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

Exposé des motifs / commentaire des articles

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

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

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

Le présent texte répond à cette obligation et reprend, dans les grandes lignes, la même structure que celle du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Les modifications majeures y apportées résultent notamment des avant-projets de plans sectoriels « Logement » et « Zones d'activités économiques » présentés par le Gouvernement en 2009.

Ainsi, le contenu portant sur les zones d'activités économiques définies aux articles 12 à 19 reprend largement la typologie de l'avant-projet de plan sectoriel « Zones d'activités économiques » en faisant notamment une distinction entre les zones communales, régionales et nationales.

A l'article 8 du règlement, il est prévu, pour des raisons de flexibilité, de laisser aux communes la possibilité de créer de nouvelles zones moyennant une motivation dûment motivée si les particularités du site l'exigent. A noter encore que les zones, telles que définies dans le présent règlement, peuvent au plus être précisées. Tout complément ou modification de ces zones est exclu afin de garantir une certaine cohérence entre les dispositions des plans d'aménagement général des différentes communes.

L'introduction des zones d'urbanisation prioritaire définies par l'article 30 comme zones superposées devrait garantir la mise en œuvre des dispositions essentielles du plan sectoriel « Logement ».

De nouvelles zones superposées ont également été créées et sont le produit de directives ou législations nationales telles les servitudes « couloirs et espaces réservés », les zones à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses, ou encore la zone de bruit découlant respectivement de l'avant-projet de plan sectoriel « Transport », de la loi relative à l'eau, du règlement grand-ducal concernant la maîtrise des dangers (SEVESO) et la directive européenne de lutte contre le bruit dans l'environnement (2002/49/CE).

Quant aux articles 25 à 27 et aux définitions A à K de l'« Annexe II : Terminologie du degré d'utilisation du sol », il y a lieu de relever que les prescriptions relatives au degré d'utilisation ont connu des modifications importantes :

a. Tout d'abord, les coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol sont applicables que pour les zones soumises à l'élaboration d'un projet d'aménagement particulier « nouveau quartier ». En effet, l'application de coefficients sur des terrains de faible envergure, voire dans les quartiers existants, s'avère particulièrement problématique et ménerait à un développement du tissu urbain fortement hétéroclite et peu harmonieux.

b. De plus, l'ancien coefficient maximal d'utilisation du sol [CMU], qui définissait le rapport entre la surface constructible brute et la surface du terrain net, a été supprimé ainsi que le coefficient

d'utilisation du sol [CUS], qui définissait le rapport entre le volume constructible et la surface du terrain net. En effet, le nouveau coefficient d'utilisation du sol réunit les deux coefficients précités, relatifs à la surface et au volume constructibles, ce qui permet de réglementer le degré d'utilisation du sol avec une flexibilité accrue pour les constructions ayant des hauteurs sous plafonds très variées (p.ex. logements, hangars, commerces, ...).

c. Le nouveau coefficient d'utilisation du sol [CUS] est calculé par rapport au terrain à bâtir brut et non plus, comme c'était le cas pour le coefficient maximal d'utilisation du sol [CMU], par rapport au terrain à bâtir net. En effet, selon l'ancien mode de calcul, la surface construite brute maximale diminue en fonction de l'espace public. Plus l'initiateur du projet crée d'espaces publics, moins il pourra construire. La modification en question permet ainsi de déterminer la constructibilité du terrain indépendamment de la surface dédiée à l'espace public, voire de la cession du terrain brut à la commune. Dans ce contexte, une cession élevée, voire supérieure à 25%, qui est souvent nécessaire en milieux urbains, a un impact minime sur la rentabilité économique du projet.

d. Les définitions relatives à la surface construite brute et à la surface non aménageable ont été complétées et précisées. En fait, certains problèmes d'application et d'interprétation se posent régulièrement quant aux définitions, pourtant primordiales pour l'application des coefficients précités.

e. La densité de logement [DL] a été introduite pour deux raisons. D'une part, cette disposition permettra de transposer certaines dispositions du plan sectoriel « Logement » dans le plan d'aménagement général. D'autre part, la densité de construction, telle que définie par le [CUS], ne permet pas de régler le nombre de logements. Cette disposition a pourtant un impact non négligeable, notamment sur la mobilité ainsi que sur le développement social de toute localité.

f. Le coefficient du scellement du sol [CSS] a été introduit pour permettre, dès l'élaboration du plan d'aménagement général, une planification cohérente et intégrative entre le développement urbain et la gestion des eaux pluviales. En effet, la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau stipule à l'article 23 que « *toutes mesures ayant une influence sur l'infiltration naturelle et toutes mesures de collecte des eaux de ruissellement dans les zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »* sont soumises à l'autorisation du ministre.

g. Afin de pouvoir transposer les prescriptions relatives à la gestion des emplacements de stationnement « Parkraummanagement », telle que prévue notamment dans le projet du plan sectoriel « Transport », le contenu du plan d'aménagement général a été complété par des prescriptions relatives aux emplacements de stationnement.

