

Projet de règlement grand-ducal portant modification:

- 1. du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général ;**
- 2. du 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 les articles 7, *9bis* et suivants de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

Vu l'avis de la Chambre d'agriculture, de la Chambre de commerce, de la Chambre des fonctionnaires et employés publics, de la Chambre des salariés et de la Chambre des métiers ;

Vu l'avis du Syndicat des villes et communes luxembourgeoises ;

Notre Conseil d'Etat entendu ;

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

Arrêtons :

Art. 1^{er}. A l'article 4, alinéa 2, du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire, le point 6 est supprimé.

Art. 2. A la suite de l'article 5 du même règlement, est ajoutée une section 3 nouvelle à l'intitulé suivant:

« Section 3. - Concept de mise en œuvre ».

Art. 3. A la suite de l'article 5 du même règlement, sont ajoutés les articles 6 à 8 nouveaux, composant la nouvelle section 3, avec la teneur suivante :

« Art. 6. Définition

Un concept de mise en œuvre détermine le phasage de développement pour les fonds destinés à être urbanisés.

En vue de la désignation des zones de servitude prévues aux articles *29bis* et *29ter* du règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, l'étude préparatoire est complétée, pour les zones d'habitation et les zones mixtes concernées, par un concept de mise en œuvre qui prévoit des délais relatifs aux travaux de viabilisation et de construction de logements.

Art. 7. Enquête auprès des propriétaires

En vue de cadrer utilement le phasage de développement des fonds visés à l'article 6, alinéa 2, il sera procédé à une enquête menée auprès des propriétaires concernés afin de déceler dans la mesure du possible leur disposition à urbaniser leurs fonds et endéans quel délai.

Art. 8. Contenu

Le concept de mise en œuvre reprend au moins les éléments suivants :

- a) une illustration sommaire du phasage du développement des fonds destinés à être urbanisés ;
- b) une illustration des fonds visés à l'article 6, alinéa 2, accompagnée des résultats de l'enquête auprès des propriétaires telle que prévue à l'article 7. ».

Art. 4. A la suite de l'article 29 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, sont insérés les articles *29bis* et *29ter* nouveaux, libellés comme suit :

« Art. 29bis. Zones de servitude « créneau temporaire de viabilisation »

Les zones de servitude « créneau temporaire de viabilisation » constituent des zones superposées destinées à promouvoir l'accélération de la viabilisation des fonds concernés dès l'entrée en vigueur du plan d'aménagement général. Elles frappent les fonds de servitudes qui ont pour effet qu'à minuit de la date butoir fixée par la commune les terrains concernés se voient reclassés conformément à l'article *9ter*, paragraphe 3, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

La partie écrite renseigne pour chaque zone quel sera le mode et le degré d'utilisation du sol que connaîtront les fonds concernés si les travaux de viabilisation n'ont pas été entamés de manière significative une fois la date butoir écoulée.

Les dates butoirs sont indiquées dans la partie graphique.

Les zones de servitude « créneau temporaire de viabilisation » ne peuvent couvrir que des zones d'habitation et zones mixtes conformément aux articles 8 et 9, qui sont soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » au sens de l'article 37. Elles ne peuvent pas être superposées d'une zone d'aménagement différé au sens de l'article 28 ou d'une zone d'urbanisation prioritaire au sens de l'article 29.

Art. 29ter. Zones de servitude « créneau temporaire de construction de logements »

Les zones de servitude « créneau temporaire de construction de logements » constituent des zones superposées destinées à promouvoir l'accélération de la réalisation de logements sur les fonds concernés dès l'entrée en vigueur du plan d'aménagement général. Elles frappent les fonds de servitudes qui ont pour effet qu'à minuit de la date butoir fixée par la commune les terrains concernés se voient reclassés conformément à l'article *9quater*, paragraphe 3, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

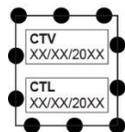
Si les travaux de construction de logements n'ont pas été entamés de manière significative une fois la date butoir écoulée, seules des constructions qui répondent à une mission d'intérêt général en matière de logement et d'hébergement, tels que des logements locatifs sociaux, des logements situés dans les structures médicales et paramédicales et des logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale, peuvent y être autorisés. Ces constructions sont déclarées d'utilité publique.

