circulation publique ;
 - à l'exception des publicités situées à l'intérieur d'un local, sauf si l'utilisation de celui-ci est principalement celle d'un support de publicité ou si l'effet de la publicité est tourné vers l'extérieur du local.



Art.37. Autorisation de construire

- Le bourgmestre peut accorder 2 prorogations du délai de péremption d'une durée maximale d'une année chacune. (*durée maximale de validité : 3 ans*)
- Le certificat attestant que la construction projetée a fait l'objet d'une autorisation de construire doit être affiché aux abords du chantier de manière visible et lisible à partir de la voie publique.
- Ce certificat doit mentionner :
 - que « *le public peut prendre inspection à la maison communale des plans ...* »,
 - le délai durant lequel l'autorisation est susceptible de recours.
- Une information mentionnant la délivrance de l'autorisation de construire doit être publiée sur le site Internet de la commune.



Sommaire

1. Commission d'aménagement et cellule d'évaluation
2. Plan d'aménagement général [PAG]
 - Etude préparatoire
 - Contenu du PAG
 - Fiche de présentation
 - Procédure d'adoption et effets juridiques
3. Plan d'aménagement particulier [PAP]
 - Contenu du PAP
 - Rapport justificatif
 - Procédure d'adoption
 - Convention d'exécution
4. Autorisation de construire
5. Règlement sur les bâtisses, les voies et les sites [RBVS]
6. Droit de préemption



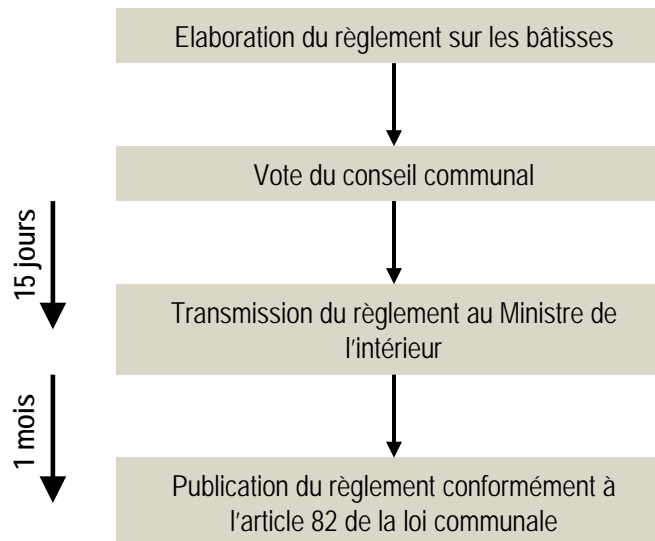
Art.39. Contenu du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites

- Le règlement peut définir les travaux de moindre envergure pour lesquels une autorisation de construire n'est pas requise.
- Il peut également prévoir que tout ou partie de ces travaux sont à déclarer au bourgmestre, dans les formes et délais à déterminer par ce même règlement.
- Il n'en reste pas moins que ces travaux doivent toujours être conformes au PAG, au PAP ainsi qu'au règlement sur les bâtisses !
- *Exemples de travaux de moindre envergure :*
 - *abris de jardin,*
 - *aménagements du jardin (chemins, murs de soutènement de faible hauteur, équipements de jeux, terrasse, escaliers, pergola, ...)*
 - *travaux de rénovation ou de reconstruction (nouvelle toiture, remplacement d'un garage par un car-port, ...)*



Art.40. Publication du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites

- Le règlement est transmis par lettre recommandée avec avis de réception au ministre de l'Intérieur dans les 15 jours qui suit le vote du conseil communal.
- *Il ne peut être procédé à la publication du règlement qu'après l'expiration d'un délai de 30 jours qui court à compter de la réception du règlement par le ministre.*
- *Les affiches mentionnent la date de la transmission du règlement au ministre.*





Sommaire

1. Commission d'aménagement et cellule d'évaluation
2. Plan d'aménagement général [PAG]
 - Etude préparatoire
 - Contenu du PAG
 - Fiche de présentation
 - Procédure d'adoption et effets juridiques
3. Plan d'aménagement particulier [PAP]
 - Contenu du PAP
 - Rapport justificatif
 - Procédure d'adoption
 - Convention d'exécution
4. Autorisation de construire
5. Règlement sur les bâtisses, les voies et les sites [RBVS]
6. Droit de préemption



