



## Législation relative à l'aménagement communal et le développement urbain

– Textes consolidés (octobre 2023) –

1. Loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain
2. Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant l'organisation et le fonctionnement de la commission d'aménagement ainsi que l'organisation et le fonctionnement de la cellule d'évaluation.
3. Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général.
4. Règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.
5. Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de la fiche de présentation du plan d'aménagement général d'une commune.
6. Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du rapport à présenter par le collège des bourgmestre et échevins en vue d'une éventuelle mise à jour du plan d'aménagement général d'une commune.
7. Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».
8. Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 modifié concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

*Le présent recueil de textes a été compilé par le Ministère de l'Intérieur. Malgré le soin apporté à son édition, il peut comporter des erreurs. Le contenu du recueil n'a pas de valeur juridique contraignante, mais uniquement informative, et ne pourra engager en aucune manière la responsabilité de l'Etat luxembourgeois. Seules les versions des textes publiées au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg et au Mémorial du Grand-Duché de Luxembourg font foi.*

## Loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,

(Mém. A - 141 du 4 août 2004, p. 1992; doc. parl. 4486)

modifiée par:

Loi du 19 juillet 2005 (Mém. A - 109 du 26 juillet 2005, p. 1888; doc. parl. 5449)

Loi du 22 octobre 2008 (Mém. A - 159 du 27 octobre 2008, p. 2230, doc. parl. 5696)

Loi du 19 décembre 2008 (Mém. A - 217 du 30 décembre 2008, p. 3206; doc. parl. 5695; dir. 2000/60/CE, 2003/35/CE et 2007/60/CE)

Loi du 28 juillet 2011 (Mém. A - 159 du 29 juillet 2011, p. 2764; doc. parl. 6023)

Loi du 30 juillet 2013 (Mém. A - 160 du 6 septembre 2013, p. 3080; doc. parl. 6124)

Loi du 14 juin 2015 (Mém. A - 113 du 17 juin 2015, p. 2022; doc. parl. 6704A)

Loi du 3 mars 2017 (Mém. A - 318 du 23 mars 2017; doc. parl. 6704)

Loi du 17 avril 2018 (Mém. A - 271 du 20 avril 2018; doc. parl. 7065)

Loi du 18 juillet 2018 (Mém. A - 611 du 24 juillet 2018; doc. parl. 7296)

Loi du 30 juillet 2021 (Mém. A - 624 du 18 août 2021; doc. parl. 7648; Rectificatif: Mém. A - 631 du 20 août 2021)

Loi du 7 août 2023 (Mém. A - 611 du 27 septembre 2023; doc. parl. 7937).

### Version consolidée applicable au 1<sup>er</sup> octobre 2023

#### Titre 1<sup>er</sup> – Définitions et objectifs

##### Art. 1<sup>er</sup>. Définitions

*(Loi du 17 avril 2018)*

«(1) On entend par aménagement communal l'organisation du territoire communal et des ressources énumérées au paragraphe 2 par des règles générales et permanentes. Cette organisation, en tenant compte des particularités propres aux diverses parties du territoire communal, est orientée par le programme directeur de l'aménagement du territoire ; elle reprend les dispositions et objectifs des règlements grand-ducaux rendant obligatoires les plans directeurs sectoriels et les plans d'occupation du sol conformément à la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire lorsqu'une telle mesure s'avère nécessaire.»

(2) On entend par développement urbain l'ensemble des objectifs, mesures et autres instruments nécessaires pour orienter et diriger l'évolution des localités et agglomérations en tenant compte de leurs ressources démographiques, écologiques, économiques, sociales, culturelles, financières et spatiales qui en constituent le cadre général.

*(Loi du 28 juillet 2011)*

##### «Art. 2. Objectifs

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

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

#### Titre 2 – Les organes compétents

##### Art. 3. Généralités

(1) L'aménagement communal et le développement urbain sont de la compétence soit du collège des bourgmestre et échevins sous l'approbation du conseil communal soit du bourgmestre conformément aux dispositions légales en vigueur.

*(Loi du 28 juillet 2011)*

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

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

*(Loi du 28 juillet 2011)*

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

Il est institué auprès du ministre une commission, dite commission d'aménagement, qui a pour mission de donner son avis sur toutes les questions et tous les projets en matière d'aménagement communal que le ministre ou les communes lui soumettent et d'adresser de son initiative au ministre toute proposition relevant de ses missions.

*(Loi du 3 mars 2017)*

«La commission se compose de cinq membres au moins et de treize au plus. Elle comprend :

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

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

*(Loi du 3 mars 2017)*

«La commission comporte en son sein une cellule d'évaluation qui se compose de deux membres au moins et qui a pour mission d'émettre son avis en vue de l'adoption des plans d'aménagement particulier.»

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

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

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

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

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

### **Titre 3 – Le plan d'aménagement général**

#### **Chapitre 1<sup>er</sup>.- Définition et objectifs**

*(Loi du 28 juillet 2011)*

#### **«Art. 5. Définition**

Le plan d'aménagement général est un ensemble de prescriptions graphiques et écrites à caractère réglementaire qui se complètent réciproquement et qui couvrent l'ensemble du territoire communal qu'elles divisent en diverses zones dont elles arrêtent l'utilisation du sol.

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

#### **Art. 6. Objectifs**

Le plan d'aménagement général a pour objectif la répartition et l'implantation judicieuse des activités humaines dans les diverses zones qu'il arrête aux fins de garantir le développement durable de la commune sur base des objectifs définis par l'article 2 de la loi.

#### **Chapitre 2.- Élaboration et contenu du plan d'aménagement général**

#### **Art. 7. Élaboration du plan d'aménagement général**

(1) Chaque commune est tenue d'avoir un plan d'aménagement général couvrant l'ensemble de son territoire. Deux ou plusieurs communes peuvent s'associer pour élaborer un projet commun, celui-ci tenant lieu pour chacune d'elles de plan d'aménagement général.

*(Loi du 28 juillet 2011)*

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

*(Loi du 3 mars 2017)*

«Par dérogation à l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil et à l'article 1<sup>er</sup> de la loi modifiée du 25 juillet 2002 portant création et réglementation des professions de géomètre et de géomètre officiel, on entend par personne qualifiée au sens du présent article, toute personne visée à l'article 17 de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

Les communes qui disposent d'un service technique communal répondant aux articles 99bis ou 99ter de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 peuvent élaborer leurs projets d'aménagement général sans devoir recourir aux prestations de services d'une personne qualifiée externe à l'administration communale.»

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

*(Loi du 3 mars 2017)*

«Le projet d'aménagement général est élaboré sur base d'une étude préparatoire qui se compose :

- a) d'une analyse de la situation existante ;
- b) d'un concept de développement ;
- c) de schémas directeurs couvrant l'ensemble des zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» tels que définis à l'article 25. Les dépenses engendrées par l'élaboration de schémas directeurs sont préfinancées par la commune et sont récupérées auprès des initiateurs des projets d'aménagement particulier «nouveau quartier» dans le cadre de la convention prévue à l'article 36.»

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

*(Loi du 3 mars 2017)*

#### **«Art. 8. Révision du plan d'aménagement général**

Tout plan d'aménagement général peut être modifié. La procédure à appliquer est celle prescrite par les articles 10 à 18 respectivement par l'article 18bis.»

#### **Art. 9. Contenu du plan d'aménagement général**

*(Loi du 3 mars 2017)*

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

*(Loi du 28 juillet 2011)*

«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.»

*(Loi du 3 mars 2017)*

«Tout plan d'aménagement général est accompagné d'une fiche de présentation résumant les orientations fondamentales.

Un règlement grand-ducal précise le contenu de la fiche de présentation.»

*(Loi du 3 mars 2017)*

«(2) Tous les six ans au moins, le conseil communal décide par une délibération dûment motivée sur base d'un rapport présenté par le collège des bourgmestre et échevins si le plan d'aménagement général sera soumis ou non à une mise à jour.»

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

### **Chapitre 3.- Procédure d'adoption du plan d'aménagement général**

*(Loi du 28 juillet 2011)*

#### **«Art. 10. Saisine du conseil communal**

*(Loi du 3 mars 2017)*

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

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

*(Loi du 28 juillet 2011)*

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

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

*(Loi du 17 avril 2018)*

«La commission d'aménagement émet son avis quant à la conformité et la compatibilité du projet de plan d'aménagement général avec les dispositions de la présente loi, et notamment avec les objectifs énoncés à l'article 2, avec ses règlements d'exécution ainsi qu'avec les plans rendus obligatoires en vertu de la loi précitée du 17 avril 2018 et avec les objectifs énoncés à l'article 1<sup>er</sup> de la précitée loi.»

*(Loi du 28 juillet 2011)*

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

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

*(Loi du 3 mars 2017)*

#### **«Art. 12. Publication**

Dans les quinze jours qui suivent l'accord du conseil communal, le projet d'aménagement général est déposé avec toutes les pièces mentionnées à l'article 10 pendant trente jours à la maison communale où le public peut en prendre connaissance, et publié, pendant la même durée, sur le site Internet de la commune où le public peut en prendre connaissance. Seules les pièces déposées à la maison communale font foi.

Le dépôt est publié par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle et invitant le public à prendre connaissance du projet. Cette publication fait mention des lieu, date et heure de la réunion d'information ainsi que du site internet où est publié le projet d'aménagement général.

Endéans les premiers trois jours de la publication du dépôt par voie d'affiches, celui-ci est publié dans au moins quatre quotidiens imprimés et publiés au Grand-Duché de Luxembourg.

Cette publication fait mention des lieu, date et heure de la réunion d'information ainsi que du site Internet où est publié le projet d'aménagement général.

Le collège des bourgmestre et échevins tient au moins une réunion d'information avec la population au cours des premiers quinze jours suivant la publication du dépôt par voie d'affiches.»

*(Loi du 28 juillet 2011)*

#### **«Art. 13. Réclamations**

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

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

*(Loi du 28 juillet 2011)*

#### **«Art. 14. Vote du conseil communal**

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

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

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

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

*(Loi du 28 juillet 2011)*

#### **«Art. 15. Deuxième publication**

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

*(Loi du 28 juillet 2011)*

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

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

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

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

*(Loi du 28 juillet 2011)*

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

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

*(Loi du 28 juillet 2011)*

**«Art. 18. Décision ministérielle**

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

*(Loi du 17 avril 2018)*

«Avant de statuer, le ministre vérifie la conformité et la compatibilité du projet de plan d'aménagement général avec les dispositions de la loi, et notamment les objectifs énoncés à l'article 2, avec ses règlements d'exécution ainsi qu'avec les plans rendus obligatoires en vertu de la loi précitée du 17 avril 2018 et avec les objectifs énoncés à l'article 1<sup>er</sup> de la précitée loi.»

*(Loi du 3 mars 2017)*

**«Art. 18bis. (. . .) (abrogé par la loi du 17 avril 2018)»**

#### **Chapitre 4.- Effets du plan d'aménagement général**

**Art. 19. Entrée en vigueur**

Le plan d'aménagement général, qui revêt un caractère réglementaire, devient obligatoire trois jours après sa publication par voie d'affiches dans la commune.

Le plan d'aménagement sera de surcroît publié conformément à la procédure prévue pour les règlements communaux par l'article 82 de la loi communale du 13 décembre 1988, telle qu'elle a été modifiée.

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

*(Loi du 3 mars 2017)*

«Au cours des études ou travaux tendant à établir ou à modifier un plan ou projet d'aménagement général et jusqu'au moment de sa décision intervenant dans les conditions de l'article 10, alinéa 2, le conseil communal peut décider, sous l'approbation du ministre, que tous ou partie des immeubles touchés par le plan à l'étude ou en élaboration sont frappés des servitudes visées à l'article 21, alinéa 1<sup>er</sup>, sauf que les propriétaires restent libres de procéder aux travaux d'entretien et de réparation.

La décision du conseil communal avec la décision d'approbation du ministre sont publiées par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle, sur le site internet de la commune, au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg et dans au moins quatre quotidiens publiés et imprimés au Grand-Duché de Luxembourg.»

L'interdiction visée au premier alinéa du présent article devient effective trois jours après la publication des précitées décisions par voie d'affiches dans la commune.

La décision du conseil communal est susceptible d'un recours devant le tribunal administratif qui statue comme juge du fond. Ce recours doit être introduit sous peine de déchéance dans les quarante jours de la publication de la décision intervenue.

La validité des décisions d'interdiction est limitée à une période d'un an.

Le conseil communal peut décider, sous l'approbation du ministre, de prolonger cette interdiction chaque fois d'un an au plus, sans que le total des prolongations successives ne dépasse deux années, si le projet à l'étude ou en élaboration requiert des travaux préparatoires d'une telle envergure qu'ils ne peuvent être menés à bien que moyennant un délai supplémentaire.

La décision de prolongation est publiée et devient effective de la même manière que la décision initiale.

Avant l'expiration des périodes d'interdiction, la mesure d'interdiction peut être levée en tout ou en partie par décision motivée du conseil communal, sous l'approbation du ministre. Toute décision levant une mesure d'interdiction est publiée et devient effective de la même manière que la décision décrétant la servitude.

*(Loi du 28 juillet 2011)*

**«Art. 21. Servitudes**

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

*(Loi du 3 mars 2017)*

«Ces servitudes deviennent définitives au moment de l'entrée en vigueur du plan d'aménagement général.»

*(Loi du 3 mars 2017)*

**«Art. 22. Indemnisation**

Le droit de demander une indemnisation résultant des servitudes découlant d'un plan d'aménagement général est prescrit cinq ans après l'entrée en vigueur du plan d'aménagement général qui les a créées.»

**Chapitre 5.- Travaux nécessaires à la mise en œuvre du plan d'aménagement général**

*(Loi du 28 juillet 2011)*

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

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

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

*(Loi du 28 juillet 2011)*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cette taxe aura le caractère d'une imposition communale.»

**Titre 4 – Le plan d'aménagement particulier**

**Chapitre 1<sup>er</sup>.- Généralités**

*(Loi du 28 juillet 2011)*

**«Art. 25. Définition**

Le plan d'aménagement particulier précise et exécute les dispositions réglementaires du plan d'aménagement général concernant une zone ou partie de zone.

Il revêt la forme d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier». Les communes peuvent toutefois définir dans leur plan d'aménagement général des terrains ou ensembles de terrains constituant une zone urbanisée pour lesquels un plan d'aménagement particulier «quartier existant» est à élaborer.»

*(Loi du 3 mars 2017)*

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

Avant d'avoir été formalisé conformément aux articles 30 ou 30bis de la présente loi, le plan d'aménagement particulier est appelé «projet d'aménagement particulier».

*(Loi du 3 mars 2017)*

**«Art. 26. Principe»**

*(Loi du 17 avril 2018)*

«(1) Les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » et « quartier existant » ont pour objet de préciser et d'exécuter le plan d'aménagement général, à l'exception des terrains qui sont situés dans une zone verte au sens de l'article 5 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles et des terrains qui sont couverts d'un plan d'occupation du sol pour lesquels une obligation d'établir un plan d'aménagement particulier n'est pas requise.»

*(Loi du 3 mars 2017)*

«(2) Tout plan d'aménagement particulier peut être modifié. La procédure à appliquer est celle prévue à l'article 30.

Toutefois, à la demande de l'initiateur d'une proposition de modification ponctuelle d'un plan d'aménagement particulier, le collège des bourgmestre et échevins peut décider d'entamer la procédure de modification ponctuelle prévue à l'article 30bis. Sont considérées comme ponctuelles, les modifications qui ont pour objet l'adaptation d'un plan d'aménagement particulier sur un ou plusieurs points précis sans mettre en cause la structure générale ou les orientations du plan d'aménagement particulier initial.»

*(Loi du 28 juillet 2011)*

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

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

*(Loi du 3 mars 2017)*

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

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

*(Loi du 3 mars 2017)*

«(3) Tout projet d'aménagement particulier «quartier existant» peut également, outre les personnes qualifiées au sens de l'article 7 de la présente loi, être élaboré ou modifié par un homme de l'art tel que visé à l'article 1<sup>er</sup> de la loi précitée du 13 décembre 1989 ou à l'article 1<sup>er</sup> de la loi précitée du 25 juillet 2002. Les communes qui disposent d'un service technique communal répondant aux articles 99 bis ou 99 ter de la loi communale peuvent élaborer ou modifier les projets d'aménagement particulier «quartier existant» sans devoir recourir aux prestations de services d'une personne qualifiée ou d'un homme de l'art externe à l'administration communale.»

## Chapitre 2.- Élaboration et contenu du plan d'aménagement particulier

*(Loi du 28 juillet 2011)*

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

*(Loi du 3 mars 2017)*

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

L'initiative peut également provenir de toute autre personne justifiant d'un titre l'habilitant à cet effet. Ce titre doit être consenti, par écrit, par la moitié au moins des propriétaires disposant ensemble de la moitié au moins de la surface des terrains concernés.