Les dates butoirs sont indiquées dans la partie graphique.

Les zones de servitude « créneau temporaire de construction de logements » ne peuvent couvrir que des zones d'habitation et zones mixtes conformément aux articles 8 et 9, qui sont soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » au sens de l'article 37. Elles ne peuvent pas être superposées d'une zone d'aménagement différé au sens de l'article 28 ou d'une zone d'urbanisation prioritaire au sens de l'article 29. ».

Art. 5. A l'annexe I du même règlement, sont insérées entre les légendes-types « Zone d'aménagement différé (art. 29) » et « Zone d'urbanisation prioritaire (art. 30) », les légendes-types suivantes :

«



Zone de servitude “créneau temporaire de viabilisation” (art. 29bis)

Zone de servitude “créneau temporaire de construction de logements” (art. 29ter)

».

Art. 6. Notre ministre ayant l'Aménagement communal et développement urbain dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

Art. 7. Le présent règlement sera publié au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

Exposé des motifs

Compte tenu de l'introduction d'un mécanisme de zones de servitude « *créneau temporaire de viabilisation* », dénommée ci-après « zone de servitude CTV », et « *créneau temporaire de construction de logements* », dénommée ci-après « zone de servitude CTL », par le projet de loi n°7139, il s'est avéré nécessaire de modifier le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général ainsi que celui du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

1. Quant à la modification du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général

Les zones de servitude CTV et CTL viennent couvrir les fonds concernés et leur confèrent des dates butoirs renseignant les propriétaires jusqu'à quelle date ils devront avoir satisfait aux exigences découlant de ce nouveau type de servitudes (ci-après dénommées « CTVL »).

Les dates butoirs prennent les caractéristiques du site en compte et déterminent ainsi un délai raisonnable. Elles frappent les fonds de servitudes et ont pour effet qu'au-delà dudit délai, les terrains concernés se voient respectivement reclassés à leur classement antérieur ou leur mode d'utilisation du sol reclassé.

Dorénavant, le mécanisme institué par les CTVL, qui couvrent les terrains respectivement d'une obligation de viabilisation ou de construction de logements endéans un certain délai, tient compte des intentions de viabilisation ou de construction de logements des différents propriétaires concernés.

Ce mécanisme donne ainsi à l'élaboration d'un plan d'aménagement général (dénommé ci-après « PAG »), une dimension supplémentaire au niveau de la planification collaborative avec tous les propriétaires concernés.

En effet, jusqu'à présent, le PAG se limitait simplement à la désignation de terrains pouvant être construits (zone urbanisée ou destinée à être urbanisée) ainsi qu'à celle des réserves foncières (la plupart du temps sous forme d'une zone d'aménagement différé). L'exécution effective de ces zones, c'est-à-dire l'usage du droit de construire ainsi accordé au propriétaire, est jusqu'à présent entièrement dépendante du bon vouloir de ce dernier, la commune ne disposant guère de moyens pour influencer activement le développement urbain de son territoire.

La zone d'urbanisation prioritaire, actuellement prévue à l'article 29 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général, et instituée par la refonte de la législation concernant l'aménagement communal en 2011, avait déjà comme objet une exécution plus rapide des terrains désignés comme constructibles tout en tenant compte des spécificités des différents sites.

Hélas, en pratique, de telles zones n'ont guère été utilisées dans les PAG. Il y a lieu de préciser que l'une des raisons pouvant expliquer le non-recours à de telles zones concerne le fait qu'il est entièrement loisible aux autorités communales de désigner une telle zone, et que ni la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ni aucun de ses règlements grand-ducaux l'exécutant, ne prévoient un recours obligatoire à une telle zone.

A cela s'ajoute le fait que même une fois le délai de viabilisation prévu par la zone d'urbanisation prioritaire expiré, le propriétaire concerné garde le mode et le degré d'utilisation du sol couvrant ses

terrains. Avec la zone d'urbanisation temporaire, un reclassement du mode et du degré d'utilisation du sol est prévu en cas de non-viabilisation des terrains dans le délai fixé.