L'ensemble du texte du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune a été restructuré et simplifié pour arriver finalement à une base légale plus précise et cohérente.

Finalement, le nouveau texte comporte une annexe II reprenant un certain nombre de définitions de la terminologie utilisée au niveau de la détermination du degré d'utilisation du sol.
Ces définitions sont censées y apporter les clarifications et précisions nécessaires. Cette mesure répond notamment à la demande de l'Ordre des architectes et ingénieurs-conseils (OAI) pour ainsi contribuer à une application et une mise en œuvre plus cohérentes des plans d'aménagement général.

L'article 40 dispose encore que le règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune reste en vigueur pour la mise en œuvre de tout plan d'aménagement général élaboré d'après les dispositions de la loi applicable avant la mise en vigueur des dispositions et modifications, à savoir le 1er août 2011.

Texte du projet de règlement grand-ducal

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

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

L'avis de la Chambre des Métiers ayant été demandé ;

Notre Conseil d'Etat entendu ;

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

Arrêtons:

Titre I – Dispositions générales

Chapitre 1er – Eléments du plan d'aménagement général

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

Chapitre 2 – Partie graphique

Art. 2. Définition.

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

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

Art. 3. Contenu.

La partie graphique comporte deux catégories de zones de base :

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

Les zones de base sont à compléter par des dispositions traitant de l'éxecution du plan d'aménagement général.

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

Art. 4. Légende et représentation.

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

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

(2) Toute commune est tenue de produire une version numérique sous forme de modèle vectoriel et

une version en format « PDF » de la partie graphique de son plan d'aménagement général. De même une version en format « PDF » de la partie écrite est à produire. Un arrêté ministériel peut définir la structure des fichiers informatiques.

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

Art. 5. Echelles et fond de plan.

La partie graphique est dressée sur base des documents suivants :

1. les fonds de plans à utiliser dans le référentiel national officiel sont la base de données topo-cartographiques (BD-L-TC) et le plan cadastral numérisé (PCN) tels que mis à disposition par l'Administration du cadastre et de la topographie ;

2. un plan d'ensemble à l'échelle 1 : 10.000 dressé sur base du PCN, complété par des éléments de la BD-L-TC. Le plan d'ensemble peut être décomposé en plusieurs parties dans la mesure où la taille de la commune le rend nécessaire ;

3. un plan par localité à l'échelle 1 : 2.500 ou 1 : 5.000 sur base du PCN. Pour des raisons de lisibilité, des plans à l'échelle 1 : 1.250 peuvent être établis pour l'ensemble d'une localité, voire pour une partie de localité.

Les banques de données topographiques urbaines, sous la gestion d'un géomètre officiel conformément aux dispositions de la loi modifiée du 25 juillet 2002 portant création et réglementation des professions de géomètre et de géomètre officiel, peuvent se substituer aux plans délivrés par l'Administration du cadastre et de la topographie.

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

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

Chapitre 3 – Partie écrite

Art. 6. Définition.

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

Art. 7. Contenu.

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

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

Chapitre 4 – Indications complémentaires

Art. 8. Pour chaque zone ou partie de zone, les modes d'utilisation du sol peuvent être précisés en fonction des particularités et des caractéristiques propres du site. Exceptionnellement, si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent, la création de nouvelles zones est admise moyennant une motivation dûment fondée.

Titre II – Zonage

Chapitre 1er – Le mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art. 9. Zones d'habitation.

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités du culte, des équipements de service public, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

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

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

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

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

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

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

Art. 10. Zones mixtes.

On distingue :

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

- la **zone mixte urbaine centrale** est destinée à renforcer la centralité des localités ou parties de localités à caractère urbain et à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de sa localisation et de sa vocation, des habitations, des activités de commerce, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, ainsi que des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 25%. Il peut être dérogé au principe des 25 % si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.

- la **zone mixte urbaine** couvre les localités ou parties de localités à caractère urbain. Elle est destinée à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de sa localisation et de sa vocation, des habitations, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 10.000 m^2 par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 25%. Il peut être dérogé au principe des 25 % si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.

- la **zone mixte villageoise** couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de sa localisation et de sa vocation, des habitations, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2.000 m^2 par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 50%. Il peut être dérogé au principe des 50 % si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.

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

Y sont également admis des habitations de type unifamilial, des activités de commerce, des activités artisanales, des activités de loisirs et culturelles qui sont en relation directe avec la destination principale de la zone, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Art. 11. Zones de bâtiments et d'équipements publics [BEP].