(2) Tout projet d'aménagement particulier «nouveau quartier» est élaboré par un urbaniste ou un aménageur tel que prévu par l'article 7, paragraphe 2. Les communes qui disposent d'un service technique communal répondant aux articles 99bis ou 99ter de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 peuvent élaborer ou modifier les projets d'aménagement particulier «nouveau quartier» sans devoir recourir aux prestations de services d'une personne qualifiée ou d'un homme de l'art externe à l'administration communale.»

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

*(Loi du 3 mars 2017)*

«(4) Le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» peut être modifié à l'initiative d'une des instances et personnes visées au paragraphe 1<sup>er</sup>.»

*(Loi du 28 juillet 2011)*

**«Art. 29. Contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»<sup>1</sup>**

(1) Le plan d'aménagement particulier «quartier existant» fixe les prescriptions urbanistiques servant à garantir l'intégration des constructions et aménagements dans les zones urbanisées.

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

*(Loi du 3 mars 2017)*

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

Tout lotissement de terrains réalisé dans une zone soumise à un plan d'aménagement particulier «quartier existant» est décidé par le conseil communal et publié conformément à l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988.

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

(2) Le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» est orienté par le schéma directeur tel que défini à l'article 7 de la présente loi et fixe les règles d'urbanisme et de lotissement de terrains.

*(Loi du 3 mars 2017)*

«Il se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique qui se complètent réciproquement. Le contenu des deux parties est arrêté par règlement grand-ducal.»

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

*(Loi du 3 mars 2017)*

«Pour chaque plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 10 pour cent de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention prévue à l'article 36 de la présente loi.»

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

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

*(Loi du 30 juillet 2021)*

**«Art. 29bis. Logement abordable<sup>1</sup>»**

*(Loi du 7 août 2023)*

« (1) Les logements visés au paragraphe 2 constituent des logements destinés à la vente abordable et à la location abordable au sens de l'article 3 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, dont un promoteur public au sens du même article 3 assure l'attribution aux acquéreurs et aux locataires. »

*(Loi du 30 juillet 2021)*

«(2) Pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », qui prévoit un nombre de logements entre 10 et 25 unités, au moins 10 pour cent de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables.

Pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 15 pour cent de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables.

Lorsque le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » couvre des fonds reclassés d'une zone autre qu'une zone d'habitation ou zone mixte en une zone d'habitation ou une zone mixte par une modification du plan d'aménagement général, la part de la surface construite brute de ces fonds à réserver à la réalisation de logements abordables est portée :

- 1° à 20 pour cent si le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités ;

<sup>1</sup> **Loi du 30 juillet 2021:**

**«Art. 14. - Disposition transitoire**

L'article 29, paragraphe 2, alinéa 4, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain est abrogé. Il continue à s'appliquer aux plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » dont la procédure d'adoption est entamée au plus tard dans les six mois suivant la publication de la présente loi. Cette disposition s'applique également à la modification de ces plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

L'article 29bis, paragraphe 2, alinéa 3, de la loi précitée du 19 juillet 2004 s'applique aux plans d'aménagement général dont la procédure de modification est entamée six mois après la publication de la présente loi.»

2° à 15 pour cent si le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » prévoit un nombre de logements entre 10 et 25 unités ;

3° à 10 pour cent si le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » prévoit un nombre de logements entre 5 et 9 unités.

Le plan d'aménagement général donne des renseignements sur les fonds visés par l'alinéa 3, dont le contenu sera défini dans un règlement grand-ducal.

(3) Les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » définissent pour chaque lot ou parcelle le nombre de logements abordables ainsi que la surface construite brute à réserver aux logements abordables. Ne font pas l'objet d'une telle réservation les lots ou parcelles qui connaissent des contraintes importantes en matière d'exécution, susceptibles de générer des coûts disproportionnés en matière de création de logements abordables.

(4) Les fonds réservés aux logements abordables ou, le cas échéant, les logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante sont cédés conformément aux dispositions respectivement du paragraphe 5 et 6 à la commune, et en cas de renonciation par la commune au ministre ayant le Logement dans ses attributions représentant l'État conformément aux dispositions du paragraphe 7. Un promoteur public autre que la commune peut se substituer au ministre ayant le Logement dans ses attributions en cas de renonciation par l'État.

(5) Les modalités de la cession de fonds réservés aux logements abordables prévue au paragraphe 4 sont arrêtées dans une convention à établir entre le propriétaire et la commune, le cas échéant dans la convention d'exécution prévue à l'article 36.

En contrepartie à la prédite cession de fonds, le degré d'utilisation du sol destiné exclusivement à du logement à respecter par le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui est défini dans le plan d'aménagement général, est augmenté de 10 pour cent. Le plan d'aménagement général ne doit pas être modifié conformément aux articles 10 à 18 pour tenir compte de cette augmentation.

La délibération du conseil communal relative à la cession de fonds réservés aux logements abordables est transmise pour information au ministre dans un délai de trente jours à compter du jour de la délibération.

(6) Les modalités et la valeur de la cession des logements abordables, prévue au paragraphe 4, avec leur quote-part de fonds correspondante sont fixées dans une convention à établir entre le propriétaire et la commune, le cas échéant dans la convention d'exécution prévue à l'article 36. Les conventions précitées doivent également contenir les plans de réalisation des prédits logements ainsi qu'un cahier des charges définissant leur niveau de finition et d'équipement.

La valeur de la cession des logements abordables tient compte du prix de réalisation et la quote-part de fonds correspondante est cédée conformément au paragraphe 5, alinéa 2.

Si les parties ne s'entendent pas sur la valeur des logements abordables à céder, elles désignent chacune un expert. Si les experts sont partagés, les parties font appel à un arbitre. En cas de désaccord sur l'arbitre, celui-ci est nommé par le président du tribunal d'arrondissement du lieu des fonds concernés.

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

La délibération du conseil communal relative à la cession des logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante à la commune est transmise pour approbation au ministre par lettre recommandée avec avis de réception ou par porteur avec avis de réception. Le ministre statue dans un délai de trente jours à compter de la réception de la délibération. Si endéans ce délai le ministre n'a pas statué, la convention est censée être approuvée.

(7) Par dérogation aux paragraphes 5 et 6, le conseil communal peut renoncer à la cession respectivement de fonds réservés aux logements abordables ou de logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante. Dans ce cas, le ministre ayant le Logement dans ses attributions et le propriétaire en sont notifiés par la commune dans un délai de trente jours à compter du jour de la délibération par lettre recommandée avec avis de réception ou par porteur avec avis de réception. Le cas échéant, les dispositions prévues respectivement au paragraphe 5, alinéa 2 et au paragraphe 6, alinéas 2 à 4 s'appliquent.

Le ministre ayant le Logement dans ses attributions dispose d'un délai de deux mois pour informer le propriétaire et les promoteurs publics par voie de lettre recommandée avec avis de réception ou par porteur avec avis de réception de son intention de renoncer ou non à la cession des fonds réservés aux logements abordables ou des logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante. À défaut de réponse endéans le prédit délai de deux mois, qui court à partir de la réception de la notification prévue à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le silence du ministre ayant le Logement dans ses attributions vaut acceptation de la cession. En cas de renonciation, le propriétaire est également informé, le cas échéant, de la substitution à l'État d'un promoteur public autre que la commune.

Les modalités de la cession des fonds réservés aux logements abordables, prévue à l'alinéa 1<sup>er</sup>, sont arrêtées dans une convention à établir entre le propriétaire et respectivement le ministre ayant le Logement dans ses attributions ou un promoteur public autre que la commune.

Les modalités et la valeur de la cession de logements abordables avec leur quote-part de fonds correspondante, prévue à l'alinéa 1<sup>er</sup>, sont arrêtées dans une convention à établir entre le propriétaire et respectivement le ministre ayant le Logement dans ses attributions ou un promoteur public autre que la commune. La convention précitée doit également contenir les plans de réalisation des prédits logements ainsi qu'un cahier des charges définissant leur niveau de finition et d'équipement.

(8) Aucune autorisation de construire portant sur les logements prévus par les plans d'aménagement particulier visés au paragraphe 2 ou sur les logements prévus par phase de réalisation successive conformément à la convention d'exécution ne peut être délivrée avant respectivement la conclusion des conventions visées respectivement au paragraphe 5, alinéa 1<sup>er</sup> et paragraphe 7, alinéas 2 et 3 ou l'approbation ministérielle de la convention visée au paragraphe 6, alinéa 5.

(9) Lors de tout remembrement urbain, les charges résultant des dispositions du présent article sont réparties proportionnellement en fonction des apports des différents propriétaires.

(10) Si lors de l'exécution du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », un ou plusieurs lots ou parcelles réservés, conformément au paragraphe 3, appartiennent à l'État, à une commune, à un syndicat de communes, à un établissement public, à un promoteur public autre que la commune ou à une société de développement à participation étatique ou communale, les dispositions des paragraphes 4 et 5 ne s'appliquent pas pour les prédicts lots ou parcelles.»

### **«Chapitre 3.- Procédure d'adoption du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»»<sup>1</sup>**

*(Loi du 28 juillet 2011)*

#### **«Art. 30. Procédure**

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

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

*(Loi du 3 mars 2017)*

«La cellule d'évaluation émet son avis quant à la conformité et à la compatibilité du projet avec les dispositions de la loi et notamment les objectifs énoncés à l'article 2, ses règlements d'exécution, ainsi qu'avec les plans et programmes déclarés obligatoires en vertu de la loi précitée du 30 juillet 2013 endéans un mois de la réception du dossier complet.

A défaut par la cellule d'évaluation de faire parvenir son avis dans le susdit délai d'un mois au collège des bourgmestre et échevins, le conseil communal peut passer au vote du projet d'aménagement particulier conformément aux alinéas 10 et suivants.

Dans le délai de trente jours prévu à l'alinéa 2, le projet d'aménagement particulier est déposé, le cas échéant avec le rapport justificatif, pendant trente jours à la maison communale où le public peut en prendre connaissance, et publié, pendant la même durée, sur le site internet de la commune où le public peut en prendre connaissance. Seules les pièces déposées à la maison communale font foi. Le dépôt est publié par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle et invitant le public à prendre connaissance du projet. Les affiches font mention du site internet où est publié le projet d'aménagement particulier.

Endéans les premiers trois jours de la publication du dépôt par voie d'affiches, celui-ci est encore publié sur le site internet de la commune et dans au moins quatre quotidiens publiés et imprimés au Grand-Duché de Luxembourg. Cette publication fait mention du site internet où est publié le projet d'aménagement particulier.»

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

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

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

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

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

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

*(Loi du 17 avril 2018)*

«Avant de statuer, le ministre vérifie la conformité et la compatibilité du projet de plan d'aménagement particulier avec les dispositions de la présente loi, et notamment les objectifs énoncés à l'article 2, avec ses règlements d'exécution ainsi qu'avec les plans rendus obligatoires en vertu de la loi précitée du 17 avril 2018 et avec les objectifs énoncés à l'article 1<sup>er</sup> de la prédite loi.»

*(Loi du 3 mars 2017)*

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

*(Loi du 3 mars 2017)*

#### **«Art. 30bis. Procédure allégée**

La proposition de modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier est soumise au collège des bourgmestre et échevins qui analyse la conformité avec le plan ou projet d'aménagement général et avec les dispositions de l'article 26, paragraphe 2, alinéa 2.

<sup>1</sup> Intitulé modifié par la loi du 28 juillet 2011.

Dans les quinze jours de la réception, la proposition de modification ponctuelle est déposée pendant trente jours à la maison communale où le public peut en prendre connaissance, et publiée, pendant la même durée, sur le site internet de la commune où le public peut en prendre connaissance. Seules les pièces déposées à la maison communale font foi. Le dépôt est publié par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle et invitant le public à prendre connaissance de la proposition de modification ponctuelle. Les affiches font mention du site internet où est publiée la proposition de modification ponctuelle.

Endéans les premiers trois jours de la publication du dépôt par voie d'affiches, le dépôt est encore publié dans au moins quatre quotidiens publiés et imprimés au Grand-Duché de Luxembourg. Cette publication fait mention du site internet où est publiée la proposition de modification ponctuelle. Lorsque l'initiative de modifier ponctuellement un plan d'aménagement particulier n'émane pas de la commune, celle-ci récupère les frais de publication auprès de l'initiateur du projet.

Dans un délai de trente jours de la publication du dépôt de la proposition de modification ponctuelle dans les quatre quotidiens, les observations et objections contre la proposition de modification doivent, sous peine de forclusion, être présentées par écrit au collège des bourgmestre et échevins par les personnes intéressées.

Dans le même délai de quinze jours tel que fixé à l'alinéa 2, le dossier est transmis au ministre par lettre recommandée ou par porteur avec avis de réception.

Si dans les trente jours de la réception du dossier le ministre constate et informe le collège des bourgmestre et échevins par lettre recommandée que la proposition de modification est conforme aux dispositions de la présente loi, et notamment aux objectifs énoncés à l'article 2 et aux règlements d'exécution, la procédure d'adoption peut être poursuivie telle que prévue par les alinéas 7 et suivants du présent article. Il en est de même en cas d'absence de réponse ministérielle après l'expiration du délai précité. Si endéans le délai précité le ministre constate que la proposition de modification ponctuelle n'est pas conforme aux dispositions de la présente loi, notamment aux objectifs énoncés à l'article 2 et aux règlements d'exécution, il transmet le dossier à la cellule d'évaluation qui émet son avis conformément à l'article 30, alinéa 3 et en informe le collège des bourgmestre et échevins dans le délai précité de trente jours. Dans ce cas, la procédure est continuée suivant les dispositions prévues aux alinéas 9 et suivants de l'article 30. Le conseil communal peut décider de clôturer le dossier de la proposition de modification ponctuelle.

La proposition de modification ponctuelle est ensuite soumise par le collège des bourgmestre et échevins, avec les observations et objections présentées, au vote du conseil communal au plus tard après un délai de deux mois à compter de l'écoulement du délai de trente jours de la consultation publique prévu à l'alinéa 4.

Le conseil communal décide de la recevabilité en la forme et quant au fond des observations et objections présentées au collège des bourgmestre et échevins et peut soit adopter la proposition de modification ponctuelle dans sa présentation initiale soit rejeter la proposition de modification ponctuelle. Dans ce dernier cas, le dossier est clôturé.

Le plan d'aménagement particulier modifié est notifié pour information au ministre dans un délai de quinze jours qui suit le vote du conseil communal et entre en vigueur conformément à l'article 31, paragraphe 1<sup>er</sup> de la présente loi. Les affiches prévues par l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 mentionnent la date de la notification au ministre du plan d'aménagement particulier modifié.»

#### **«Chapitre 4.- Effets du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»»<sup>1</sup>**

*(Loi du 28 juillet 2011)*

##### **«Art. 31. Entrée en vigueur**

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

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

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

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

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

<sup>1</sup> Intitulé modifié par la loi du 28 juillet 2011.

transfert du droit réel immobilier en question. La mention de l'attestation dans des actes ultérieurs est exigée sans préjudice de l'obligation d'une nouvelle attestation en cas de changement des éléments à la base de l'attestation.

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

### **Art. 32. Interdictions pouvant frapper les immeubles pendant la période d'élaboration d'un plan d'aménagement particulier**

*(Loi du 3 mars 2017)*

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

La décision du conseil communal ensemble avec la décision d'approbation du ministre sont publiées par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle, au Mémorial et dans au moins quatre quotidiens publiés et imprimés au Grand-Duché de Luxembourg.

L'interdiction visée au premier alinéa du présent article devient effective trois jours après la publication des prédites décisions par voie d'affiches dans la commune.

La décision du conseil communal est susceptible d'un recours devant le tribunal administratif qui statue comme juge du fond. Ce recours doit être introduit sous peine de déchéance dans les quarante jours de la publication de la décision intervenue.

La validité des décisions d'interdiction est limitée à une période d'un an.

Le conseil communal peut décider, sous l'approbation du ministre, de prolonger cette interdiction chaque fois d'un an au plus, sans que le total des prolongations successives ne dépasse deux années, si le projet à l'étude ou en élaboration requiert des travaux préparatoires d'une telle envergure qu'ils ne peuvent être menés à bien que moyennant un délai supplémentaire.

La décision de prolongation est publiée et devient effective de la même manière que la décision initiale.

Avant l'expiration des périodes d'interdiction, la mesure d'interdiction peut être levée en tout ou en partie par décision motivée du conseil communal, sous l'approbation du ministre. Toute décision levant une mesure d'interdiction est publiée et devient effective de la même manière que la décision décrétant la servitude.

*(Loi du 3 mars 2017)*

### **«Art. 33. Servitudes**

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

(2) Les servitudes arrêtées par l'alinéa qui précède ne deviennent définitives qu'au moment de l'entrée en vigueur du projet d'aménagement particulier qui les établit.