L'objet de spéculation, qui est sensiblement dépendant du mode et du degré d'utilisation du sol, perd tout son intérêt lors dudit reclassement, ce qui augmente ainsi fortement l'efficacité de la nouvelle zone par rapport à la zone prioritaire d'urbanisation.

Avec les CTVL la donne sera changée alors qu'il sera notamment obligatoire lors de chaque modification du PAG, qui désigne pour des fonds initialement non dédiés prioritairement à l'habitation une zone destinée à être urbanisée dédiée prioritairement à l'habitation, de les couvrir d'une zone contenant des CTVL. Il en est de même dans l'hypothèse d'une levée de la zone d'aménagement différé par les autorités communales.

Au vu de ce qui précède, il incombera dès lors aux auteurs d'un PAG d'accorder plus d'attention à la réalité foncière de la commune et de s'attarder davantage sur l'instauration d'un concept de phasage urbain permettant une exécution réaliste, plus rapide et plus aisée respectivement des fonds nouvellement reclassés dans une zone dédiée prioritairement à l'habitation ou des fonds qui sont sis dans une zone dédiée prioritairement à l'habitation, mais qui sont restés vierges de constructions destinées au logement. Dès lors il a été opté pour l'introduction d'une nouvelle section 3 dénommée « *Concept de mise en œuvre* ». Ce concept de mise en œuvre détermine le phasage de développement pour les fonds destinés à être urbanisés.

Ainsi, pour les fonds pour lesquels le PAG prévoit la désignation de CTVL, le concept de mise en œuvre déterminera au moins des délais relatifs aux travaux de viabilisation ou de construction de logements.

L'on obtiendra ainsi des délais endéans lesquels le propriétaire devra viabiliser ou construire sur ses fonds. Cette personnalisation de délais mènera ultérieurement à une transposition en dates butoirs contraignantes dans la partie réglementaire du PAG. Ceci comporte comme avantage, lors de l'élaboration du PAG, de mieux rendre compte de l'hétérogénéité des spécificités que présente le terrain, ainsi que des contraintes liées aux capacités du propriétaire de procéder au développement ou à la vente des terrains concernés.

En vue d'identifier les enjeux fonciers et les intentions respectivement de viabilisation ou de construction des différents propriétaires, le présent règlement grand-ducal imposera dorénavant aux autorités communales de procéder à une enquête auprès des propriétaires précités.

Cette enquête, qui se situe en amont de la procédure d'adoption à proprement parler, n'est pas encadrée de manière rigide et exhaustive par le règlement grand-ducal.

Elle permettra cependant de définir, dans le cadre d'un processus participatif, avec les propriétaires, des délais de viabilisation ou de construction raisonnables et réalistes, en tenant compte des contraintes d'urbanisation objectives que connaissent les fonds concernés.

Cette enquête ne se limite pas à un simple constat de la volonté des propriétaires relative à l'urbanisation de leurs fonds, mais a comme objectif d'instaurer un dialogue entre ces propriétaires et les décideurs politiques communaux en vue de concevoir des concepts de développement, et finalement, des PAG cohérents en phase avec les capacités actuelles et futures des équipements publics, et surtout, collectifs.

Ainsi, les droits des propriétaires restent pleinement garantis, alors qu'à l'occasion du lancement de la procédure légale d'adoption d'un nouveau PAG, ces derniers gardent la possibilité de faire valoir leurs objections et observations en vertu des articles 13 et suivants de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Une fois l'enquête effectuée auprès des propriétaires, le concept de mise en œuvre devra au moins reprendre une illustration sommaire du phasage du développement des fonds destinés à être urbanisés ainsi qu'une illustration des fonds visés à l'article 6, alinéa 2 du règlement en projet, accompagnée des résultats de l'enquête auprès des propriétaires telle que prévue à l'article 7 du règlement en projet.

2. Quant à la modification du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

L'instauration des deux nouvelles zones superposées CTVL sont destinées à promouvoir l'accélération respectivement de la viabilisation et de la construction de logements sur les fonds concernés dès l'entrée en vigueur du PAG, et ce tel que prévu par les articles 9*bis* et suivants du projet de loi n° 7139 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Comme mentionné ci-dessus, ces zones confèrent aux fonds concernés des dates butoirs, renseignant les propriétaires jusqu'à quelle date ils vont devoir entamer de manière significative les travaux de construction.