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

Y sont admis des logements de service.

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

Les zones d'activités économiques communales type 1 sont réservées aux activités de commerce de gros, aux établissements à caractère artisanal, à l'industrie légère, aux équipements collectifs techniques ainsi qu'aux activités de transport et de logistique. Le commerce de détail est limité à 2.000 m^2 de surface de vente par immeuble bâti.

Les services administratifs ou professionnels sont limités à 3.500 m^2 de surface construite brute par immeuble bâti.

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

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

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

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

Les zones d'activités économiques communales type 2 sont destinées aux établissements industriels et aux activités de production, d'assemblage et de transformation qui de par leurs dimensions ou leur caractère, ne sont pas compatibles avec les zones d'activités économiques définies à l'article 12. Y sont admises les prestations de services liées aux activités de la zone.

L'installation de logements y est prohibée, à l'exception de logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

Art. 14. Zones d'activités économiques régionales [ECO-r].

Les zones d'activités économiques régionales sont gérées, au nom des communes concernées, par des syndicats intercommunaux.

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

On distingue :

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

La **zone d'activités économiques régionale type 1** est réservée aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique qui, de par leur envergure ou leur caractère, ne sont pas compatibles avec les zones définies aux articles 9 et 10. Le commerce de détail, limité à 2.000 m^2 de surface de vente par immeuble bâti, est directement lié aux activités artisanales exercées sur place. Y peuvent être admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée, ainsi que des prestations de services liées aux activités de la zone.

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

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

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

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

L'installation de logements y est prohibée, à l'exception de logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

Art. 16. Zones d'activités spécifiques nationales [SP-n].

Les zones d'activités spécifiques nationales sont prioritairement destinées à accueillir des activités ou entreprises répondant à des objectifs nationaux de développement sectoriel ou à des fonctions spécifiques d'importance nationale. Y peuvent être admises les prestations de services liées aux activités de la zone.

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

Art. 17. Zones commerciales [COM].

Les zones commerciales sont principalement destinées aux commerces de gros et de détail, ainsi qu'aux centres commerciaux et aux grandes surfaces qui, par leurs dimensions et leur caractère, ne sont pas compatibles avec les zones définies aux articles 9 et 10.

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

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

Art. 18. Zones militaires [MIL].

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

Art. 19. Zones spéciales [SPEC].

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

Art. 20. Zone d'aérodrome [AERO].

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

Art. 21. Zones portuaires [PORT].

On distingue :

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

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

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

Art. 22. Zones de gares ferroviaires et routières [GARE].

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

Art. 23. Zones de sports et de loisirs [REC].

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

Art. 24. Zones de jardins familiaux [JAR].

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

Y sont admises des constructions légères en relation directe avec la destination de la zone, ainsi qu'un seul abri de jardin par lot ou parcelle individuelle dont la surface d'emprise au sol ne peut pas dépasser 12 m^2.

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

Art. 25. Prescriptions générales.

Pour les zones définies aux articles 9 à 23 du présent règlement et soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », la détermination du degré d'utilisation du sol est exigée.

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS) et par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logements (DL) doit être fixée pour les zones ou partie de zones telles que définies aux articles 9 et 10 du présent règlement.

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

Art. 26. Emplacements de stationnement.

Le nombre minimal et maximal d'emplacements de stationnement est défini en fonction de l'accessibilité et de la qualité du transport collectif. Ces prescriptions sont fixées dans la partie écrite du plan d'aménagement général.

Art. 27. Minima et maxima à respecter.

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

Chapitre 3 – Les zones destinées à rester libres

Art. 28. Catégories.

Les zones destinées à rester libres comprennent :

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

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

Chapitre 4 – Les zones superposées

Art. 29. Zones d'aménagement différé.

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

La décision de lever le statut de la zone d'aménagement différé fera l'objet d'une procédure de modification du plan d'aménagement général.

Art. 30. Zones d'urbanisation prioritaire.

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

On distingue 2 catégories de zones d'urbanisation prioritaire :

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

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

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

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

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

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

Art. 31. Zones de servitude « urbanisation ».

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

Art. 32. Les servitudes « couloirs et espaces réservés ».

Les servitudes « couloirs et espaces réservés », définies dans le plan d'aménagement général, se rapportent à des fonds réservés soit aux projets d'infrastructures de circulation ou de canalisation, soit à l'écoulement et à la rétention des eaux pluviales.

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

Art. 33. Secteurs protégés d'intérêt communal.

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

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

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

Ces secteurs sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection définies dans le plan d'aménagement général. Les secteurs protégés de type « environnement construit » sont marqués de la surimpression « *C* ». Les secteurs protégés de type « environnement naturel et paysage » sont marqués de la surimpression « *N* ».

Art. 34. Zones de risques naturels prévisibles.