(3) Le droit de demander une indemnisation résultant des servitudes découlant d'un plan d'aménagement particulier est prescrit cinq ans après le jour de l'entrée en vigueur du plan d'aménagement particulier qui les a créées.»

## **Chapitre 5.- Mise en œuvre du plan d'aménagement particulier**

*(Loi du 28 juillet 2011)*

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

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

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

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

L'indemnité compensatoire servira soit à l'acquisition de terrains à proximité du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» en vue d'y réaliser les travaux prévus à l'article 23, alinéa 2, soit au financement d'autres mesures urbanistiques à réaliser par

la commune dans l'intérêt du plan d'aménagement particulier concerné. Ces mesures doivent être définies dans la délibération du conseil communal portant adoption du projet d'aménagement particulier conformément à l'article 30, alinéa 10.

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

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

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

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

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

*(Loi du 28 juillet 2011)*

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

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

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

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

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

*(Loi du 3 mars 2017)*

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

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

Cette convention, avec le projet d'exécution, est soumise à l'approbation du conseil communal. La convention règle notamment la réalisation des travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», leur financement par les intéressés ainsi que la cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics et l'indemnité compensatoire conformément à l'article 34, de même que la cession gratuite des équipements publics à la commune après leur achèvement selon les règles de l'art et la réception définitive des travaux. Elle indique également le délai de réalisation du projet et, en cas de réalisation en phases successives, le déroulement de chaque phase. Les modalités de réalisation des mesures compensatoires, conformément à l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, peuvent être fixées dans la convention.

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

La convention est périmée de plein droit si dans un délai à fixer par le collège des bourgmestre et échevins, qui ne peut pas être inférieur à un an, l'initiateur du projet n'a pas entamé la réalisation du projet de manière significative. Le délai de péremption peut être prorogé par décision du collège des bourgmestre et échevins pour une période d'un an demande motivée du propriétaire ou de son mandataire. Ce délai est prorogé de plein droit si une autorisation de construire a été délivrée pour l'exécution des travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité du plan d'aménagement particulier. Dans ce cas, le délai est prorogé jusqu'à ce que l'autorisation de construire précitée soit périmée.

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

La décision du conseil communal relative à l'approbation de la convention et du projet d'exécution est transmise pour approbation au ministre par lettre recommandée ou par porteur avec avis de réception. Le ministre statue dans le délai de trente jours à compter de la réception de la délibération. Si endéans ce délai, le ministre n'a pas statué, la convention est censée être approuvée.

Si la convention et son projet d'exécution contiennent des modalités de réalisation des mesures compensatoires conformément à l'alinéa 2, le ministre transmet ces dispositions pour avis au Ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions dans un délai de sept jours à compter de la réception de la délibération. Dans ce cas, le délai prévu à l'alinéa 6 est prorogé à 45 jours. À défaut par le Ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions de faire parvenir son avis sur les dispositions relatives à la réalisation des mesures compensatoires dans le mois de la réception du dossier, le ministre statue sur la décision du conseil communal conformément à l'alinéa 6.

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

*(Loi du 28 juillet 2011)*

**«Art. 37. Autorisations de construire**

Sur l'ensemble du territoire communal, toute réalisation, transformation, changement du mode d'affectation, ou démolition d'une construction, ainsi que les travaux de remblais et de déblais sont soumis à l'autorisation du bourgmestre. *(Loi du 3 mars 2017)* «Les dispositifs de publicité au sens de l'article 37 de la loi modifiée du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des Sites et Monuments nationaux sont soumis à autorisation du bourgmestre.»

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

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

*(Loi du 30 juillet 2021)*

«Si, conformément à l'article 25, des travaux accessoires de voirie restent à faire, une convention est conclue entre le propriétaire du terrain et la commune représentée par le collège des bourgmestre et échevins dans laquelle le financement de la réalisation de ces équipements accessoires, ainsi que la cession gratuite des terrains nécessaires à la création de ces équipements accessoires sont réglés.» *(Loi du 28 juillet 2011)* «Cette convention est conclue avant la délivrance de l'autorisation.»

*(Loi du 3 mars 2017)*

«L'autorisation est périmée de plein droit si, dans un délai d'un an, le bénéficiaire n'a pas entamé la réalisation des travaux de manière significative. Sur demande écrite et motivée du bénéficiaire, le bourgmestre peut accorder deux prorogations du délai de péremption d'une durée maximale d'une année chacune.

Un certificat délivré par le bourgmestre attestant que la construction projetée a fait l'objet de son autorisation est affiché par le maître de l'ouvrage aux abords du chantier, de manière aisément visible et lisible à partir de la voie publique par les personnes intéressées. Le certificat mentionne que le public peut prendre inspection à la maison communale des plans afférents appartenant à l'autorisation de construire pendant le délai durant lequel l'autorisation est susceptible de recours. Une information mentionnant la délivrance de l'autorisation de construire est publiée sur le site internet de la commune.

Le délai de recours devant les juridictions administratives court à compter de l'affichage du certificat conformément à l'alinéa 6.»

*(Loi du 28 juillet 2011)*

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

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

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

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

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

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

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

**Titre 5 – Le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites**

**Art. 38. Disposition générale**

*(Loi du 28 juillet 2011)*

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

*(Loi du 28 juillet 2011)*

**«Art. 39. Contenu**

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

En ce qui concerne le domaine public et ses abords, le règlement contient au moins des prescriptions relatives au dimensionnement et à l'aménagement des voies publiques, aux espaces réservés à la mobilité douce et aux emplacements de stationnement,

de même que des prescriptions concernant les accès et abords de voirie, les enseignes et publicité et les saillies dans le domaine public.

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

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

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

*(Loi du 3 mars 2017)*

«Le règlement peut définir les travaux de moindre envergure pour lesquels une autorisation de construire n'est pas requise. Il peut prévoir que tout ou partie de ces travaux sont à déclarer au bourgmestre, dans les formes et délais à déterminer par le règlement.»

*(Loi du 3 mars 2017)*

#### **«Art. 40. Publication**

Par dérogation à l'article 29, alinéa 3 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988, le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites, lequel prend la forme d'un règlement communal, est transmis au ministre dans un délai de quinze jours qui suit le vote du conseil communal par voie de lettre recommandée avec avis de réception. Il ne saurait être procédé à la publication du règlement communal précité conformément à l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 qu'après l'expiration d'un délai de trente jours qui court à compter de la réception par le ministre dudit règlement communal. Les affiches prévues par l'article 82 précité mentionnent la date de la transmission au ministre du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites.»

## **Titre 6 – Mesures d'exécution des plans d'aménagement**

### **Chapitre 1<sup>er</sup>. - Zones de développement et zones à restructurer**

#### *Section 1. – Zones de développement*

#### **Art. 41. Principe**

Les communes, le cas échéant sur proposition de la commission d'aménagement, après délibération du conseil communal et sur approbation du ministre, sont habilitées à déclarer zone de développement une partie du territoire communal qui répond à la définition de l'article 42.

#### **Art. 42. Définition**

On entend par zone de développement toute partie du territoire communal urbanisé ou non, non bâtie ou ne présentant des constructions et aménagements que sur une partie restreinte de sa surface totale, qui présente un intérêt particulier pour des projets de développement régionaux ou nationaux tels que définis par les plans arrêtés sur base de la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire ou pour le développement et l'organisation urbaine de la commune conformément au plan d'aménagement général et à son rapport justificatif.

#### **Art. 43. Étude préalable**

Avant de procéder à la création d'une zone de développement, le collège des bourgmestre et échevins procède à une étude qui devra tenir compte des critères et conditions suivants:

1. l'état initial de la zone visée et de son environnement humain, social, économique, physique et naturel;
2. les besoins de la commune et des zones limitrophes notamment en matière d'habitat, de travail, de mobilité, de récréation et d'espaces verts;
3. la capacité d'insertion du ou des projets dans le tissu urbain, économique et social local existant.

*(Loi du 28 juillet 2011)*

#### **«Art. 44. Déclaration**

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

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

- c) la création de la zone de développement doit s'effectuer en tenant compte de manière équilibrée de l'intérêt général et des intérêts privés.»

#### **Art. 45. Justification**

Avec la déclaration de zone de développement la commune présente les documents suivants:

- a) un plan cadastral de la zone avec indication des sections et numéros cadastraux, des noms et adresses des propriétaires tels qu'ils sont inscrits au cadastre, des noms et adresses des ayants droit;
- b) un mémoire explicatif des motifs de la déclaration de zone de développement avec indications des objectifs visés et des mesures projetées ainsi que des développements escomptés en matière d'habitat, de travail, de mobilité, de récréation et d'espaces verts;
- c) un programme du déroulement de l'opération et en particulier un mémoire explicatif détaillé sur les travaux nécessaires;
- d) un mémoire précisant les mesures d'exécution retenues avec indication le cas échéant des propriétaires susceptibles de faire l'objet de mesures d'expropriation et désignation du titulaire du droit de préemption prévu à l'article 54.

#### **Art. 46. Publication**

Dans les trente jours qui suivent la déclaration relative à la création d'une zone de développement par le conseil communal, le projet est déposé avec la délibération du conseil communal pendant trente jours à la maison communale où le public peut en prendre connaissance. Le dépôt est publié par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle et invitant le public à prendre connaissance du projet.

Le dépôt est encore publié dans au moins quatre quotidiens publiés et imprimés au Grand-Duché de Luxembourg.

Conjointement avec cette publication, les propriétaires, nus-propriétaires et usufruitiers concernés sont avertis par lettre recommandée qui les informe des dispositions du présent chapitre.

La déclaration et les documents pourront être consultés par le public à la maison communale dans le délai de trente jours prévu à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

Le collège des bourgmestre et échevins tient dans ce même délai de trente jours au moins une réunion d'information avec la population.

#### **Art. 47. Réclamations**

Dans le délai de trente jours visé à l'article 46, les observations et objections contre le projet doivent être présentées par lettre recommandée au collège des bourgmestre et échevins sous peine de forclusion.

Au cas où aucune observation écrite n'a été présentée dans le délai, la déclaration est transmise pour approbation au ministre.

#### **Art. 48. Vote définitif par le conseil communal**

Le collège des bourgmestre et échevins soumet les réclamations, avec toutes les pièces et, s'il y a lieu, avec les propositions de modification répondant aux observations présentées, à un second vote du conseil communal dans les trois mois à compter de la date de la déclaration initiale de zone de développement.

Le collège des bourgmestre et échevins peut, s'il le juge utile, procéder à un supplément d'étude conformément à l'article 43.

Le conseil communal peut soit maintenir sa déclaration initiale, soit y apporter des modifications répondant aux observations présentées, soit la retirer. Dans ce dernier cas, le ministre déclare le dossier clôturé.

#### **Art. 49. Deuxième publication**

Dans les trente jours qui suivent la décision définitive du conseil communal, celle-ci est affichée dans la commune pendant quinze jours, de la façon usuelle, et notifiée par lettre recommandée avec avis de réception aux intéressés ayant adressé dans le délai prévu à l'article 47 des observations écrites au collège des bourgmestre et échevins. Elle est dans le même délai transmise avec le dossier complet au ministre aux fins d'approbation.

#### **Art. 50. Nouvelles réclamations**

Les réclamations contre la décision définitive du conseil communal doivent être adressées au ministre dans les quinze jours suivant la notification de la décision définitive aux intéressés par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine de forclusion.

#### **Art. 51. Avis sur les nouvelles réclamations**

Les réclamations contre le vote définitif du conseil communal, dans la mesure où celui-ci a apporté des modifications à sa déclaration initiale, sont soumises par le ministre à la commission d'aménagement qui doit émettre son avis dans les trois mois de la réception du dossier.

#### **Art. 52. Décision ministérielle**

Le ministre statue dans le mois suivant la réception de l'avis de la commission d'aménagement prévu à l'article qui précède sur les réclamations en même temps qu'il décide de l'approbation définitive du vote définitif du conseil communal relatif à la déclaration de zone de développement.

#### **Art. 53. Entrée en vigueur**

La déclaration de zone de développement, qui revêt un caractère réglementaire, entre en vigueur trois jours après sa publication par voie d'affiches dans la commune.

La déclaration de zone de développement sera de surcroît publiée conformément à la procédure prévue pour les règlements communaux par l'article 82 de la loi communale du 13 décembre 1988, telle qu'elle a été modifiée.

**Art. 54. Exécution**

(1) Toutes les acquisitions d'immeubles nécessaires à la réalisation des travaux nécessaires prescrits par la déclaration de zone de développement peuvent être réalisées par la voie de l'expropriation pour cause d'utilité publique conformément aux dispositions de la loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le ou les propriétaires menacés d'expropriation peuvent demander à être chargés de l'exécution des travaux retenus. Ils doivent dans ce cas accepter les délais et conditions fixés par le pouvoir expropriant et justifier des ressources nécessaires.

(2) La commune peut encore conclure un contrat de développement avec les propriétaires, par lequel la commune s'engage le cas échéant à octroyer les subventions prévues pour un projet de développement particulier et le propriétaire à affecter les subventions aux travaux et opérations prévues par la déclaration et à effectuer les investissements nécessaires retenus par la déclaration.

Le contrat de développement peut prévoir un délai pour la réalisation des travaux à l'expiration duquel la commune peut faire exécuter d'office et à sa charge les travaux. Dans ce cas, la plus-value résultant de l'exécution de ces travaux reviendra à la commune. La dite plus-value sera fixée par un expert assermenté sur base d'une première évaluation effectuée avant la réalisation des travaux de rénovation et d'une deuxième évaluation effectuée après la réalisation de ces mêmes travaux.

(Loi du 22 octobre 2008)

(...)

(3)<sup>1</sup> Toute création, cession ou modification d'un droit réel immobilier ou d'un droit mobilier relatif à un immeuble compris dans la zone de développement doit être soumise pour approbation au conseil communal. Le conseil communal peut refuser son approbation lorsque le projet lui soumis est inconciliable avec les objectifs définis à l'article 42.

La délibération du conseil communal est transmise au ministre aux fins d'approbation.

*Section 2. – Zones à restructurer***Art. 55. Définition**

Les communes, le cas échéant sur proposition de la commission d'aménagement, après délibération du conseil communal et sur approbation du ministre, sont habilitées à déclarer zone à restructurer un quartier existant de la localité qui présente un intérêt particulier pour le développement et l'organisation urbaine de la commune dans le sens que sa revalorisation permettrait une réorganisation urbanistique de la commune ou encore qui présente un intérêt particulier pour des projets de développement régionaux ou nationaux tels que définis par les plans arrêtés sur base de la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire et où une partie importante des constructions ou aménagements ne répond pas aux critères et objectifs définis à l'article 2.

On entend par quartier une fraction du territoire d'une localité, dotée d'une physionomie propre et caractérisée par des traits distinctifs lui conférant une certaine unité et une individualité.

**Art. 56. Étude préalable**

Avant de procéder à la création d'une zone à restructurer, le collège des bourgmestre et échevins fait effectuer une étude qui devra tenir compte des critères et conditions énoncées à l'article 43.

L'étude devra en outre tenir compte des éléments suivants:

1. des conditions d'habitat et de travail ainsi que des conditions de sécurité, de salubrité et d'hygiène publiques des personnes habitant ou travaillant dans la zone en question, notamment:
  - a) l'éclairage, l'ensoleillement et l'aération des logements et lieux de travail,
  - b) le degré d'entretien respectivement de vétusté des bâtiments et équipements existants,
  - c) l'accessibilité des terrains,
  - d) les problèmes éventuels résultant du voisinage dans le quartier concerné des fonctions de logement et d'activités économiques,
  - e) le mode et le degré de l'utilisation des sols,
  - f) l'impact éventuel des constructions et exploitations, respectivement d'installations ou d'infrastructures routières et ferroviaires sur le voisinage en ce qui concerne notamment le bruit, la pollution atmosphérique et les vibrations,
  - g) les mesures de rénovation déjà appliquées,
  - h) la présence éventuelle d'éléments du patrimoine architectural.
2. de la fonctionnalité de la zone en ce qui concerne notamment:
  - a) les problèmes de circulation,
  - b) les possibilités de stationnement,
  - c) la situation économique de la zone ainsi que sa capacité de développement économique compte tenu de la situation économique communale, régionale voire nationale,
  - d) la viabilisation, l'aménagement d'espaces verts, d'équipements de sport et de loisirs ainsi que d'installations d'intérêts commun compte tenu de l'intérêt social et culturel du quartier pour les zones limitrophes.

<sup>1</sup> Renuméroté par la loi du 22 octobre 2008.

#### **Art. 57. Déclaration**

Dans le cadre des objectifs définis aux articles 2 et 42 de la présente loi et sur base de l'étude définie à l'article 56 le conseil communal peut procéder par déclaration à la création d'une zone à restructurer.