Ces zones viennent se superposer aux zones de base définies par le PAG pour les grever ainsi de servitudes urbanistiques supplémentaires.

En vue de ce faire, il y a lieu de modifier le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune afin d'instaurer la création desdites nouvelles zones superposées CTVL, et ce à l'instar d'autres zones superposées que connaît d'ores et déjà le prédit règlement, tels que la zone d'urbanisation prioritaire, le secteur protégé d'intérêt communal ou encore la zone d'aménagement différée.

En l'occurrence, la zone de servitude CTV frappe les terrains de servitudes urbanistiques qui ont pour effet qu'à partir d'une certaine date fixée par la commune, les terrains concernés se voient reclassés au niveau du PAG pour retrouver leur classement antérieur ou le classement en zone verte, si le propriétaire n'a pas entamé de manière significative les travaux de viabilisation dans les délais lui impartis.

De même, si le propriétaire ne satisfait pas aux délais lui impartis en vue de la construction de logements par la zone de servitude CTL, les fonds subiront également un reclassement qui aura, cette fois-ci, pour conséquence que seules des constructions qui répondent à une mission d'intérêt général en matière de logement et d'hébergement pourront encore y être autorisées.

Les délais ainsi fixés par les zones de servitudes CTVL ont été encadrées par le projet de loi n° 7139 précité. Les délais fixés en matière de viabilisation ne peuvent en aucun cas dépasser 12 années. Les délais fixés en matière de construction de logements ne peuvent en aucun cas dépasser les délais de viabilisation de 4 années.

Les zones de servitudes CTVL peuvent, conformément au projet de loi susmentionné, uniquement couvrir des zones destinées prioritairement à l'habitation. Ainsi sont uniquement visés des zones d'habitation (HAB-1 et HAB-2) et des zones mixtes (MIX-c, MIX-u, MIX-v et MIX-r).

Les décisions communales relatives à la détermination pour chaque zone concernée des dates butoir relatives aux zones de servitudes CTVL sont notamment la résultante d'une nouvelle enquête menée auprès des propriétaires concernés, effectuée dans le cadre de l'élaboration de l'étude préparatoire.

Finalement, il y a lieu de préciser que le présent projet n'a pas d'impact sur le budget de l'Etat.

Commentaire des articles

Ad art. 1^{er} à 3

L'article 4 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire, intitulé « *Eléments constitutifs du concept de développement* » prévoit l'instauration d'un concept de développement, qui est élaboré sur base de l'analyse de la situation existante en assurant la compatibilité avec les plans et programmes établis en vertu de la législation concernant l'aménagement du territoire.

Le concept de développement repose sur trois volets concernant le développement urbain, la mobilité ainsi que les espaces verts.

Il a été opté pour la suppression du point 6 de l'article 4, qui disposait que dans le volet relatif au développement urbain les auteurs du projet d'aménagement général devaient également renseigner, le cas échéant, sur le phasage du développement urbain projeté.

Cette disposition n'a, en effet, plus lieu de figurer sous l'article relatif aux éléments constitutifs du concept de développement, alors que dorénavant un nouveau concept de mise en œuvre déterminera de manière plus exhaustive le phasage de développement pour les fonds destinés à être urbanisés. Il y a lieu de rappeler à cet égard que l'ensemble des fonds destinés à être urbanisés seront analysés à l'occasion d'une éventuelle désignation de zones contenant des « CTVL ».

En effet, avec l'introduction des CTVL, il importe de focaliser l'étude préparatoire davantage sur cette pratique.

L'objet du concept de mise en œuvre est pour les autorités communales de déterminer avec tous les propriétaires concernés un phasage de développement urbain qui correspond aux réalités du terrain et qui ne revêt plus le caractère quelque peu théorique, que revêt l'actuel règlement grand-ducal concernant le contenu de l'étude préparatoire.

En effet, celui-ci se limitait à une analyse de la situation du foncier et notamment celle concernant les principaux propriétaires des fonds sis à l'intérieur et à proximité immédiate des agglomérations. Il ne fixait pas, contrairement au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général actuel, des délais relatifs aux travaux de viabilisation respectivement de construction de logements.