Au-delà des zones définies à l'article 39, les zones de risques naturels prévisibles comprennent des fonds ou d'anciens travaux miniers dont l'utilisation du sol peut être soumise à des restrictions soit du fait de leur configuration géologique, alors qu'ils sont soumis à des risques d'éboulement ou de glissements de terrains, soit du fait qu'ils sont susceptibles d'être inondés en cas de crue.

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

Art. 35. Zones à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses

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

Ces zones fixent les distances appropriées ainsi que toutes les prescriptions nécessaires à la prévention

et à la limitation d'accidents majeurs à définir dans le plan d'aménagement général. Les zones à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses sont marquées de la surimpression « *S* ».

Art. 36. Zones de bruit.

Les zones de bruit comprennent toutes les parties du territoire communal affectées par des nuisances phoniques importantes résultant du trafic aérien, routier ou ferroviaire ainsi que d'activités économiques. Ces zones sont soumises à des servitudes spéciales à définir dans le plan d'aménagement général.

Art.37. Zones d'extraction.

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

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

Art. 38. Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

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

Chapitre 5 – Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques

Art. 39. Dispositions générales.

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

Titre III – Dispositions finales

Art. 40.

Le règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune reste en vigueur pour tout plan d'aménagement général adopté avant le 1er août 2011 en vertu des dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ou dont la refonte complète a été entamée par la saisine de la commission d'aménagement avant le 1er août 2011.

Le présent règlement grand-ducal s'applique à toute refonte complète des plans d'aménagement général adoptés en vertu des dispositions de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes, à toute mise à jour, à toute modification et à tout complément des plans d'aménagement général adoptés en vertu des dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Art. 41.

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

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

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

Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol

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

Palais de Luxembourg, le
Henri

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

———	Parcellaire		Bâtiments existants
	Délimitation du degré d'utilisation du sol		Délimitation de la modification partielle du PAG

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:

Zones d'habitation (art. 9)

HAB-1 zone d'habitation 1

HAB-2 zone d'habitation 2

Zones mixtes (art.10)

zone mixte urbaine centrale

zone mixte urbaine

zone mixte villageoise

zone mixte rurale

Zone de bâtiments et équipements publics (art. 11)

Zones d'activités

ECO-c1 zone d'activités économiques communale type 1 (art. 12)

ECO-c2 zone d'activités économiques communale type 2 (art. 13)

zone d'activités économiques régionale type 1 (art. 14)

zone d'activités économiques régionale type 2 (art. 14)

zone d'activités économiques nationale (art. 15)

zone d'activités spécifiques nationale (art.16)

Zone commerciale (art. 17)

Zone militaire (art. 18)

Zone spéciale (art. 19)

Zone d'aérodrome (art. 20)

Zones portuaires (art. 21)

zone de port de marchandises

zone de port de plaisance

GARE **Zone de gares ferroviaires et routières (art. 22)**

REC **Zone de sport et de loisirs (art. 23)**

JAR **Zone de jardins familiaux (art. 24)**

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

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

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

Zones destinées à rester libres (art. 28)

AGR	**Zone agricole**	HOR	**Zone horticole**
	Zone forestière		**Zone de parc public**
	Zone viticole		**Zone de verdure**

Zones superposées

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

Zone d'aménagement différé (art. 29)

Zones d'urbanisation prioritaire (art. 30)

1 zone d'urbanisation prioritaire type I

2 zone d'urbanisation prioritaire type II

Zone de servitude "urbanisation" (art. 31)

Couloirs et espaces réservés (art. 32)

couloir pour projets routiers

couloir pour projets ferroviaires

couloir pour projets de mobilité douce

couloir pour projets de canalisation pour eaux usées

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

Secteur protégé d'intérêt communal (art. 33)

C secteur protégé de type "environnement construit"

N secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"

Zones de risques naturels prévisibles (art. 34)

G zone de risques d'éboulement ou de glissement de terrain

M zone de risques d'éboulement miniers

I zone inondable

S **Zone à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses (art. 35)**

Zone de bruit (art. 36)

Zone d'extraction (art. 37)

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

à l'aménagement du territoire

à la protection de la nature et des ressources naturelles

à la protection des sites et monuments nationaux

aux réseaux d'infrastructures de transport national

à la gestion de l'eau

Annexe II : Terminologie du degré d'utilisation du sol

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

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

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

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

D. Densité de logement [DL]

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

E. Terrain à bâtir brut

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

F. Terrain à bâtir net

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

G. Surface construite brute

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

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

H. Surface non aménageable

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

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

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

   Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation,

dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. *Solidité et géométrie des locaux*
Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m^2 ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors oeuvre

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

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

J. Surface d'emprise au sol

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

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

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

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

L. Surface de vente

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