#### **Art. 58. Justification**

Avec la déclaration de zone à restructurer la commune présente les documents prévus à l'article 45 de la présente loi ainsi qu'un mémoire décrivant tant l'accompagnement social à prévoir pour les habitants du quartier que les solutions à prévoir pour garantir soit leur relogement temporaire à l'intérieur ou à l'extérieur du quartier pendant la durée des travaux, soit leur relogement définitif à l'intérieur ou à l'extérieur du quartier en fonction de leurs desiderata respectivement des contraintes techniques inhérentes au projet concernant la zone à restructurer concernée.

#### **Art. 59. Procédure**

La déclaration de zone à restructurer est soumise à la procédure et aux formalités prévues aux dispositions des articles 46 à 53.

#### **Art. 60. Exécution**

*(Loi du 19 juillet 2005)*

«Les propriétaires disposent d'un délai d'un an pour entamer de manière significative les travaux de réhabilitation définis en vertu de l'article 54. A l'expiration de ce délai la commune peut faire exécuter d'office et à sa charge lesdits travaux conformément aux dispositions de l'article 54 alinéa 1<sup>er</sup>.»

La commune peut le cas échéant recourir aux autres moyens d'exécution prévus par l'article 54.

#### **Art. 61. Déclaration d'utilité publique**

La démolition des bâtisses irrécupérables ainsi que les travaux d'aménagement relatifs à l'infrastructure urbaine et aux services et équipements publics, retenus lors de la déclaration de la zone, sont déclarés d'utilité publique selon la procédure prévue à l'article 98.

#### **Art. 62. Délai des opérations**

La déclaration de restructuration fixe le délai dans lequel les opérations juridiques et financières de restructuration doivent être engagées. Ce délai ne peut pas dépasser cinq ans.

### **Chapitre 2.- Le remembrement urbain et la rectification des limites de fonds**

#### *Section 1. – Le remembrement urbain*

*(Loi du 28 juillet 2011)*

#### **«Art. 63. Définition**

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

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

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

#### **Art. 64. Objet et organisation**

Si des fonds ne peuvent pas de par leur délimitation ou de par leur configuration recevoir la destination leur impartie par un plan d'aménagement général ou particulier au sens de la loi, ils sont tous réunis en une seule masse pour être recomposés, après prélèvement des terrains destinés à des usages publics, conformément au plan d'aménagement couvrant la surface à remembrer. Les nouveaux lots sont répartis, dans la mesure du possible sans changement de situation.

Les fonds bâtis ne peuvent être compris dans le remembrement que si le propriétaire y consent ou si les immeubles font l'objet d'une procédure en expropriation pour cause d'utilité publique.

La valeur des surfaces apportées est fixée d'après le prix du jour à l'époque du dépôt du projet de remembrement à la maison communale, celle des surfaces distribuées est fixée d'après le prix du jour de la signature de l'acte de remembrement.

Dans la fixation de la valeur des apports, il n'est pas tenu compte de la plus-value présumée résultant du remembrement.

Quant aux parcelles attribuées, elles sont taxées à la valeur acquise en vertu du remembrement.

#### *Section 2. – Du remembrement conventionnel*

*(Loi du 28 juillet 2011)*

#### **«Art. 65. Acte de remembrement**

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

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

#### **Art. 66. Procédure à suivre en cas de désaccord entre les propriétaires**

*(Loi du 28 juillet 2011)*

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

Le projet de remembrement doit comporter les pièces suivantes:

- un extrait du plan cadastral représentant le parcellaire avant remembrement,
- une notice sur le mode d'évaluation des parcelles avant remembrement,
- un état des constructions à démolir le cas échéant,
- un plan représentant le parcellaire après remembrement,
- une notice sur le mode d'évaluation des parcelles après remembrement,
- un tableau, par propriétaire, des apports et des nouvelles attributions reflétant la situation parcellaire avec les surfaces et valeurs correspondantes, ainsi que les soultes éventuelles,
- un état des dépenses faites ou à faire et comprenant le cas échéant le coût d'acquisition et de démolition des constructions dont la destruction est indispensable au remembrement et les propositions d'indemnisation pour les droits réels et personnels concernant ces immeubles éteints du fait de l'opération.

#### **Art. 67. Publication et dépôt du projet de remembrement**

Le projet de remembrement est envoyé par les intéressés par lettre recommandée avec avis de réception au collège des bourgmestre et échevins de la commune sur le territoire de laquelle sont sis les terrains à remembrer.

Dès sa réception, le projet est déposé par le collège des bourgmestre et échevins pendant trente jours à la maison communale où le public, informé du dépôt par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle, peut en prendre connaissance. Les propriétaires concernés sont par ailleurs immédiatement informés du dépôt par le collège des bourgmestre et échevins par lettre recommandée individuelle à la poste.

Dans le prédit délai de trente jours, les observations et objections éventuelles contre le projet de remembrement doivent être présentées par écrit au collège des bourgmestre et échevins sous peine de forclusion.

#### **Art. 68. Approbation du projet en cas d'accord**

Si aucune observation n'a été présentée pendant le délai de trente jours à l'encontre du projet de remembrement, le collège des bourgmestre et échevins soumet le projet de remembrement au vote du conseil communal.

#### **Art. 69. Aplanissement des difficultés**

Si pendant le délai de trente jours des observations écrites ont été présentées au collège des bourgmestre et échevins, celui-ci entend les opposants en vue de l'aplanissement des difficultés.

Si cette mesure aboutit à un arrangement entre tous les propriétaires concernés, le projet de remembrement initial est modifié de façon à tenir compte de cet arrangement par un homme de l'art chargé par les intéressés.

Le résultat de cette mesure ensemble avec le projet de remembrement est soumis dans les trois mois au vote du conseil communal.

Si cette mesure n'aboutit pas à un accord entre tous les propriétaires concernés, le collège des bourgmestre et échevins constate ce non-accord.

#### **Art. 70. Suites du non-accord**

La commune ou les propriétaires-présentateurs du projet de remembrement peuvent alors requérir l'expropriation pour cause d'utilité publique conformément aux dispositions de la loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### **Art. 71. Acte de remembrement**

Après l'approbation par le ministre du projet de remembrement voté par le conseil communal, les propriétaires concernés font établir à leurs frais l'acte de remembrement et les plans cadastraux afférents.

### *Section 3. – Du remembrement légal*

#### **Art. 72. Élaboration du projet de remembrement**

Le ministre peut ordonner l'élaboration d'un projet de remembrement déterminé, soit de sa propre initiative, soit à la demande d'au moins un cinquième des propriétaires des fonds à remembrer, soit à la demande de la commune sur le territoire de laquelle sont sis les terrains à remembrer.

La demande est à présenter par écrit au ministre qui établit un projet de remembrement, élaboré par un homme de l'art, comportant les documents préparatoires suivants:

- un extrait du plan cadastral représentant le parcellaire avant remembrement,
- une notice sur le mode d'évaluation des parcelles avant remembrement,
- un état des constructions à démolir le cas échéant,
- les améliorations foncières jugées nécessaires et les mesures à prendre en vue de leur réalisation,
- un plan représentant le parcellaire après remembrement,

- une notice sur le mode d'évaluation des parcelles après remembrement,
- un tableau, par propriétaire, des apports et des nouvelles attributions reflétant la situation parcellaire avec les surfaces et valeurs correspondantes, ainsi que les soultes éventuelles,
- un état des dépenses faites ou à faire et comprenant le cas échéant le coût d'acquisition et de démolition des constructions dont la destruction est indispensable au remembrement et les propositions d'indemnisation pour les droits réels et personnels concernant ces immeubles éteints du fait de l'opération

#### **Art. 73. Publication et dépôt du projet de remembrement**

Le projet de remembrement est envoyé par le ministre par lettre recommandée avec avis de réception au collège des bourgmestre et échevins de la commune sur le territoire de laquelle sont sis les terrains à remembrer.

Dès sa réception, le projet est déposé par le collège des bourgmestre et échevins pendant trente jours à la maison communale où le public peut en prendre connaissance. Les propriétaires et ayants-droit concernés sont immédiatement informés du dépôt par le collège des bourgmestre et échevins par lettre recommandée individuelle à la poste.

Les affiches et les notifications contiennent, en outre, sommation aux propriétaires et ayants-droits qui ne figurent pas sur les tableaux ou qui contestent les surfaces cadastrales indiquées, à faire connaître par lettre recommandée, dans le délai prévu par l'alinéa 2 du présent article, la nature, l'étendue et le titre de leurs droits.

#### **Art. 74. Réclamations**

Dans le prédit délai de trente jours, les observations éventuelles relatives au projet de remembrement des propriétaires concernés doivent être présentées par écrit au collège des bourgmestre et échevins sous peine de forclusion.

#### **Art. 75. Suivi des réclamations**

(1) Si aucune observation n'a été présentée pendant le délai de trente jours à l'encontre du projet de remembrement, le collège des bourgmestre et échevins soumet le projet de remembrement au vote du conseil communal.

(2) Si pendant le délai de trente jours des observations écrites ont été présentées au collège des bourgmestre et échevins, celui-ci entend les opposants en vue de l'aplanissement des difficultés.

Le résultat de cette mesure ensemble avec le projet de remembrement est soumis dans les trois mois au vote du conseil communal.

#### **Art. 76. Vote définitif par le conseil communal**

Le conseil communal peut soit adopter le projet tel qu'il l'avait voté, soit y apporter des modifications répondant aux observations présentées, soit rejeter le projet. Dans ce dernier cas, le ministre déclare le dossier clôturé.

#### **Art. 77. Deuxième publication**

Dans les trente jours qui suivent le vote définitif du conseil communal, sa décision définitive est affichée dans la commune pendant quinze jours, de la façon usuelle, et notifiée par lettre recommandée avec avis de réception aux intéressés ayant adressé dans le délai prévu à l'article 74 des observations écrites au collège des bourgmestre et échevins. Elle est dans le même délai transmise avec le dossier complet au ministre aux fins d'approbation.

#### **Art. 78. Nouvelles réclamations**

Les réclamations contre le vote définitif du conseil communal doivent être adressées au ministre dans les quinze jours suivant la notification de la décision définitive aux intéressés par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine de forclusion.

#### **Art. 79. Avis sur les nouvelles réclamations**

Les réclamations contre le vote définitif du conseil communal et les modifications apportées au projet d'aménagement général sont soumises par le ministre à la commission d'aménagement qui doit émettre son avis dans les trois mois de la réception du dossier.

Après réception de cet avis, le ministre soumet le dossier avec l'avis de la commission d'aménagement au conseil communal qui doit émettre son avis dans les trois mois de la réception du dossier.

#### **Art. 80. Décision ministérielle**

Le ministre statue dans les trois mois suivant la réception de l'avis du conseil communal prévu à l'article qui précède sur les réclamations en même temps qu'il décide de l'approbation définitive du projet de remembrement.

#### **Art. 81. Effets de la décision ministérielle**

(1) Le plan de remembrement, qui revêt un caractère réglementaire, devient obligatoire trois jours après sa publication par voie d'affiches dans la commune.

(2)<sup>1</sup> Le plan de remembrement sera de surcroît publié conformément à la procédure prévue pour les règlements communaux par l'article 82 de la loi communale du 13 décembre 1988, telle qu'elle a été modifiée.

#### **Art. 82. Servitudes**

(1) À partir du jour où un projet de remembrement est voté provisoirement par le conseil communal, toute modification de limites de terrains en vue de leur affectation à la construction ainsi que tous travaux susceptibles d'apporter une modification à l'état des lieux sont interdits. Ces servitudes frappent les propriétés sans conférer le droit à indemnité.

<sup>1</sup> Numérotation omise dans l'original.

Les servitudes dont question à l'alinéa précédent ne deviennent définitives qu'au moment de l'entrée en vigueur du plan de remembrement qui les établit.

(2) Tous les actes et promesses de vente sur les fonds bâtis ou non feront mention du projet de remembrement les concernant. La mention sera fondée sur une attestation à délivrer au vendeur par le ministre.

#### **Art. 83. Indemnisation**

Les servitudes résultant d'un plan de remembrement n'ouvrent droit à aucune indemnité. Toutefois une indemnité est due s'il résulte de ces servitudes une atteinte à des droits acquis ou une modification à l'état antérieur des lieux déterminant un dommage direct, matériel et certain.

À défaut d'accord amiable sur l'indemnité à payer, le tribunal compétent en fonction du montant réclamé par le demandeur de l'indemnité et du lieu de situation de l'immeuble sera saisi en vue de fixer l'indemnité.

Par dérogation au régime de droit commun et aux dispositions de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1988 relative à la responsabilité civile de l'État et des collectivités publiques, les demandes d'indemnités sont prescrites un an après le jour où le refus de l'autorisation de construire motivé par l'interdiction d'un plan de remembrement est devenu définitif. Si aucune autorisation n'est sollicitée, le délai est de dix ans à compter de l'entrée en vigueur du plan de remembrement.

Si une modification du plan de remembrement ayant créé une servitude déterminée ouvrant droit à indemnisation intervient et devient définitive endéans le prédit délai de dix ans et entraîne une modification de la servitude en question, une demande d'indemnité procédant du plan de remembrement initial n'est plus recevable.

#### **Art. 84. Exécution du remembrement**

(1) Les actes documentant les mutations à intervenir après l'approbation ministérielle, de même que les éventuelles inscriptions hypothécaires, seront dressés à l'intervention du ministre dans les trois mois de l'approbation ministérielle.

(2) Le ministre fait procéder à l'abornement et à la confection des plans définitifs.

Après l'accomplissement de ces formalités, l'acte de remembrement est dressé par le ou les notaires de la région, à désigner par le ministre.

L'acte de remembrement est signé par le ministre ou son délégué. Il constate notamment:

- 1° l'attribution des nouvelles parcelles avec leurs indications cadastrales, sur la base d'un plan de l'ancienne et de la nouvelle situation;
- 2° la fixation des soultes et des indemnités pour plus-values ou moins-values;
- 3° les dates et les conditions de l'entrée en jouissance des nouvelles parcelles, déterminées par le ministre;
- 4° le règlement des autres droits réels et personnels;
- 5° les conditions et délais dans lesquels a lieu le règlement des soultes, des indemnités et des frais incombant aux propriétaires dans le coût des travaux.

L'acte de remembrement forme titre des droits de propriété et des autres droits réels et de créances qui y sont réglés.

Une expédition de l'acte est délivrée à chacun des propriétaires et ayants-droit concernés. Une autre expédition est conservée par le ministre.

(3) À défaut d'accord entre les parties quant aux montants des indemnités et quant à la valeur des nouvelles parcelles attribuées, il est procédé conformément à la procédure prévue au titre III de la loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### **Art. 85. Du report des droits réels**

Par l'effet du remembrement, les nouvelles parcelles attribuées à un propriétaire sont subrogées aux anciennes parcelles abandonnées par ce propriétaire.

Par suite de cette subrogation, les parcelles abandonnées par un propriétaire sont purgées des droits réels immobiliers, autres que les servitudes, qui les grèvent, ainsi que des saisies et autres actions immobilières soumises à la publicité hypothécaire; ces droits réels, saisies et actions immobilières sont reportés de plein droit sur les parcelles attribuées à ce propriétaire.

Lorsqu'un droit réel immobilier, autre qu'une servitude, grève une ou certaines des anciennes parcelles d'un propriétaire, le ministre détermine la ou les nouvelles parcelles, ou la partie d'une nouvelle parcelle de ce propriétaire sur lesquelles ces droits sont reportés en assurant le maintien de la garantie équivalente.

Il en fait de même des saisies ou autres actions immobilières.

Les servitudes existant au profit ou à charge des fonds compris dans le remembrement, et qui ne sont pas éteintes par l'impossibilité d'en user ou par confusion, en conformité des articles 703 et 705 du code civil, subsistent sans modification. Il en est tenu compte pour la fixation de la valeur d'échange du fonds dominant et du fonds servant.

L'acte de remembrement sort ses effets par sa transcription au bureau des hypothèques de la situation des biens.

Si les parcelles attribuées à un propriétaire sont situées dans un autre ressort hypothécaire que les parcelles que ce propriétaire abandonne, l'acte de remembrement est transcrit, le même jour, dans les différents bureaux hypothécaires.

En exécution de l'alinéa 1<sup>er</sup> du présent article et sur réquisition du ministre, le conservateur des hypothèques procédera à la radiation et à l'inscription des privilèges et hypothèques, à la radiation et à la transcription des saisies immobilières ainsi qu'aux émargements prévus par l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers.

Les réquisitions du ministre sont présentées à la formalité simultanément avec l'acte de remembrement.

Les droits ainsi reportés conservent leur rang antérieur.

#### **Art. 86. Des frais d'exécution**

Sont supportés par l'État les frais relatifs aux procédures devant les juridictions, pour autant qu'ils ont été mis à charge de l'État ainsi que les indemnités éventuelles dues en vertu des articles 83 et 85.