Le concept de mise en œuvre a vocation à s'appliquer de manière sommaire pour l'ensemble des zones destinées à être urbanisées. De plus, il renseigne avec un degré de précision nettement plus élevé sur le

phasage résultant des enquêtes menées auprès des propriétaires concernant les zones d'habitation et mixtes couvertes par une zone de servitude CTVL.

Les contraintes supplémentaires résultant d'une zone de servitude CTVL, dont notamment les sanctions applicables en cas de non-respect des dispositions d'une telle zone, nécessitent au préalable une enquête menée auprès des propriétaires des fonds.

Le but de cette enquête est de permettre aux autorités communales d'avoir au moins un ordre d'idées relatif au développement urbain concret que peut connaître le territoire communal.

Jusqu'à présent la législation relative à l'aménagement communal et le développement urbain prônait un développement cohérent et mesuré du territoire communal quelque peu théorique et les autorités communales n'avaient guère une garantie quant à un développement urbain effectif et réel dans les faits.

En vue de mener cette enquête, les autorités communales disposent d'une certaine marge d'appréciation. Elles peuvent ainsi organiser des réunions d'échange avec l'ensemble des propriétaires ou encore opter pour une méthode d'information et de participation des propriétaires concernés plus personnalisée à l'instar de la procédure administrative non contentieuse.

Le nouvel article 6, introduit par l'article 3, précise que l'enquête a comme objet de déceler « *dans la mesure du possible* » la volonté des propriétaires à procéder à l'urbanisation de leurs fonds et aussi de déterminer endéans quel délai cette urbanisation peut avoir lieu. Ceci, afin d'éviter qu'au cas où l'administration communale ne parvient pas à contacter certains propriétaires concernés, que l'étude puisse néanmoins être réalisée et que la procédure d'adoption du projet ne soit pas hypothéquée.

Même si tous les propriétaires ne peuvent être contactés utilement, il n'en reste pas moins que leur droit de réclamation reste intact en vertu des possibilités de réclamation prévues par les articles 13 et suivants de la loi précitée du 19 juillet 2004.

Dorénavant, l'étude préparatoire, qui devra obligatoirement être effectuée lors de chaque modification d'un PAG « *mouture* 2011 », devra contenir un concept de mise en œuvre reprenant au moins une illustration sommaire du phasage du développement des fonds destinés à être urbanisés et être accompagnée des résultats de l'enquête auprès des propriétaires.

Si l'étude préparatoire ne contient pas ces informations, le conseil communal pourra, en vertu de l'article 10 de la loi précitée du 19 juillet 2004, estimer que le dossier n'est pas complet et ainsi prononcer un vote négatif en invitant le collège échevinal de compéter le dossier du projet d'aménagement général.

Le concept de mise en œuvre devra ainsi contenir un plan renseignant les fonds concernés par des CTVL.

Ce concept de mise en œuvre, qui est la résultante de l'enquête effectuée préalablement, constituera ainsi la base de travail et de réflexion qui permettra aux autorités communales de fixer, dans la partie graphique du projet d'aménagement général, des délais respectivement de viabilisation ou de construction de logements « *personnalisés* » tout en veillant à la définition d'un phasage cohérent qui tient compte des capacités des équipements publics et collectifs de la commune.

Finalement, il y a lieu de préciser qu'avec l'introduction de la nouvelle section 3, les sections et les articles subséquents sont à renuméroter.

Ad art. 4

Ajout article 29bis

Il a été opté pour l'introduction d'une nouvelle zone superposée, en l'occurrence la zone de servitude CTV, qui viendra couvrir certains fonds classés par le PAG en une zone dédiée prioritairement à l'habitation.

Conformément à l'article 9ter du projet de loi précité, les fonds initialement classés en zone non dédiée prioritairement à l'habitation, reclassés en zone dédiée prioritairement à l'habitation et soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » par le PAG, doivent être couverts d'une zone de servitude CTV. Il en est de même en cas de levée d'une zone d'aménagement différée sur des fonds connaissant un tel classement.

Le règlement grand-ducal en projet vient dès lors préciser l'article 9ter précité en indiquant qu'uniquement des zones d'habitation et zones mixtes soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » peuvent être couvertes d'une zone de servitude CTV. En effet, seules les deux zones de base précitées peuvent être qualifiées de zones dédiées prioritairement à l'habitation, conformément au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune qui fait l'objet de la présente modification.