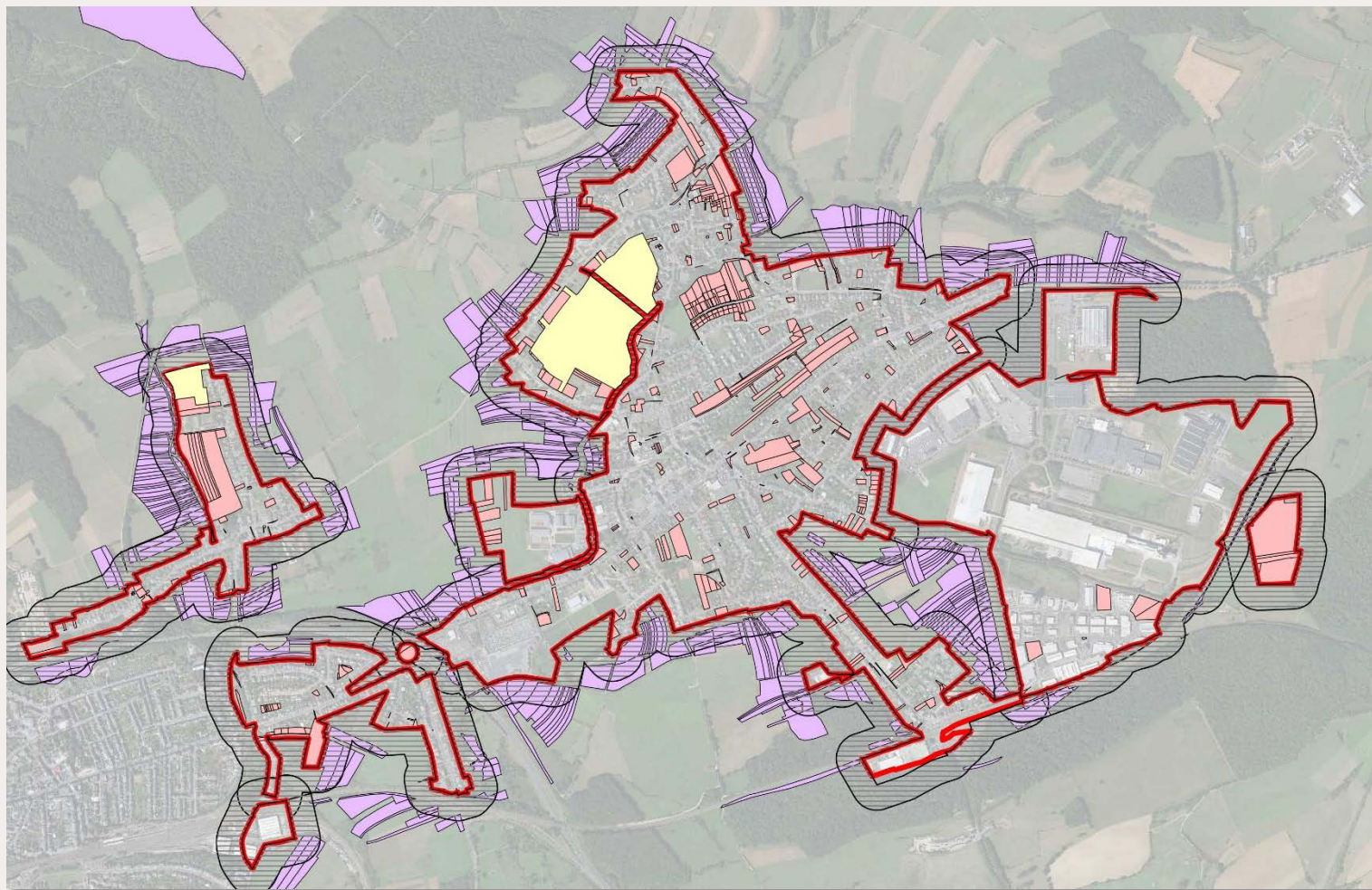
Pacte logement : Art.3. Droit de préemption

- Le champ d'application du droit de préemption initialement prévu par le pacte logement a été étendu à :
 - toutes les parcelles non construites situées dans des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées sur le territoire communal (*pouvoir préemptant : commune*)
 - toutes les parcelles situées entièrement ou partiellement dans une bande de cent mètres longeant la limite de la zone urbanisée ou destinée à être urbanisée et située à l'extérieur de ces zones. (*pouvoir préemptant : commune & Fonds pour le développement du logement et de l'habitat*)
- Le droit de préemption ne peut être exercé qu'en vue de la réalisation :
 - de logements subventionnés ou sociaux,
 - de travaux de voirie et d'équipements publics,
 - de travaux visant à ériger des équipements collectifs.



Droit de préemption

Exemple : terrains qui tombent sous le champ d'application du droit de préemption (*localité de Bascharage*)





Merci pour votre attention.