Les autres frais, à savoir tous les frais se rapportant aux opérations de remembrement, les frais de l'acte de remembrement, y compris les frais des expéditions et les frais des formalités hypothécaires sont avancés par l'État et récupérés par répartition entre les propriétaires proportionnellement à la superficie des nouvelles parcelles attribuées à chacun d'eux.

### *Section 4. – Rectification de limites de fonds*

#### **Art. 87. Situations donnant lieu à la rectification de limites de fonds**

(1) Au cas où une parcelle, en raison de sa forme, ne peut recevoir l'affectation prévue par un projet d'aménagement au sens de la loi, le propriétaire peut demander le redressement de ses limites par voie d'échange.

Si la parcelle, par suite de cette opération, est rétrécie au point de devenir impropre à cette affectation, le complément nécessaire peut être emprunté, au prix de sa valeur, au terrain voisin, à condition que celui-ci supporte une cession sans devenir lui-même inutilisable.

(2) Si une parcelle, située en bordure de la voie publique, présente une largeur ou une profondeur insuffisante pour une construction répondant aux prescriptions dimensionnelles du projet d'aménagement, le complément nécessaire peut être réclamé aux conditions indiquées au paragraphe (1) aux propriétaires des terrains adjacents.

(3) Si des parcelles situées l'une derrière l'autre sont susceptibles de recevoir l'affectation prévue par le projet d'aménagement après transformation par voie d'échange, le propriétaire du terrain non riverain de la voie publique peut réclamer l'échange aux conditions indiquées au paragraphe (1).

(4) Si la surface d'une parcelle qui donne sur la voie publique est insuffisante pour que le fonds puisse recevoir l'affectation prévue par le projet d'aménagement, l'aire manquante peut être réclamée au propriétaire du fonds voisin, qui a toutefois la faculté de se libérer de son obligation par l'achat de la parcelle dont la surface est insuffisante.

(5) Si dans les cas visés aux paragraphes (1) à (4), les terrains adjacents présentent une surface insuffisante pour recevoir l'affectation prévue par le projet d'aménagement, leurs propriétaires doivent les céder au prix de leur valeur.

Dans toutes les rectifications de limites entre riverains, les sommes à payer à titre d'indemnité sont affectées jusqu'à due concurrence à l'extinction des privilèges et hypothèques qui pourront grever les parcelles cédées.

#### **Art. 88. Procédure à suivre en cas de désaccord entre les propriétaires**

Lorsqu'un voisin refuse de coopérer à un redressement de limites, ou que les intéressés n'arrivent pas à s'entendre, la partie la plus diligente fait élaborer un projet de rectification de limites par une personne qualifiée conformément à l'article 7.

Le projet de rectification de limites doit comporter les pièces suivantes:

- un plan de l'état parcellaire avant rectification des limites;
- un état des valeurs des parcelles compte tenu de la destination leur dévolue par le projet d'aménagement;
- un plan de l'état parcellaire après rectification des limites;
- un tableau comparatif par propriétaire avant et après rectification des limites.

#### **Art. 89. Information des propriétaires voisins concernés**

Le projet de rectification de limites est envoyé par lettre recommandée avec avis de réception au collège des bourgmestre et échevins de la commune sur le territoire de laquelle sont sis les fonds concernés.

Dès sa réception, le projet est déposé par le collège des bourgmestre et échevins pendant trente jours à la maison communale où les propriétaires concernés peuvent en prendre connaissance. Ces propriétaires sont immédiatement informés du dépôt par le collège des bourgmestre et échevins par lettre recommandée individuelle à la poste.

Dans le prédit délai de trente jours, les observations éventuelles relatives au projet des propriétaires concernés doivent être présentées par écrit au collège des bourgmestre et échevins sous peine de forclusion.

#### **Art. 90. Approbation du projet en cas d'accord**

Si aucune observation n'a été présentée pendant le délai de trente jours à l'encontre du projet de rectification des limites, le collège des bourgmestre et échevins le soumet au vote du conseil communal.

#### **Art. 91. Aplanissement des difficultés**

Si pendant le délai de trente jours des observations écrites ont été présentées au collège des bourgmestre et échevins, celui-ci entend les opposants en vue de l'aplanissement des difficultés.

Si cette mesure aboutit à un arrangement entre tous les propriétaires concernés, le projet de rectification des limites initial est modifié par les intéressés de façon à tenir compte de cet arrangement. Le résultat de cette mesure ensemble avec le projet de rectification des limites est soumis dans les trois mois au vote du conseil communal.

Si cette mesure n'aboutit pas à un accord entre tous les propriétaires concernés, le collège des bourgmestre et échevins constate ce non-accord.

#### **Art. 92. Suite du non-accord**

La commune ou les propriétaires-présentateurs du projet de rectification des limites peuvent alors requérir l'expropriation pour cause d'utilité publique conformément aux dispositions de la loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### **Art. 93. Acte de rectification de limites**

Après l'approbation par le conseil communal du projet de rectification de limites, les propriétaires concernés font établir à leurs frais l'acte de rectification de limites et les plans cadastraux afférents.

### **Chapitre 3.- L'expropriation pour cause d'utilité publique**

#### **Art. 94. Déclaration d'utilité publique**

(1) Si, lors de l'exécution d'un plan d'aménagement, il y a absence d'accord entre les propriétaires concernés, les travaux à exécuter pour la réalisation du projet d'aménagement sont déclarés d'utilité publique par arrêté grand-ducal à la demande de la commune et conformément aux dispositions de la loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

(2) Si le collège des bourgmestre et échevins a constaté le non-accord des propriétaires concernés par un projet de remembrement conformément à l'article 69, alors la déclaration d'utilité publique peut être demandée par la commune ou par les propriétaires-présentateurs du projet de remembrement. Les dispositions de la loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique sont applicables.

(3) Si le collège des bourgmestre et échevins a constaté le non-accord des propriétaires concernés par un projet de rectification de limites de fonds conformément à l'article 91, alors la déclaration d'utilité publique peut être demandée par la commune ou par les propriétaires-présentateurs du projet de rectification de limites. Les dispositions de la loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique sont applicables.

#### **Art. 95. Expropriation**

L'arrêté de déclaration d'utilité publique autorise l'expropriant à poursuivre l'acquisition ou l'expropriation des terrains ou immeubles nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement, du projet de remembrement ou du projet de rectification de limites.

Le même arrêté approuve le plan des parcelles et le tableau des emprises et il fixe un délai au cours duquel la prise de possession des parcelles couvertes par les projets ci-dessus doit être réalisée.

#### **Art. 96. Cession à des tiers de terrains expropriés**

L'expropriant est en droit de céder de gré à gré les terrains et immeubles acquis aux fins visées à l'article 95, à des personnes de droit privé ou de droit public.

Les propriétaires expropriés qui ont déclaré au cours de la procédure d'expropriation leur intention de se conformer aux conditions mises sur le terrain concerné par le projet d'aménagement, le projet de remembrement ou le projet de rectification de limites à réaliser, bénéficient d'un droit de priorité pour l'attribution d'un terrain ou immeuble à céder.

### **Chapitre 4.- Disponibilités foncières**

*(Loi du 22 octobre 2008)*

#### *«Section 1. – Réserves foncières*

#### **Art. 97. Déclaration**

Dans le cadre de la législation concernant l'aménagement du territoire, l'aménagement communal et le développement urbain ainsi que la protection de la nature et des ressources naturelles, le ministre ou les communes, après délibération du conseil communal, sont habilités à déclarer zone de réserves foncières un ensemble de terrains destinés à servir soit à la réalisation de logements, des infrastructures et services complémentaires du logement, soit à la réalisation de constructions abritant des activités compatibles avec l'habitat, soit à la fixation des emplacements réservés aux constructions publiques, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts, soit à la réalisation de zones d'activités économiques. Le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat, après délibération du comité-directeur, est également habilité à déclarer zones de réserves foncières un ensemble de terrains destinés à servir soit à la réalisation de logements des infrastructures et services complémentaires du logement, soit à la réalisation de constructions abritant des activités compatibles avec l'habitat.

Conjointement à la déclaration, le ministre, le collège des bourgmestre et échevins ou le président du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat déposent à la maison communale un plan parcellaire de l'ensemble des terrains situés dans la zone de réserves foncières, un relevé avec indication des communes, sections de communes et numéros cadastraux des parcelles, des noms et adresses connus des propriétaires ou détenteurs de droits réels.

Les différentes formes d'occupation du sol précitées peuvent se retrouver dans une même réserve foncière dans la mesure où le plan d'aménagement général de la commune le prévoit et qu'elles ne sont pas incompatibles entre elles.

#### **Art. 98. Publication**

Dans les trente jours qui suivent la déclaration visée à l'article 97, le projet est déposé au secrétariat des communes sur le territoire desquelles se trouvent les terrains concernés.

Le public en est informé par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle et par annonce dans au moins quatre quotidiens publiés et imprimés au Grand-Duché de Luxembourg.

Conjointement avec cette publication, les propriétaires, nus-propriétaires, usufruitiers et emphytéotes concernés sont avertis par lettre recommandée qui les informe des dispositions du présent chapitre.

La déclaration et le projet pourront être consultés par le public à la maison communale dans un délai de trente jours à compter de la publication du dépôt prévu à l'alinéa 2.

#### **Art. 99. Réclamations**

Dans le délai de trente jours visé à l'article 98, alinéa 4, les observations et objections contre le projet doivent, sous peine de forclusion, être présentées par lettre recommandée au ministre, respectivement au collège des bourgmestre et échevins, respectivement au président du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat.

#### **Art. 100. Approbation gouvernementale et avis du Conseil d'État**

À l'expiration de ce délai, le collège des bourgmestre et échevins ou le président du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat transmettent les pièces avec les observations éventuelles aux ministres ayant respectivement l'Intérieur et le Logement dans leurs attributions.

Après délibération du Gouvernement en conseil, le dossier complet est transmis au Conseil d'État qui est obligatoirement entendu en son avis.

#### **Art. 101. Arrêté grand-ducal**

Un arrêté grand-ducal approuve la constitution de la zone de réserves foncières et en déclare l'utilité publique.

Le même arrêté grand-ducal approuve le relevé des terrains concernés et autorise l'État, la commune ou le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat à en poursuivre l'acquisition ou l'expropriation. Il fixe un délai au cours duquel la prise de possession des parcelles visées doit être réalisée. Ce délai ne peut dépasser cinq ans.

L'arrêté grand-ducal constate l'accomplissement régulier des mesures préparatoires relatives à l'expropriation sur avis conforme du Conseil d'État.

#### **Art. 102. Cession des terrains**

Le collège des bourgmestre et échevins et le président du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat ont qualité pour fixer le prix de commun accord avec les intéressés, sous réserve d'approbation par le conseil communal respectivement par le comité-directeur du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat.

En cas d'accord entre les parties, les acquisitions font l'objet soit d'actes administratifs, soit d'actes notariés.

À défaut d'accord entre les parties, il est procédé conformément au Titre III de la loi modifiée du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

### *Section 2. – Obligation de construire*

#### **Art. 103. Procédure**

Le conseil communal peut ordonner l'affectation à la construction de terrains non bâtis situés dans les zones destinées à être bâties définies par le plan d'aménagement général de la commune.

La procédure applicable est celle définie pour les plans d'aménagement particuliers par le chapitre 3 du Titre 4.

#### **Art. 104. Exécution**

Si dans les trois ans, l'ordre définitif du conseil communal n'a pas été suivi d'effet, le début des travaux faisant foi, la commune entame la procédure d'expropriation prévue au présent chapitre à son propre profit, sur la base d'un projet d'aménagement, d'un programme et d'un cahier des charges des ventes et des locations. Cette procédure d'expropriation peut, avec l'accord du conseil communal, également être entamée par l'État.

Au lieu d'entamer la procédure d'expropriation, la commune peut percevoir du propriétaire, de l'emphytéote ou du superficiaire une taxe annuelle de non-affectation à la construction. Un règlement communal détermine les conditions et modalités de fixation et de notification de la taxe, ainsi que les conditions de paiement.

La commune est également autorisée à fixer la taxe dans les cas suivants:

1. si les travaux d'infrastructure visés au premier alinéa ne sont pas achevés dans un délai de deux ans après le début des travaux; la commune peut toutefois, sur demande motivée respectivement du propriétaire du terrain ou de son mandataire, de l'emphytéote ou du superficiaire, accorder un délai supplémentaire unique de deux ans;
2. aux terrains à bâtir pour lesquels une affectation à la construction a été ordonnée par le conseil communal, si dans les trois ans, suite à l'achèvement des travaux d'infrastructure visés au premier alinéa, le début des travaux de construction n'a pas eu lieu; le conseil communal peut toutefois, sur demande motivée respectivement du propriétaire du terrain, de l'emphytéote ou du superficiaire, accorder un délai supplémentaire unique de deux ans;
3. en cas de procédure d'expropriation, pendant toute la durée de la procédure.

En cas de cession des terrains visés à l'alinéa ci-avant, les délais de deux respectivement trois ans commencent à courir à partir de la date de la vente des terrains.»

*Chapitre 5.- ( . . ) (abrogé par la loi du 28 juillet 2011)*

**Art. 105.** ( . . ) (abrogé par la loi du 28 juillet 2011)

**Art. 106.** ( . . ) (abrogé par la loi du 28 juillet 2011)

## **Titre 7 – Dispositions pénales et mesures administratives**

### **Art. 107. Sanctions pénales et mesures administratives**

1. Sont punis d'un emprisonnement de huit jours à deux mois et d'une amende de 251 à 125.000 euros, ou d'une de ces peines seulement, tous ceux qui enfreignent de quelque manière que ce soit les prescriptions des plans ou projets d'aménagement généraux ou particuliers, du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites ou des autorisations de bâtir.

2. Le juge peut ordonner la suppression des travaux exécutés ainsi que le rétablissement des lieux dans leur pristin état, aux frais des contrevenants. La commune ou, à son défaut, l'État peuvent se porter partie civile.

3. La violation des procédures prévues au titre 3, chapitres 1<sup>er</sup> et 2 et au titre 4, chapitres 2 et 3, ainsi qu'aux articles 35, 36 et 37 du même titre 4 constitue une faute grave au sens des articles 41 et 63 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988.

## **Titre 8 – Dispositions transitoires**

*(Loi du 28 juillet 2011)*

### **«Art. 108. Dispositions transitoires**

*(Loi du 14 juin 2015)*

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

Les projets d'aménagement général faisant l'objet de la refonte complète, prévus à l'alinéa 1, doivent être soumis à l'accord du conseil communal conformément à l'article 10, alinéa 2, jusqu'au « 1<sup>er</sup> novembre 2019 »<sup>1</sup>.

A défaut pour les communes de se conformer dans le délai imparti aux obligations prévues à l'alinéa 2, aucune modification du plan ou projet d'aménagement général, sauf la refonte complète conformément au paragraphe 1<sup>er</sup>, ne peut être adoptée et aucune nouvelle procédure d'adoption d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» ne peut plus être entamée, avant la refonte complète.»

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

(3) ( . . ) (abrogé par la loi du 14 juin 2015)»

*(Loi du 28 juillet 2011)*

### **«Art. 108bis.**

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

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

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

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

*(Loi du 3 mars 2017)*

«Dans le cadre de la mise en oeuvre du présent article, l'établissement d'un plan d'aménagement particulier dont le contenu des parties graphique et écrite correspond à celui du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» est obligatoire dans les zones définies au plan d'aménagement général comme zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier et en cas de

<sup>1</sup> Modifié par la loi du 18 juillet 2018.

développement de lotissements de terrains ou de création de logements sur un ou plusieurs terrains non viabilisés, conformément à l'article 23, alinéa 2.»

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

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

*(Loi du 28 juillet 2011)*

**«Art. 108ter.**

(1) La procédure d'adoption des projets d'aménagement général, dont la refonte complète a été entamée par la saisine de la commission d'aménagement avant le 1<sup>er</sup> août 2011, peut être continuée et achevée conformément aux dispositions du Titre 3 de la présente loi qui étaient en vigueur avant le 1<sup>er</sup> août 2011.

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

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

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

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

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

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

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

(3) Au cas où le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» visé à l'alinéa qui précède, ne couvre qu'une partie d'un ensemble de terrains destinés à être urbanisés et non encore viabilisés, ou encore s'il couvre des terrains enclavés dans un tissu urbain existant avec lequel il faut garantir les jonctions fonctionnelles respectivement l'intégration urbanistique, le rapport justificatif est complété par un plan directeur couvrant ce plan d'aménagement particulier ainsi que les terrains auxquels il doit être intégré.

Le contenu du plan directeur est précisé par règlement grand-ducal.»