Conformément à l'article 9ter précité, des fonds d'ores et déjà classés en zone dédiée prioritairement à l'habitation et soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » par le PAG, peuvent aussi être couverts d'une zone de servitude CTV. Or, le type de sanction prévu par le projet de loi en cas de non-respect des dates butoir prévues par le PAG, est fort dépendant du classement initial des fonds concernés au moment de leur superposition par une zone de servitude CTV.

C'est pour cette raison que l'alinéa 2 du présent article instaure l'obligation de renseigner pour chaque zone de servitude CTV sur la sanction applicable en cas de non-respect de la date butoir précitée. Opérer le contraire générerait une certaine insécurité juridique pour les administrés et impliquerait, en cas de sanction, des recherches supplémentaires au moment de l'écoulement desdits délais.

Pour des raisons de transparence et de sécurité juridique, il a également été opté pour l'indication des dates butoir sur la partie graphique du PAG.

Evidemment, une fois que les fonds sont frappés d'une zone de servitude CTV ils ne peuvent pas davantage être couverts d'une zone d'aménagement différé qui proscrit tous travaux de viabilisation. En effet, une telle superposition risque de se heurter au principe « nul n'est tenu à l'impossible », étant donné que l'administré se verrait confronté simultanément à l'obligation d'entamer les travaux endéans un certain délai et à une interdiction de construire.

Il en est de même de la zone d'urbanisation prioritaire. Couvrir des fonds d'une zone de servitude CTV et d'une zone d'urbanisation prioritaire risquerait en effet de mener à des cas de figure d'imbroglio réglementaire où la sécurité juridique ne sera plus en mesure d'être garantie à suffisance.

Finalement, il importe de signaler qu'il a été opté pour l'obligation de définir une date butoir précise et non pas un délai relatif aux travaux de viabilisation afin d'éviter toute insécurité juridique.

Ajout article 29ter

En vue d'accélérer la construction de logements, il a été opté pour l'introduction d'une nouvelle zone superposée, qui viendra couvrir obligatoirement les terrains reclassés dans une zone dédiée prioritairement à l'habitation et facultativement les fonds qui sont d'ores et déjà sis dans une telle zone. Contrairement à la zone de servitude CTV, cette zone pourra couvrir tant les zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier (PAP) « nouveau quartier » que celle soumises à l'élaboration d'un PAP « quartier existant ».

Conformément au projet de loi précité, les délais de construction contenus dans les zones de servitude CTL ne peuvent en aucun cas dépasser les délais de viabilisation prévus par une zone de servitude CTV de 4 années.

Les zones de servitude CTL n'ont que vocation à s'appliquer pour des zones destinées à être urbanisées dédiées prioritairement à l'habitation. A l'instar des zones de servitude CTV, le règlement grand-ducal vient préciser l'article 9^{quater} de la loi précitée du 19 juillet 2004 en indiquant que les zones d'habitation et les zones mixtes peuvent être superposées d'une zone de servitude CTL.

Pour des raisons de transparence et de sécurité juridique, il a également été opté pour l'indication des dates butoir des zones de servitude CTL sur la partie graphique du PAG.

Evidemment, une fois que les fonds sont frappés d'une zone de servitude CTL, ils ne peuvent pas davantage être couverts d'une zone d'aménagement différé qui proscrit tous travaux de viabilisation. En effet, une telle superposition risque de se heurter au principe « nul n'est tenu à l'impossible », étant donné que l'administré se verrait confronter simultanément à l'obligation d'entamer les travaux endéans un certain délai et à l'interdiction de construire.

Il en est de même de la zone d'urbanisation prioritaire. Couvrir des fonds d'une zone de servitude CTL et d'une zone d'urbanisation prioritaire risquerait en effet de mener à des cas de figure d'imbroglie réglementaire où la sécurité juridique ne sera plus en mesure d'être garantie à suffisance.

Finalement, il importe de signaler qu'il a été opté pour l'obligation de définir un délai précis et non pas un dépendant des travaux de viabilisation afin d'éviter toute insécurité juridique.

Ad art. 5

Alors qu'il a été opté pour l'introduction de deux nouvelles zones superposées, il y a dès lors lieu de compléter en conséquence l'annexe I du règlement grand-ducal à modifier. Ainsi, deux nouveaux lisérés renseignant notamment l'assiette des terrains couverts ainsi que les dates butoir respectives ont été introduit dans la prédite annexe.

Ad art. 6 et 7

Les articles 6 et 7 concernent l'entrée en vigueur, la publication et l'exécution du présent règlement.

Textes coordonnés

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

Chapitre 1^{er} - Dispositions générales

Art. 1^{er}. - 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^{ère} - 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. - Concept de mise en œuvre

Art. 6. Définition

Un concept de mise en œuvre détermine le phasage de développement pour les fonds destinés à être urbanisés.

En vue de la désignation des zones de servitude prévues aux article 29bis et 29ter du règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, l'étude préparatoire est complétée, pour les zones d'habitation et les zones mixtes concernées, par un concept de mise en œuvre qui prévoit des délais relatifs aux travaux de viabilisation et de construction de logements.

Art. 7. Enquête auprès des propriétaires

En vue de cadrer utilement le phasage de développement des fonds visés à l'article 6, alinéa 2, il sera procédé à une enquête menée auprès des propriétaires concernés afin de déceler dans la mesure du possible leur disposition à urbaniser leurs fonds et endéans quel délai.

Art. 8. Contenu

Le concept de mise en œuvre reprend au moins les éléments suivants :

- a) **une illustration sommaire du phasage du développement des fonds destinés à être urbanisés ;**
- b) **une illustration des fonds visés à l'article 6, alinéa 2, accompagnée des résultats de l'enquête auprès des propriétaires telle que prévue à l'article 7.**

Section 3.4. - Schéma directeur

Art. 6.9. - 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. 7.10. - 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. 8.11. - 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. ~~9-12.~~ - 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. ~~10-13.~~ - 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 topocartographiques (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. ~~11-14.~~ - 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. ~~12-15.~~ - 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~~16. - 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~~17. - 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.

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

Chapitre 1^{er} - Dispositions générales

Section 1^{ère} - Partie graphique

Art. 1^{er}. 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 topographiques (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^{ère} - 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 m² 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 m² 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 m² de surface construite brute par immeuble bâti, des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 3.500 m² 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 m² 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 m² 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 m² de surface construite brute par immeuble bâti ainsi

que des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 3.500 m² 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. 29bis. Zones de servitude « créneau temporaire de viabilisation »

Les zones de servitude « créneau temporaire de viabilisation » constituent des zones superposées destinées à promouvoir l'accélération de la viabilisation des fonds concernés dès l'entrée en vigueur du plan d'aménagement général. Elles frappent les fonds de servitudes qui ont pour effet qu'à minuit de la date butoir fixée par la commune les terrains concernés se voient reclassés conformément à l'article 9ter, paragraphe 3, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

La partie écrite renseigne pour chaque zone quel sera le mode et le degré d'utilisation du sol que connaîtront les fonds concernés si les travaux de viabilisation n'ont pas été entamés de manière significative une fois la date butoir écoulée.

Les dates butoirs sont indiquées dans la partie graphique.

Les zones de servitude « créneau temporaire de viabilisation » ne peuvent couvrir que des zones d'habitation et zones mixtes conformément aux articles 8 et 9, qui sont soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » au sens de l'article 37. Elles ne peuvent pas être superposées d'une zone d'aménagement différé au sens de l'article 28 ou d'une zone d'urbanisation prioritaire au sens de l'article 29.

Art. 29ter. Zones de servitude « créneau temporaire de construction de logements »

Les zones de servitude « créneau temporaire de construction de logements » constituent des zones superposées destinées à promouvoir l'accélération de la réalisation de logements sur les fonds concernés dès l'entrée en vigueur du plan d'aménagement général. Elles frappent les fonds de servitudes qui ont pour effet qu'à minuit de la date butoir fixée par la commune les terrains concernés se voient reclassés conformément à l'article 9quater, paragraphe 3, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Si les travaux de construction de logements n'ont pas été entamés de manière significative une fois la date butoir écoulée, seules des constructions qui répondent à une mission d'intérêt général en matière de logement et d'hébergement, tels que des logements locatifs sociaux, des logements situés dans les

structures médicales et paramédicales et des logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale, peuvent y être autorisés. Ces constructions sont déclarées d'utilité publique.