*(Loi du 28 juillet 2011)*

**«Art. 108quater.**

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

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

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

## **Titre 9 – Dispositions modificatives**

### **Art. 109. Dispositions modificatives**

Il est inséré dans le Titre II, Chapitre 8, de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 une section 5 libellée comme suit:

*«Section 5. – Du service technique*

#### **Art. 99bis.**

Chaque commune de 10.000 habitants au moins est tenue d'avoir un service technique communal comprenant au moins un architecte ou un ingénieur diplômé qualifié en aménagement du territoire et en urbanisme occupé à plein temps ainsi qu'un ou plusieurs fonctionnaires communaux de la carrière de l'ingénieur technicien.

Le service technique communal a pour mission de veiller à l'application de la loi concernant l'aménagement communal et le développement urbain, de ses règlements d'exécution et en particulier du règlement sur les bâtisses, les sites et les voies publiques.

Il conseille à ces fins les communes dans l'application de la prédite loi en préparant et en contrôlant les aspects techniques des dossiers relatifs aux projets et plans d'aménagement en collaboration avec la personne qualifiée visée à l'alinéa 1 du présent article.

#### **Art. 99ter.**

Chaque commune de moins de 10.000 habitants peut décider d'avoir un architecte urbaniste affecté à son service technique.

Deux ou trois communes peuvent décider, sous l'approbation du ministre de l'Intérieur, qu'elles ont un architecte ou un ingénieur diplômé qualifié en aménagement du territoire et en urbanisme en commun, occupé à plein temps, le tout selon les modalités de l'article 88 ci-dessus.

#### **Art. 99quater.**

Sans préjudice de l'obligation prévue à l'article 99 bis, chaque commune de 3.000 habitants au moins est tenue d'avoir au moins un fonctionnaire communal de la carrière de l'ingénieur technicien, chargé de la mission prévue à l'article 99 bis alinéa 2.»

## **Titre 10 – Dispositions abrogatoires**

### **Art. 110. Dispositions abrogatoires**

(1) La loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes est abrogée.

Chaque fois qu'une loi antérieure à la présente renvoie à la législation abrogée, ce renvoi doit s'entendre dorénavant comme portant sur les dispositions correspondantes de la présente loi.

(2) Est abrogé le point (1) de l'article 68 de la loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

---

**Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant l'organisation et le fonctionnement de la commission d'aménagement ainsi que l'organisation et le fonctionnement de la cellule d'évaluation.**

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

Vu l'article 4 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain;

Vu l'avis de la Chambre des métiers;

Notre Conseil d'État entendu;

Sur le rapport de Notre Ministre de l'Intérieur, de Notre Ministre du Trésor et de Notre Ministre du Budget et après délibération du Gouvernement en conseil;

*Arrêtons:*

**Chapitre 1<sup>er</sup>-Organisation de la commission d'aménagement**

**Art. 1<sup>er</sup>.**

Le président de la commission d'aménagement est désigné par le ministre ayant l'Aménagement communal et le Développement urbain dans ses attributions, ci-après dénommé le ministre, parmi les membres de la commission qu'il a désignés.

La vice-présidence de la commission est assumée par le membre désigné sur proposition du ministre ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions. En cas d'empêchement, le vice-président est remplacé par son suppléant désigné par le ministre sur proposition du ministre ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions.

**Art. 2.**

La commission d'aménagement peut se faire assister par les représentants-experts ou leurs suppléants désignés par:

1. le ministre ayant le Logement dans ses attributions;
2. le ministre ayant la Protection de la nature et des ressources naturelles dans ses attributions;
3. le ministre ayant l'Economie dans ses attributions;
4. le ministre ayant les Transports dans ses attributions;
5. le ministre ayant les Travaux publics dans ses attributions;
6. le ministre ayant la Gestion de l'eau dans ses attributions;
7. le ministre ayant la Culture dans ses attributions;
8. le ministre ayant les Classes moyennes et le Tourisme dans ses attributions.

**Art. 3.**

Les séances de la commission d'aménagement sont dirigées par son président.

En cas d'absence ou d'empêchement du président, la présidence de la commission d'aménagement est assurée par le vice-président ou à son défaut par le membre effectif le plus ancien en rang.

**Art. 4.**

La commission d'aménagement est assistée d'un secrétariat comprenant du personnel administratif et technique désigné par le ministre.

**Chapitre 2-Fonctionnement de la commission d'aménagement****Art. 5.**

La commission d'aménagement se réunit sur convocation du président qui fixe l'ordre du jour des séances, mène les débats et assure la rédaction des avis et autres documents. Sauf urgence, la convocation et les documents relatifs au dossier figurant à l'ordre du jour de la commission doivent parvenir aux membres et représentants-experts convoqués au moins sept jours à l'avance.

Les représentants-experts consultés participent avec voix consultative aux points de l'ordre du jour pour lesquels ils ont été convoqués.

Le secrétariat, dont les membres n'ont pas de voix délibérative, envoie les convocations, prépare tous les dossiers soumis à l'avis de la commission, assiste la commission d'aménagement dans la présentation des dossiers et dans la rédaction des avis et autres documents.

Le président peut désigner parmi le secrétariat des rapporteurs chargés de l'instruction des dossiers soumis à la commission d'aménagement.

**Art. 6.**

La commission d'aménagement ne peut rendre son avis que si la majorité de ses membres est présente. La présence du membre effectif représentant le ministre ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions ou de son suppléant est requise pour les délibérations concernant la refonte ou la mise à jour complète des projets d'aménagement général.

Si à la suite d'une première convocation le quorum des présences prévu à l'alinéa 1<sup>er</sup> n'est pas donné, la commission est convoquée une deuxième fois avec le même ordre du jour, et elle peut dans ces conditions délibérer quelque soit le nombre des membres présents.

**Art. 7.**

L'avis doit indiquer la composition de la commission, les noms des membres et des représentants-experts ayant assisté à la séance.

Les avis séparés éventuels doivent être annexés, sans qu'ils puissent indiquer les noms de leurs auteurs.

En cas de partage des voix, la voix du président de la commission d'aménagement prévaut.

Les avis de la commission sont signés par le président, ou à son défaut par le président faisant fonction. En cas de refonte ou de mise à jour complète des projets d'aménagement général, l'avis est également signé par le vice-président.

**Art. 8.**

La commission d'aménagement peut se faire assister par des experts externes chaque fois que cette collaboration est jugée nécessaire.

Ces experts ne participent qu'avec voix consultative aux points de l'ordre du jour pour lesquels ils ont été convoqués.

**Chapitre 3-Organisation et fonctionnement de la cellule d'évaluation****Art. 9.**

Le président de la cellule d'évaluation est désigné par le ministre.

En cas d'empêchement, il est remplacé par le membre de la cellule d'évaluation le plus ancien en rang.

Le secrétariat de la cellule d'évaluation est assuré par le personnel administratif et technique dont question à l'article 4.

**Art. 10.**

La cellule d'évaluation délibère valablement si au moins deux de ses membres sont présents.

Pour le surplus, les règles de convocation prévues à l'article 5, le mode d'émettre les avis prévu à l'article 7, ainsi que la possibilité de s'adjoindre des experts externes prévus à l'article 8 sont également applicables à la cellule d'évaluation.

Le président, ou celui qui le remplace, peut désigner parmi les membres du secrétariat des rapporteurs chargés de l'instruction des dossiers soumis à la cellule d'évaluation.

**Chapitre 4-Dispositions finales**

**Art. 11.**

Les membres de la commission, les représentants-experts, les membres du secrétariat et les experts externes sont tenus à la confidentialité quant au dossier leur soumis et aux délibérations et travaux de la commission d'aménagement et de la cellule d'évaluation.

Le ministre met une salle de réunion avec l'équipement fonctionnel indispensable à la disposition de la commission d'aménagement et de la cellule d'évaluation.

**Art. 12.**

Les indemnités des experts externes sont fixées par vacation conformément au barème tarifaire y relatif de l'Ordre des architectes et des ingénieurs-conseils du Grand-Duché de Luxembourg.

**Art. 13.**

Le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant l'organisation et le fonctionnement de la commission d'aménagement ainsi que l'organisation et le fonctionnement de la cellule d'évaluation est abrogé.

**Art. 14.**

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

**Art. 15.**

Notre Ministre de l'Intérieur, Notre Ministre du Développement durable et des Infrastructures et Notre Ministre des Finances sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

*Le Ministre de l'Intérieur,*  
**Dan Kersch**

Palais de Luxembourg, le 8 mars 2017.  
**Henri**

## **Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général.**

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

Vu l'article 7 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

Notre Conseil d'Etat entendu;

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

*Arrêtons:*

### **Chapitre 1<sup>er</sup> - Dispositions générales**

#### **Art. 1<sup>er</sup>. Principe**

Tout plan ou projet d'aménagement général d'une commune est élaboré ou modifié sur base d'une étude préparatoire. L'étude préparatoire élaborée en vue de la modification d'un plan ou projet d'aménagement général peut être limitée aux éléments ayant un impact direct sur la ou les modifications projetées.

#### **Art. 2. Eléments constitutifs**

- (1) L'élément graphique de l'étude préparatoire comprend tous les plans nécessaires à la visualisation ou à la figuration des éléments de l'étude préparatoire.
- (2) L'élément textuel de l'étude, illustré par des esquisses, photos, graphiques, tableaux et schémas, constitue la description des différents aspects de l'étude préparatoire.
- (3) Un règlement ministériel peut préciser le contenu et la structure de l'étude préparatoire.
- (4) Toute commune est tenue de produire une version en format « PDF » de l'étude préparatoire.

### **Chapitre 2 - Contenu de l'étude préparatoire**

#### *Section 1<sup>ère</sup> – Analyse de la situation existante*

#### **Art. 3. Eléments de l'analyse**

L'analyse de la situation existante comporte au moins les points suivants :

1. Contexte national, régional et transfrontalier
  - a) l'identification des enjeux auxquels la commune est confrontée ;
  - b) la détermination d'un développement compatible avec les options d'aménagement régionales et nationales, et plus spécifiquement, avec le programme directeur d'aménagement du territoire et les plans établis en exécution de la loi modifiée du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire.
2. Démographie
  - a) le développement démographique au cours des dix années précédant l'élaboration de l'étude préparatoire par localité ou par quartier ;
  - b) la structure d'âge ;
  - c) le nombre et la taille moyenne des ménages ;
  - d) la tendance de développement.

3. Situation économique
  - a) la répartition sommaire des activités économiques et des emplois.
4. Situation du foncier
  - a) les principaux propriétaires des fonds sis à l'intérieur et à proximité immédiate des agglomérations.
5. Structure urbaine
  - a) l'intégration des localités dans le paysage ;
  - b) les fonctions urbaines ;
  - c) les caractéristiques essentielles du tissu urbain existant, notamment les implantations et le nombre de niveaux des constructions principales ainsi que la typologie des logements ;
  - d) les ensembles bâtis et les éléments isolés protégés ou dignes de protection ;
  - e) les principaux espaces verts et places publics.
6. Equipements collectifs
  - a) la localisation des équipements collectifs communaux et nationaux ;
  - b) les réserves de capacités des équipements scolaires communaux.
7. Mobilité
  - a) les principaux réseaux de circulation, y compris la mobilité douce ;
  - b) l'offre en transport collectif ;
  - c) la localisation des principales aires de stationnement ouvertes au public.
8. Gestion de l'eau
  - a) un inventaire des besoins actuels et des capacités restantes des infrastructures d'approvisionnement en eaux potables et des infrastructures d'assainissement ;
  - b) les zones protégées et les zones inondables, conformément aux dispositions des articles 20 et 38 de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau.
9. Environnement naturel et humain
  - a) les formations géologiques problématiques et le relief à l'intérieur et à proximité immédiate des agglomérations ;
  - b) un cadastre comprenant les biotopes, habitats et habitats d'espèces visés par la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ;
  - c) le maillage écologique ;
  - d) les ensembles paysagers marquants et les éléments paysagers marquants ;
  - e) les nuisances relatives à l'environnement humain émanant :
    - des installations artisanales et industrielles ;
    - des lignes électriques à haute-tension et des antennes de radiodiffusion ;
    - des infrastructures de transport majeures ;
    - du bruit.
10. Plans et projets réglementaires et non réglementaires
  - a) les forces et faiblesses majeures du plan ou projet d'aménagement général existant ;
  - b) les plans et projets d'aménagement particulier approuvés ou en cours de procédure.
11. Potentiel de développement urbain
  - a) le potentiel constructible dans les zones destinées à l'habitat et aux activités économiques sur base du plan d'aménagement général en vigueur.
12. Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national
  - a) les contraintes éventuelles découlant de la législation concernant :
    - la protection de la nature et des ressources naturelles ;
    - la protection des sites et monuments nationaux ;
    - le remembrement rural ;
    - la gestion de l'eau ;
    - l'aménagement du territoire.

## *Section 2.- Concept de développement*

### **Art. 4. Eléments constitutifs du concept de développement**

Le concept de développement est élaboré sur base de l'analyse de la situation existante en assurant la compatibilité avec les plans et programmes établis en exécution de la loi modifiée du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire. Il comporte trois volets concernant le développement urbain, la mobilité ainsi que les espaces verts et sert de base pour préparer le projet d'aménagement général.

Le volet concernant le développement urbain comporte au moins :

1. la détermination d'un ou de plusieurs espaces prioritaires d'urbanisation ;
2. la détermination des quartiers existants et des nouveaux quartiers ;
3. la mixité des fonctions et les densités de construction ;
4. la mixité des typologies de logement ;
5. la mise en valeur des ensembles bâtis et éléments isolés dignes de protection ;
6. le phasage de développement urbain.

Le volet concernant la mobilité comporte au moins :

1. le transport collectif et son accessibilité ;
2. le réseau de mobilité douce ;
3. le réseau de circulation motorisée ;
4. la gestion du stationnement privé.

Le volet concernant les espaces verts comporte au moins :

1. la mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains ;
2. les zones d'intérêt écologique et paysager ;
3. les éléments naturels à protéger ;
4. le maillage écologique.

### **Art. 5. Concept financier**

Les charges récurrentes du concept de développement sur le budget communal, sont sommairement évaluées.

## *Section 3.- Schéma directeur*

### **Art. 6. Définition**

Le schéma directeur détermine les options de développement des fonds couvrant l'ensemble des zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

### **Art. 7. Objet**

Le schéma directeur a pour objet de préciser et de compléter les concepts établis en vertu de l'article 4. Il détermine les orientations servant à définir et à délimiter les zones du projet d'aménagement général et à élaborer les projets d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

### **Art. 8. Contenu**

(1) Le schéma directeur reprend au moins les éléments suivants :

1. l'identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures ;
2. un concept de développement urbain ;
3. un concept de mobilité et d'infrastructures techniques ;
4. un concept paysager et écologique ;
5. un concept de mise en œuvre.

(2) Le schéma directeur couvrant une zone d'aménagement différé comporte au moins un concept de mobilité et d'infrastructures techniques sommaire.

### **Art. 9. Légende et représentation de la partie graphique**

(1) La partie graphique doit s'appuyer sur les indications de la légende-type de l'annexe.

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

(2) Le schéma directeur doit comprendre une version en format « PDF » et une version sur support papier qui fait foi.

Les indications de la légende-type de l'annexe peuvent être complétées.

**Art. 10. Echelles et fonds de plan**

La partie graphique est dressée en principe à l'échelle 1:1.000 sur base d'orthophotos récentes et doit être complétée au moins par les courbes de niveaux et les cours d'eau issus de la base de données topo-cartographiques (BD-L-TC).

La partie graphique peut être composée de plusieurs plans complémentaires afin de garantir la lisibilité des informations. Un plan d'ensemble, reprenant l'intégralité des éléments graphiques, est à élaborer.

**Art. 11. Disposition dérogatoire**

(1) Le contenu des plans directeurs, élaborés en application de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, peut se substituer au contenu du schéma directeur.

(2) Pour les terrains sis en zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et couverts par un plan d'aménagement particulier maintenu en vigueur, le contenu de ce plan d'aménagement particulier peut se substituer au contenu du schéma directeur.

**Chapitre 3 - Dispositions finales**

**Art. 12. Dispositions transitoires**

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

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

**Art. 13. Entrée en vigueur**

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

**Art. 14. Exécution**

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

*Le Ministre de l'Intérieur,*  
**Dan Kersch**

Palais de Luxembourg, le 8 mars 2017.  
**Henri**

## Annexe : Légende-type du schéma directeur

- Délimitation du schéma directeur
- - - - - Courbes de niveaux du terrain existant

### Concept de développement urbain

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

			logement
			commerce / services
			artisanat / industrie
			équipements publics / de loisir / de sport
<i>faible</i>	<i>moyenne</i>	<i>forte densité</i>	

#### 2. Espace public

-  espace minéral cerné / ouvert
-  espace vert cerné / ouvert

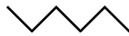
#### 3. Centralité



#### 4. Élément identitaire à préserver



#### 5. Mesures d'intégration spécifiques



#### 6. Séquences visuelles



axe visuel



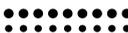
seuil / entrée de quartier, de ville, de village

### Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

#### 7. Connexions



réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)



mobilité douce (interquartier, intraquartier)



zone résidentielle / zone de rencontre



chemin de fer

#### 8. Aire de stationnement



parking couvert / souterrain



parking public / privé



#### 9. Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)

#### 10. Infrastructures techniques



axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales



axe principal du canal pour eaux usées

### Concept paysager et écologique

#### 11. Coulée verte



#### 12. Biotopes à préserver



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

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

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

Notre Conseil d'Etat entendu;

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

*Arrêtons:*

### **Chapitre 1<sup>er</sup> - Dispositions générales**

#### *Section 1<sup>ière</sup> – Partie graphique*

#### **Art. 1<sup>er</sup>. Définition**

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

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

#### **Art. 2. Contenu**

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

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

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

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

#### **Art. 3. Légende et représentation**

(1) La partie graphique doit respecter les indications de la légende-type de l'annexe I.

Des variations en ce qui concerne les nuances de couleur ou les caractéristiques du graphisme sont tolérées.

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

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

#### **Art. 4. Echelles et fond de plan**

La partie graphique est dressée sur base des documents suivants :

1. les fonds de plans à utiliser dans le référentiel national officiel sont la base de données 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, le cas échéant, par des éléments de la BD-L-TC ;

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

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

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

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

## *Section 2 – Partie écrite*

### **Art. 5. Définition**

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

### **Art. 6. Contenu**

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

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

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

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

## *Section 3 – Indications complémentaires*

### **Art. 7.**

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

## **Chapitre 2 – Zonage**

### *Section 1<sup>ère</sup> – Le mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées*

### **Art. 8. Zones d'habitation**

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

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

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

(2) La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale.

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

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

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

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 2, au moins la moitié des logements est de type collectif. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est

de 80 pour cent au minimum. La commune peut déroger au principe des 80 pour cent si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.

#### **Art. 9. Zones mixtes**

On distingue :

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

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

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

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

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

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

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

(3) La zone mixte villageoise couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée à accueillir des habitations, des exploitations agricoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2.000 m<sup>2</sup> par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent, les communes peuvent y autoriser des activités de commerce de détail, limitées à 2.000 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti, des

activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 3.500 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti, ainsi que le stockage de marchandises ou de matériaux.

Y sont admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les zones d'activités économiques régionales sont principalement réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique.

A titre accessoire sont admis, le commerce de détail limité à 2.000 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti, s'il est directement lié aux activités artisanales exercées sur place, ainsi que les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 3.500 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti, si elles sont liées aux activités de la zone concernée. Ces activités doivent être accessoires à l'activité principale telle que définie à l'alinéa 2.

Y sont admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

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

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

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

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

#### **Art. 14. Zones d'activités économiques nationales [ECO-n]**

Les zones d'activités économiques nationales sont réservées aux activités de production, d'assemblage et de transformation de nature industrielle, ainsi que des activités de prestations de services ayant une influence motrice sur le développement économique national.

Y sont admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée et des activités de prestations de service en relation directe avec les activités de la zone concernée.

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

#### **Art. 15. Zones d'activités spécifiques nationales [SP-n]**

Les zones d'activités spécifiques nationales sont réservées aux activités répondant à des objectifs nationaux de développement sectoriel ou à des fonctions spécifiques d'importance nationale.

Y sont admis les établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée et les activités de prestations de services directement liées aux activités de la zone concernée.

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

#### **Art. 16. Zones commerciales [COM]**

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

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

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

#### **Art. 17. Zones militaires [MIL]**

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

#### **Art. 18. Zone d'aérodrome [AERO]**

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

#### **Art. 19. Zones portuaires [PORT]**

On distingue :

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

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

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

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

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

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

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

#### **Art. 22. Zones spéciales [SPEC]**

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

#### **Art. 23. Zones de jardins familiaux [JAR]**

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

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

### *Section 2 – Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées*

#### **Art. 24. Prescriptions générales**

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

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS) et par le

coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logement (DL) doit être fixée pour les zones ou partie de zones telles que définies aux articles 8 et 9.

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

#### **Art. 25. Emplacements de stationnement**

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

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

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

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

### *Section 3 – La zone verte*

#### **Art. 27. Catégories**

La zone verte peut comporter :

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

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

### *Section 4 – Les zones superposées*

#### **Art. 28. Zones d'aménagement différé**

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

Elles constituent en principe des réserves foncières destinées à être urbanisées à moyen ou long terme.

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

#### **Art. 29. Zones d'urbanisation prioritaire**

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

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

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

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

#### **Art. 30. Zones de servitude « urbanisation »**

Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques

sont définies pour ces zones dans le plan d'aménagement général aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

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

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

Les couloirs et espaces réservés doivent être gardés libres de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux visés à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

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

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

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

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

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

Les secteurs protégés de type « vestiges archéologiques » constituent les parties du territoire communal qui comprennent ou sont susceptibles de comprendre des vestiges archéologiques majeurs, méritant une protection et une conservation durables ou nécessitent une altération avant la destruction.

Ces secteurs et éléments sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection. Les secteurs protégés de type « environnement construit » sont marqués de la surimpression « C ». Les secteurs protégés de type « environnement naturel et paysage » sont marqués de la surimpression « N ». Les secteurs protégés de type « vestiges archéologiques » sont marqués de la surimpression « A ».

#### **Art. 33. Zones de risques naturels prévisibles**

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

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

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

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

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

#### **Art. 35. Zones de bruit**

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

### **Art. 36. Zones d'extraction**

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

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

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

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

*(Règlement grand-ducal du 24 novembre 2021)*

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

## *Section 5 – Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques*

### **Art. 38. Dispositions générales**

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

## **Chapitre 3 – Dispositions finales**

### **Art. 39 Dispositions transitoires**

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

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

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

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

### **Art. 40 Entrée en vigueur**

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

### **Art. 41. Exécution**

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

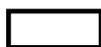
## Annexe I : Légende-type du plan d'aménagement général



Parcelle cadastrale / immeuble



Délimitation de la zone verte



Délimitation du degré d'utilisation du sol



Délimitation de la modification partielle du PAG

### Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

#### Zones d'habitation (art. 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

**BEP**

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

#### 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)

**COM**

#### Zone commerciale (art. 16)

**MIL**

#### Zone militaire (art. 17)

**AERO**

#### Zone d'aérodrome (art. 18)

#### Zones portuaires (art. 19)

**PORT-m**

zone de port de marchandises

**PORT-p**

zone de port de plaisance

**GARE**

#### Zone de gares ferroviaires et routières (art. 20)

**REC**

#### Zone de sport et de loisir (art. 21)

**SPEC**

#### Zone spéciale (art. 22)

**JAR**

#### Zone de jardins familiaux (art. 23)

### 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.)

Zone soumise à la réalisation accrue de log. abordables selon l'art. 29bis, (2), al. 3, de la loi modifiée du 19.07.2004

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

### Zone verte (art. 27) :

	Zone agricole		Zone horticole
	Zone forestière		Zone de parc public
	Zone viticole		Zone de verdure

### Zones superposées :

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

## **Annexe II : Terminologie du degré d'utilisation du sol**

### **A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]**

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

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

### **B. Coefficient d'occupation du sol [COS]**

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

### **C. Coefficient de scellement du sol [CSS]**

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

### **D. Densité de logement [DL]**

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

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

### **E. Terrain à bâtir brut**

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

### **F. Terrain à bâtir net**

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

### **G. Surface construite brute**

On entend par surface construite brute la surface hors 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.

*(Règlement grand-ducal du 24 novembre 2021)*

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

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

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

### **H. Surface non aménageable**

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

a. *hauteur des locaux* :

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

b. *affectation des locaux* :

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

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

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

c. *Solidité et géométrie des locaux* :

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

### **I. Surface hors oeuvre**

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

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

### **J. Surface d'emprise au sol**

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

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

### **K. Surface scellée**

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

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

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

### **L. Surface de vente**

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

**Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de la fiche de présentation du plan d'aménagement général d'une commune.**

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

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

Notre Conseil d'Etat entendu;

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

*Arrêtons:*

**Art. 1<sup>er</sup>. Objet et contenu**

Les orientations fondamentales du projet d'aménagement général sont reprises dans la fiche de présentation de l'annexe. Cette fiche de présentation est à reproduire pour chaque localité ainsi que pour l'ensemble du territoire d'une commune. Le tableau doit être mis à jour en relation avec toute modification du projet pendant la procédure d'adoption du projet d'aménagement général.

Toute commune est tenue de produire une version en format « PDF » du tableau de l'annexe. Un règlement ministériel peut définir la structure des fichiers informatiques.

**Art. 2. Disposition abrogatoire**

Le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport de présentation du plan d'aménagement général d'une commune est abrogé.

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

**Art. 3. Entrée en vigueur**

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

**Art. 4. Exécution**

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

*Le Ministre de l'Intérieur,*  
**Dan Kersch**

Palais de Luxembourg, le 8 mars 2017.  
**Henri**

---

## Annexe : Fiche de présentation

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

<b>Organisation territoriale de la commune</b>		<b>La présente fiche concerne :</b>	
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 _____		Espace prioritaire d'urbanisation <input type="checkbox"/>	

**Potentiels de développement urbain (estimation)**

**Hypothèses de calcul**

Surface brute moyenne par logement \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

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

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

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

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

**Phasage**

surface brute [ha]		nombre d'habitants (selon DL max.)		nombre d'emplois (selon CUS max.)	
Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

**Zones protégées**

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

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

Surfaces totales des secteurs protégés « vestiges archéologiques » \_\_\_\_\_ ha

Nombre d'immeubles à protéger \_\_\_\_\_ u.

**Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du rapport à présenter par le collège des bourgmestre et échevins en vue d'une éventuelle mise à jour du plan d'aménagement général d'une commune.**

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

Vu l'article 9, paragraphe 2 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain;

Notre Conseil d'Etat entendu;

Sur le rapport de Notre Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire et après délibération du Gouvernement en conseil;

Arrêtons:

**Art. 1<sup>er</sup>.- Rapport.** Le rapport à présenter par le collège des bourgmestre et échevins comporte une partie graphique et une partie écrite. Il a la forme d'un document écrit illustré et il est complété par un document sur support informatique.

**Art. 2.- Partie graphique.** La partie graphique du rapport comprend tous les plans nécessaires à la visualisation des éléments de sa partie écrite.

Elle comprend au moins:

1. un plan de repérage à l'échelle 1 : 50 000 permettant de localiser la commune par référence à la région d'aménagement dont elle fait partie, et
2. un jeu de plans à l'échelle 1 : 10 000 dressés sur base de la carte topographique BD-L-TC en vue de représenter l'inventaire, l'évaluation globale et le concept de développement correspondants aux volets protection des paysages et circulation, et
3. un jeu de plans à l'échelle 1 : 5 000 dressés sur base d'un fond de plan cadastral numérisé (PCN) actualisé en ce qui concerne l'inventaire, l'évaluation et le concept de développement consacré à l'urbanisme.

Les plans définis sub 3 sont dressés individuellement par localité ou agglomération.

Les plans à l'échelle 1 : 10 000 sont dressés sur base de la carte topographique BD-L-TC telle que mise à disposition par l'Administration du cadastre et de la topographie conformément au règlement grand-ducal du 17 août 1998 portant fixation des modalités de concession de droits d'utilisation des fichiers numériques issus de la base de données topographique (BD-L-TC) du territoire national, gérée par l'Administration du cadastre et de la topographie.

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

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

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

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

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

Au cas où le conseil communal décide la mise à jour du plan d'aménagement général en vigueur, le rapport du collège des bourgmestre et échevins est à intégrer dans l'étude préparatoire préalable à cette mise à jour.

**Art. 4.- Exécution.** Notre Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Mémorial.

*Le Ministre de l'Intérieur  
et de l'Aménagement du Territoire,*  
**Jean-Marie Halsdorf**

Palais de Luxembourg, le 25 octobre 2004.  
**Henri**

---

## **Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».**

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

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

Notre Conseil d'Etat entendu ;

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

*Arrêtons :*

### **Art. 1<sup>er</sup>. Contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant »**

Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » se compose d'une partie écrite et, le cas échéant, d'une partie graphique.

L'élaboration d'une partie graphique est obligatoire pour tous les cas de figure où une partie écrite n'est pas suffisante pour préciser le mode et définir le degré d'utilisation du sol en tenant compte des caractéristiques essentielles du tissu urbain existant du quartier.

En l'absence d'une partie graphique, le plan d'aménagement particulier « quartier existant » doit être accompagné d'un extrait récent du plan cadastral ou de banques de données topographiques urbaines délimitant la zone concernée.

Pour chaque parcelle ou lot, le plan d'aménagement « quartier existant » régit :

1. les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ;
2. le type et l'implantation des constructions hors sol et sous-sol, tels que notamment la profondeur de construction, l'alignement de façade et la bande de construction ;
3. le nombre de niveaux hors sol et sous-sol des constructions abritant une ou plusieurs pièces destinées au séjour prolongé de personnes ;
4. les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère ;
5. le nombre d'unités de logement ;
6. les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions.

Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » peut également fixer toutes les autres dispositions, telles que prévues à l'article 2.

### **Art. 2. Le contenu du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »**

(1) Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » définit les fonds nécessaires à la viabilisation du projet. En outre, il définit les fonds destinés à être cédés au domaine public communal conformément à l'article 34 de la loi précitée du 19 juillet 2004.

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

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

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » peut, en outre, définir l'aménagement des espaces publics ou ouverts au public, des servitudes écologiques, l'évacuation des eaux usées ainsi que les réseaux d'approvisionnement.

(2) Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » fixe la délimitation et la contenance des lots ou parcelles.

En ce qui concerne les zones d'activités, les zones de bâtiments et d'équipements publics, les zones commerciales, les zones militaires, les zones portuaires, les zones de gares ferroviaires et routières, les zones de sports et de loisirs et, le cas échéant, les zones spéciales, le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » indique la délimitation et la contenance des lots, parcelles ou îlots.

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » fixe pour chaque lot, parcelle ou îlot, le mode et le degré d'utilisation du sol.

Il règlemente pour chaque lot ou parcelle :

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

Il règlemente pour chaque îlot au moins :

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

Il peut en outre définir pour chaque lot, parcelle ou îlot :

1. les distances à observer entre les constructions ;
2. les typologies et mixité de logements ;
3. l'aménagement des espaces extérieurs privés ;
4. les servitudes ;
5. les accès ;
6. les constructions et les éléments naturels à conserver ;
7. les murs et clôtures ;
8. la couleur et l'emploi des matériaux.

### **Art. 3. Légende et représentation**

(1) La partie graphique doit respecter les indications de la légende-type de l'annexe I. La partie graphique du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est à compléter par au moins deux coupes significatives, tout en y intégrant les constructions avoisinantes. Elle peut également être complétée par une représentation axonométrique, tout en y intégrant les constructions avoisinantes.

(2) Toute commune est tenue de produire une version numérique en format « PDF » de la partie graphique et une version en format « PDF » de la partie écrite. De même, une version numérique sous forme de modèle vectoriel qui reprend exclusivement la délimitation du PAP est à produire. Un règlement ministériel peut définir la structure de ce fichier informatique.

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

### **Art. 4. Echelles et fond de plan**

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

Le fond de plan se compose d'un plan de délimitation du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » dressé par un géomètre officiel conformément à l'article 9 de la loi modifiée du 25 juillet 2002 portant création et réglementation des professions de géomètre et de géomètre officiel. Ce plan reprend notamment la délimitation des différentes zones du PAG et renseigne sur la contenance de ces dernières. Une version numérique en format « GML » du plan de délimitation précité est à produire. Un règlement ministériel peut définir la structure des fichiers informatiques.

(2) Le fond de plan, mentionné au paragraphe 1<sup>er</sup>, doit être établi dans le référentiel national officiel et doit être complété par :

1. la topographie existante :
  - a) en cas de terrain plat, une cote d'altitude ;
  - b) en cas de terrain accidenté, des courbes de niveaux respectant une équidistance d'un mètre.
2. le contexte urbain ou rural existant ;
3. les cours d'eau ;
4. les éléments caractéristiques du lieu.

#### **Art. 5. Indications complémentaires**

La légende-type de l'annexe I peut être complétée. Les éléments complémentaires éventuellement nécessaires qu'une commune juge indiqué d'ajouter à la légende-type de l'annexe I ne doivent pas compromettre la cohérence générale.

#### **Art. 6. Dispositions finales**

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

(2) Le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune est abrogé.

Ses dispositions continuent cependant à s'appliquer aux plans d'aménagement particulier « quartier existant » et aux plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » adoptés conformément au règlement grand-ducal précité.