Les dates butoir sont indiquées dans la partie graphique.

Les zones de servitude « créneau temporaire de construction de logements » ne peuvent couvrir que des zones d'habitation et zones mixtes conformément aux articles 8 et 9, qui sont soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » au sens de l'article 37. Elles ne peuvent pas être superposées d'une zone d'aménagement différé au sens de l'article 28 ou d'une zone d'urbanisation prioritaire au sens de l'article 29.

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^{er}.

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 les rapports 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 ».

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. 9)



zone d'habitation 1



zone d'habitation 2

Zones mixtes (art.10)



zone mixte urbaine centrale



zone mixte urbaine



zone mixte villageoise



zone mixte rurale



Zone de bâtiments et d'équipements publics (art. 11)

Zones d'activités



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



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



zone d'activités économiques régionale (art. 14)



zone d'activités économiques nationale (art. 15)



zone d'activités spécifiques nationale (art.16)



Zone commerciale (art. 17)



Zone militaire (art. 18)



Zone d'aérodrome (art. 19)

Zones portuaires (art. 20)



zone de port de marchandises



zone de port de plaisance



Zone de gares ferroviaires et routières (art. 21)



Zone de sport et de loisirs (art. 22)



Zone spéciale (art. 23)



Zone de jardins familiaux (art. 24)

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

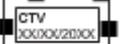
Dénomination du nouveau quartier			
COS	max.	CUS	max.
			(min.)
CSS	max.	DL	max.
			(min.)

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

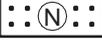
Zone verte (art. 28) :

	Zone agricole		Zone horticole
	Zone forestière		Zone de parc public
	Zone viticole		Zone de verdure

Zones superposées :

	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (art. 38)
	Zone d'aménagement différé (art. 29)
	Zone de servitude "créneau temporaire de viabilisation" (art. 29bis)
	Zone de servitude "créneau temporaire de construction de logements" (art. 29ter)
	Zone d'urbanisation prioritaire (art. 30)
	Zone de servitude "urbanisation" (art. 31)
	Zone de servitude "couloirs et espaces réservés" (art. 32)
	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 protégé d'intérêt communal (art. 33)

	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. 34)

	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. 35)

	Zone de bruit (art. 36)
	Zone d'extraction (art. 37)

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

	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 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. 9)

HAB-1

zone d'habitation 1

HAB-2

zone d'habitation 2

Zones mixtes (art.10)

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. 11)

Zones d'activités

ECO-c1

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

ECO-c2

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

ECO-r

zone d'activités économiques régionale (art. 14)

ECO-n

zone d'activités économiques nationale (art. 15)

SP-n

zone d'activités spécifiques nationale (art.16)

COM

Zone commerciale (art. 17)

MIL

Zone militaire (art. 18)

AERO

Zone d'aérodrome (art. 19)

Zones portuaires (art. 20)

PORT-m

zone de port de marchandises

PORT-p

zone de port de plaisance

GARE

Zone de gares ferroviaires et routières (art. 21)

REC

Zone de sport et de loisirs (art. 22)

SPEC

Zone spéciale (art. 23)

JAR

Zone de jardins familiaux (art. 24)

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

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

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

Zone verte (art. 28) :

	Zone agricole		Zone horticole
	Zone forestière		Zone de parc public
	Zone viticole		Zone de verdure

Zones superposées :

	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (art. 38)
	Zone d'aménagement différé (art. 29)
	Zone de servitude "créneau temporaire de viabilisation" (art. 29bis)
	Zone de servitude "créneau temporaire de construction de logements" (art. 29ter)
	Zone d'urbanisation prioritaire (art. 30)
	Zone de servitude "urbanisation" (art. 31)
	Zone de servitude "couloirs et espaces réservés" (art. 32)
	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 protégé d'intérêt communal (art. 33)

	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. 34)

	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. 35)

 **Zone de bruit (art. 36)**

 **Zone d'extraction (art. 37)**

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

	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		