Toutefois, jusqu'au 8 août 2018, l'initiateur d'un projet d'aménagement particulier « quartier existant » ou d'un projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » peut entamer la procédure d'adoption d'un projet d'aménagement particulier élaboré conformément aux dispositions du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 précité.

#### **Art. 7. Entrée en vigueur**

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

#### **Art. 8. Exécution**

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

*Le Ministre de l'Intérieur,*  
**Dan Kersch**

Palais de Luxembourg, le 8 mars 2017.  
**Henri**

---

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

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

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

### Délimitation du PAP et des zones du PAG



délimitation du PAP



délimitation des différentes zones du PAG

### Courbes de niveau

--- terrain existant

--- terrain remodelé

### Nombre de niveaux

I, II, III, ... nombre de niveaux pleins

+ 1,2,...R nombre d'étages en retrait

+ 1,2,...C nombre de niveaux sous combles

+ 1,2,...S nombre de niveaux en sous-sol

### Hauteur des constructions

hc-x hauteur à la corniche de x mètres

ha-x hauteur à l'acrotère de x mètres

hf-x hauteur au faîte de x mètres

### Types, dispositions et nombre des constructions

x-mi x maisons isolées

x-mj x maisons jumelées

x-mb x maisons en bande

### Types et nombres de logements

x-u x logements de type unifamilial

x-b x logements de type bifamilial

x-c x logements de type collectif

### Formes de toiture

tp toiture plate

tx (y%-z%) toiture à x versants, degré d'inclinaison



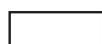
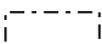
orientation du faîte

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

### Gabarit des immeubles (plan / coupes)

-  alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé
-  limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé
-  alignement obligatoire pour dépendances
-  limites de surfaces constructibles pour dépendances
-  limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines
-  limites de surfaces constructibles pour avant-corps

### Délimitation des lots / îlots

-  lot projeté
-  îlot projeté
-  terrains cédés au domaine public communal

### Degré de mixité des fonctions

-  pourcentage minimal en surface construite brute à dédier au logement par construction
-  pourcentage minimal et maximal en surface construite brute de logement par construction
-  pourcentage obligatoire en surface construite brute de logement par construction

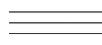
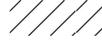
### Espaces extérieurs privés et publics

-  espace vert privé
-  espace vert public
-  aire de jeux ouverte au public
-  espace extérieur pouvant être scellé
-  voie de circulation motorisée
-  espace pouvant être dédié au stationnement
-  chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne
-  voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre

### Plantations et murets

-  arbre à moyenne ou haute tige projeté / arbre à moyenne ou haute tige à conserver
-  haie projetée / haie à conserver
-  muret projeté / muret à conserver

### Servitudes

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

### Infrastructures techniques

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

## Annexe II : Terminologie

### Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

### Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

### Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

### Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

### Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

### Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

### Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

### Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

### Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

### Comble

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

### Construction

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

### Cote de niveau

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

### **Dépendance**

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

### **Étage en retrait**

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

### **Faîte / Faîtage**

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

### **Hauteur à la corniche**

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

### **Hauteur à l'acrotère**

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

### **Hauteur du socle**

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

### **Ilot**

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

### **Limite de surface constructible**

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

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

### **Logement**

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

### **Logement de type collectif**

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

### **Logement intégré**

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

### **Loggia**

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

**Lot**

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

**Maison bi-familiale**

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

**Maison en bande**

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

**Maison jumelée**

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

**Maison plurifamiliale**

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

**Maison unifamiliale**

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

**Niveau naturel du terrain**

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

**Nombre d'étages**

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

**Nombre de niveaux**

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

**Niveau en sous-sol**

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

**Niveau plein**

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

**Parcelle**

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

**Profondeur de construction**

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

**Recul**

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

**Terrasse**

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

**Voie desservante**

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.

**Voie publique**

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

---

## **Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».**

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

Vu les articles 29 et 108ter de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

Notre Conseil d'Etat entendu ;

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

*Arrêtons:*

### **Chapitre 1<sup>er</sup> – Le rapport justificatif**

#### **Art. 1<sup>er</sup>. Objet**

Le rapport justificatif expose de quelle manière et dans quelle mesure le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » précise et exécute le plan d'aménagement général.

#### **Art. 2. Contenu**

Le rapport justificatif, qui accompagne les projets d'aménagement particulier « nouveau quartier », comporte :

1. un extrait du plan d'aménagement général en vigueur, y compris la partie écrite de la ou des zones concernées, et le schéma directeur élaboré au niveau de l'étude préparatoire ;
2. un tableau récapitulatif (*règlement grand-ducal du 24 novembre 2021*) « en format papier et en format XLS » qui reprend pour chaque lot ou parcelle les valeurs maximales et, le cas échéant, les valeurs minimales relatives à la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et le nombre de logements y admis. Ce tableau est complété, pour chaque ensemble de fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol tel que fixé dans le plan d'aménagement général, les coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol résultant des valeurs précitées. Le tableau récapitulatif précité qui figure à l'annexe I fait partie intégrante du présent règlement ;
3. un descriptif du concept urbanistique ;
4. une illustration du projet comportant :
  - a) l'implantation des constructions représentant le volume maximal admissible ;
  - b) l'aménagement des espaces publics ;
  - c) l'aménagement des espaces verts privés, le cas échéant, et
  - d) le contexte environnant.

L'illustration du projet prévue à l'alinéa 1<sup>er</sup> est complétée par une représentation axonométrique tout en y intégrant les constructions avoisinantes.

Le rapport justificatif comprend également une fiche de synthèse, conformément à l'annexe II reprenant les données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier.

La fiche de synthèse prévue à l'alinéa 3 doit être mise à jour lors de toute modification du projet pendant la procédure d'adoption du projet d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

### **Chapitre 2 – Le plan directeur**

#### **Art. 3. Définition**

Le plan directeur met en valeur de façon schématique la zone urbanisée ou destinée à être urbanisée qu'il recouvre en arrêtant les orientations fondamentales de l'aménagement des fonds concernés ou de la restructuration du tissu urbain existant.

Le plan directeur se compose d'une partie graphique et d'une partie écrite.

#### **Art. 4. Contenu**

Le plan directeur reprend au moins les éléments suivants :

1. les limites des fonds soumis à un plan directeur selon le plan d'aménagement général ou les limites définies en fonction des fonds à considérer afin de garantir un développement urbain cohérent ;
2. la programmation urbaine des nouveaux quartiers ainsi que les affectations différenciées par îlots ;
3. les interfaces avec le milieu environnant ;
4. la géométrie urbaine précisée au niveau du quartier ;
5. les prescriptions dimensionnelles sommaires ;
6. un concept de circulation avec un concept de stationnement ;
7. le gabarit et le statut des voies collectrices et de desserte.

Le plan directeur peut, en cas de besoin, être complété par les éléments suivants :

1. la densité différenciée par îlots ;
2. un bilan sommaire des surfaces dédiées au domaine public et au domaine privé ;
3. les caractéristiques et la configuration du réseau, des infrastructures et des équipements de transports en commun ;
4. les caractéristiques, la configuration et le statut des voies principales et secondaires ;
5. un concept de transport en commun ;
6. les caractéristiques et la configuration des espaces publics ;
7. les caractéristiques et la configuration des espaces verts dans le quartier.

#### **Art. 5. Disposition abrogatoire**

Le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est abrogé.

Ses dispositions continuent cependant à s'appliquer aux plans directeurs contenus dans les rapports justificatifs des plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant un plan d'aménagement général dont la refonte complète a été entamée par la saisine de la commission d'aménagement avant le 1<sup>er</sup> août 2011.

Toutefois, jusqu'au 8 août 2018, l'initiateur d'un projet d'aménagement particulier « quartier existant » ou d'un projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » peut entamer la procédure d'adoption d'un projet d'aménagement particulier basé sur un rapport justificatif élaboré conformément aux dispositions du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 précité.

#### **Art. 6. Entrée en vigueur**

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

#### **Art. 7. Exécution**

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

*Le Ministre de l'Intérieur,*  
**Dan Kersch**

Palais de Luxembourg, le 8 mars 2017.  
**Henri**

---

# Annexe I : Tableau récapitulatif

Fiche 1 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2011" (PAG)

## Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol

Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG

### Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG

Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : \_\_\_\_\_ ares

Coefficients issus du PAG "mouture 2011" : DL        /        CUS        /        COS        /        CSS       

### Application des dispositions de l'article 29b/s

a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis :         oui / non

#### Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable

b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis : \_\_\_\_\_ %  
 c) SCB maximale à déduire au logement selon le PAG : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
 d) SCB maximale à déduire au Log-abo selon l'art.29bis : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

#### Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis(5)

e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis(10) (p.ex. promoteur public) : \_\_\_\_\_ ares  
 f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : \_\_\_\_\_ %  
 g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
 h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAG : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
 i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10% de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
 j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
 k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : \_\_\_\_\_ %

l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) : DL        /        CUS        /        COS        /        CSS       

### Analyse de la conformité du PAP au PAG

Lot	Surface à bâtir nette	Nombre de logements		SCB totale		SCB destinée au logement			SCB réservée au logement abordable		Surface d'emprise au sol		Surface de sol scellée	
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement	minimum	maximum	minimum	maximum	maximum	maximum
1	_____ ares	_____	_____ u.	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>
2	_____ ares	_____	_____ u.	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>
3	_____ ares	_____	_____ u.	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>
4	_____ ares	_____	_____ u.	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>
5	_____ ares	_____	_____ u.	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>
6	_____ ares	_____	_____ u.	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>
7	_____ ares	_____	_____ u.	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>
8	_____ ares	_____	_____ u.	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>
9	_____ ares	_____	_____ u.	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>
10	_____ ares	_____	_____ u.	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>
11	_____ ares	_____	_____ u.	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>
12	_____ ares	_____	_____ u.	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>
13	_____ ares	_____	_____ u.	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>
14	_____ ares	_____	_____ u.	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>
15	_____ ares	_____	_____ u.	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>
16	_____ ares	_____	_____ u.	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>
17	_____ ares	_____	_____ u.	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>
18	_____ ares	_____	_____ u.	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>
19	_____ ares	_____	_____ u.	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>
20	_____ ares	_____	_____ u.	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>
21	_____ ares	_____	_____ u.	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>
22	_____ ares	_____	_____ u.	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>
23	_____ ares	_____	_____ u.	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>
24	_____ ares	_____	_____ u.	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>
25	_____ ares	_____	_____ u.	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>
26	_____ ares	_____	_____ u.	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>
27	_____ ares	_____	_____ u.	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>
28	_____ ares	_____	_____ u.	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>
29	_____ ares	_____	_____ u.	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>
30	_____ ares	_____	_____ u.	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>	_____	_____ m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>0,00</b> ares	<b>0</b>	<b>0</b> u.	<b>0</b>	<b>0</b> m <sup>2</sup>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b> m <sup>2</sup>	<b>0</b>	<b>0</b> m <sup>2</sup>	<b>0</b>	<b>0</b> m <sup>2</sup>	<b>0</b>	<b>0</b> m <sup>2</sup>

Coefficients résultants du projet de PAP : DL        /        CUS        /        COS        /        CSS        Log-abo        %

Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :        oui / non        oui / non

## Annexe I : Tableau récapitulatif

Fiche 2 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2004" (PAG)

### Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol

Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG

### Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG

Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée :

\_\_\_\_\_ ares

Coefficients issus du PAG "mouture 2004" :

	minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum
COS	_____ / _____		CMU	_____ / _____		CUS	_____ / _____	

### Application des dispositions de l'article 29b/s

a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art. 29bis :  oui / non

Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable

b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art. 29bis : \_\_\_\_\_ %

c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAG : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art. 29bis : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis(5)

e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art. 29bis(10) (p.ex. promoteur public) : \_\_\_\_\_ ares

f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : \_\_\_\_\_ %

g) SCB maximale admise selon le CMU fixé par le PAG : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAG : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

i) SCB supplémentaire admise selon l'art. 29bis (10% de la SCB résultant du CMU fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art. 29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art. 29bis : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CMU fixé au PAG : \_\_\_\_\_ %

l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) :

	minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum
COS	_____ / _____		CMU	_____ / _____		CUS	_____ / _____	

### Analyse de la conformité du PAP au PAG

Lot	Surface à bâtir nette	Surface d'emprise au sol		SCB totale		SCB destinée au logement			SCB réservée au logement abordable		Volume de la construction	
	_____ ares	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement	minimum	maximum	minimum	maximum
1	_____ ares	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>3</sup>
2	_____ ares	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>3</sup>
3	_____ ares	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>3</sup>
4	_____ ares	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>3</sup>
5	_____ ares	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>3</sup>
6	_____ ares	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>3</sup>
7	_____ ares	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>3</sup>
8	_____ ares	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>3</sup>
9	_____ ares	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>3</sup>
10	_____ ares	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>3</sup>
11	_____ ares	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>3</sup>
12	_____ ares	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>3</sup>
13	_____ ares	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>3</sup>
14	_____ ares	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>3</sup>
15	_____ ares	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>3</sup>
16	_____ ares	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>3</sup>
17	_____ ares	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>3</sup>
18	_____ ares	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>3</sup>
19	_____ ares	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>3</sup>
20	_____ ares	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>3</sup>
21	_____ ares	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>3</sup>
22	_____ ares	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>3</sup>
23	_____ ares	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>3</sup>
24	_____ ares	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>3</sup>
25	_____ ares	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>3</sup>
26	_____ ares	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>3</sup>
27	_____ ares	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>3</sup>
28	_____ ares	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>3</sup>
29	_____ ares	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>3</sup>
30	_____ ares	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>2</sup>	_____ / _____	_____ m <sup>3</sup>
<b>Total</b>	0,00 ares	0 / 0	0 u.	0 / 0	0 m <sup>2</sup>	0 / 0	0 / 0	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 / 0	0 m <sup>3</sup>	

Coefficients résultants du projet de PAP :

	minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum
COS	_____ / _____		CMU	_____ / _____		CUS	_____ / _____		Log-abo	_____ %

Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis : oui / non oui / non oui / non oui / non oui / non

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

<b>Projet</b> initié par _____ élaboré par _____	<b>N° de référence</b> (à remplir par le ministère) _____ Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____
<b>Situation géographique</b> Commune _____ Localité _____ Lieu-dit _____ Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier _____	<b>Organisation territoriale</b> CDA _____ Commune prioritaire pour le développement de l'habitat _____ Espace prioritaire d'urbanisation _____
<b>Données structurantes du PAG</b> N° de référence du PAG _____ Zone(s) concernée(s) _____ _____ _____ _____ minimum                      maximum COS _____ CUS _____ CSS _____ DL _____ Emplacements de stationnement _____	<b>Servitudes découlant d'autres dispositions légales</b> <u>Environnement</u> Distance par rapport à la zone protégée nationale et / _____ m ou communautaire Présence de biotope(s) _____ Zone de bruit _____ Voirie nationale (permission de voirie) _____ Gestion de l'Eau (zones inondables) _____ <u>Sites et Monuments</u> Inventaire suppl. _____ Monument national _____ Zone SEVESO _____ <u>Autres</u> _____ _____
<b>Terrain</b> Surface brute _____ ha                      100 % Surface nette _____ ha                      % Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) _____ ha Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) _____ ha Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) _____ ha Surface destinée au stationnement public _____ ha Surface destinée à l'espace vert public _____ ha Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public _____ ha <b>Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation</b> _____ ha Scellement maximal du sol (terrain net) _____ ha _____ %	Surface cédée au domaine public communal _____ ha Taux de cession _____ % _____ _____ _____ _____ % _____ _____ % _____ ha Nombre de lots / parcelles / d'îlots _____ Taille moyenne des lots / parcelles / îlots _____ a.
<b>Constructions</b> minimum                      maximum Surface constructible brute _____ m <sup>2</sup> Emprise au sol _____ m <sup>2</sup> Nombre de logements _____ Densité de logements / hectare brut _____ u./ha Personnes estimées / logement _____ Nombre d'habitants _____ Surface de vente maximale _____ m <sup>2</sup>	<b>Mixité de logements</b> (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type:                      minimum                      maximum unifamilial _____ bifamilial _____ collectif (>2 log/bât.) _____ Surf. / nbre de log. à coût modéré _____ Surface brute de bureaux maximale _____ m <sup>2</sup>
<b>Axe(s) de desserte</b> Charge de trafic (si disponible et selon prévision P&CH) Route Nationale _____ Chemin Repris _____ Chemin communal _____	<b>Emplacements de stationnement</b> publics                      activités                      habitat privés (min.) _____ privés (max.) _____ <b>total (max.)</b> _____
<b>Offre de transports en commun</b> Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche _____ m (distance parcourue) <b>Infrastructures techniques</b> Longueur totale de canalisation pour eaux usées _____ m Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales _____ m	Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer _____ m (distance parcourue) Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ m <sup>2</sup> Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ m <sup>2</sup>