

Projet d'amendements gouvernementaux au projet de règlement grand-ducal portant modification du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune (n° 60.709)

1. Explications préliminaires

Suite à l'entrée en vigueur de la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0., et en vue d'augmenter l'offre de logements abordables et durables, la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain a connu une série de modifications.

Ainsi, en vue d'encourager la réalisation de logements abordables, un nouvel article 29*bis* a été inséré dans la loi précitée du 19 juillet 2004.

Pour rappel, cet article prévoit notamment une réservation de la surface construite brute (« SCB ») maximale à dédier au logement oscillant entre 10% et 15% de logements réservés aux logements abordables, ceci en fonction de la taille d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (« PAP »). Cette réservation de la prédite SCB oscille entre 10% et 20% dans le cas d'un PAP qui couvre des fonds pour lesquels une modification du plan d'aménagement général (« PAG ») est entamée à partir du 18 février 2022 et qui prévoit de reclasser lesdits fonds initialement non classés en zone d'habitation ou zone mixte en une telle zone.

De même, l'article 29*bis* précité prévoit en contrepartie de la cession à la commune ou à l'Etat des fonds réservés aux logements abordables lors de l'exécution des PAP, qui tombent sous le champ d'application du prédit article, une augmentation du degré d'utilisation du sol tel que défini initialement par le PAG.

Afin de pouvoir exécuter l'article 29*bis* de la loi précitée du 19 juillet 2004, le ministère de l'Intérieur avait soumis au Conseil de Gouvernement lors de sa séance du 16 juillet 2021 un projet de règlement grand-ducal dont l'objet est de modifier le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune. Ce dernier a été soumis à l'avis du Conseil d'Etat en date du 29 juillet 2021.

Or, après vérification, et au vu de l'introduction de ces nouveaux mécanismes de réservation de la SCB à dédier au logement et d'augmentation des coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG, il est également impératif de modifier le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ». Le rapport justificatif expose de quelle manière et dans quelle mesure le PAP précise et exécute le PAG.

En vue de ce faire, il contient notamment un tableau récapitulatif qui reprend pour chaque lot ou parcelle les valeurs maximales et, le cas échéant, les valeurs minimales relatives à la SCB, 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 PAG, par les coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol résultant des valeurs précitées.

Ainsi, il y a lieu d'adapter le tableau récapitulatif en vue de garantir une application correcte des dispositions de l'article 29*bis* lors de l'élaboration d'un PAP.

Il est par ailleurs profité de l'occasion pour moderniser la structure dudit tableau récapitulatif.

Le nouveau tableau, qui prendra désormais la forme d'un fichier excel « xls », sera également mis à disposition des auteurs des PAP et comportera un nouveau système de calculation automatique avec détection de conformité du PAP avec le PAG afférent.

Un tel système facilitera l'analyse de conformité tant pour les bureaux d'études agréés chargés d'élaborer les différents PAP que pour les services techniques communaux concernés alors qu'il détermine de manière automatisée la conformité et renseigne son auteur en cas de non-conformité du PAP.

En ce qui concerne la simplification, il y a lieu de noter que le tableau récapitulatif prévu par le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » comportait une fiche réservée à l'analyse de la conformité d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » au plan d'aménagement général « mouture 1937 ».

Il a été opté pour la suppression de cette fiche.

En effet, les PAG « mouture 1937 » ne contiennent que rarement des coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol, mais plutôt des prescriptions d'ordre dimensionnel et ils sont, de surcroît, amenés à disparaître alors que les communes sont tenues de procéder à leur refonte en vue de les conformer aux exigences de la prédite loi modifiée du 19 juillet 2004.

Finalement, tenant compte des amendements gouvernementaux qui suivent, il y a lieu d'adapter l'intitulé du projet de règlement grand-ducal portant modification du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

L'intitulé aura le libellé suivant : « projet de règlement grand-ducal portant modification : 1° du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune ; 2° du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ».

2. Texte des amendements gouvernementaux

Amendement 1

A l'article 3, alinéa 1^{er}, du projet de règlement grand-ducal, les mots « du 8 mars 2017 » sont supprimés.

Commentaire de l'amendement 1

Le présent amendement entend supprimer les mots « du 8 mars 2017 » à l'article 3, alinéa 1^{er}. Il s'agit d'une adaptation législative qui ne nécessite pas d'être spécialement commentée.

Amendement 2

A la suite de l'article 3 du projet de règlement grand-ducal, sont insérés deux nouveaux articles libellés comme suit :

« **Art. 4.** A l'article 2, point 2 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les termes « en format papier et en format « XLS » » sont ajoutés entre celui de « récapitulatif » et ceux de « qui reprend ».

Art. 5. L'annexe I « Tableau récapitulatif » du même règlement grand-ducal est remplacée par une nouvelle annexe dénommée « Annexe I : Tableau récapitulatif ». ».

Commentaire de l'amendement 2

Nouvel article 4

Par le nouvel article 4, il est proposé de compléter l'article 2, point 2 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » par une obligation de produire non seulement un tableau récapitulatif en format papier, mais d'exiger également une version numérique en format XLS.

Un tel système facilitera l'analyse de conformité tant pour les bureaux d'études agréés chargés d'élaborer les différents PAP que pour les services techniques communaux concernés alors qu'il détermine de manière automatisée la conformité et renseigne son auteur en cas de non-conformité du PAP.

Nouvel article 5

Le présent amendement introduit également un nouvel article 5, dont l'objet est de remplacer l'annexe I du règlement grand-ducal précité du 8 mars 2017. L'annexe I ainsi remplacée se décline en deux fiches.

La première fiche (« Fiche 1 ») a trait à l'analyse de la conformité d'un projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » par rapport à un plan d'aménagement général « mouture 2011 ».

La deuxième fiche (« Fiche 2 ») a trait, quant à elle, à l'analyse de la conformité d'un projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » par rapport à un plan d'aménagement général « mouture 2004 ».

Les fiches respectives connaissent ensuite une subdivision en 4 parties :

- Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol ;
- Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG ;
- Application des dispositions de l'article *29bis* ;
- Analyse de la conformité du PAP au PAG.

En vue de faciliter la compréhension du fonctionnement du nouveau tableau récapitulatif il est opté dans le présent commentaire de l'appliquer à un projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » fictif, qui servira pour la suite d'exemple d'application.

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

Exemple théorique - zone mixte

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 :

60.00 ares

Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :

DL 25 / 50 CUS 0.35 / 0.80 COS 0.80 CSS 0.90

Application des dispositions de l'article 29bis

a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis : oui

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 : 15 %
 c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAG : 4 700 m²
 d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis : 705 m²

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) : 12.00 ares
 f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : 80 %
 g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : 4 800 m²
 h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAG : 600 m²
 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) : 336 m²
 j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis : 5 136 m²
 k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : 107.00 %

l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) : DL 26.75 / 53.50 CUS 0.37 / 0.86 COS 0.00 / 0.86 CSS 0.96

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	minimum	maximum	exclusivement	minimum	maximum	minimum	maximum	maximum					
1	3.50	ares	2	3	u.	300	400	m ²	300	400	400	m ²	0	m ²	30	120	m ²	150	m ²
2	2.00	ares	/	2	u.	/	300	m ²	100	300	300	m ²	200	m ²	/	/	m ²	200	m ²
3	8.00	ares	3	5	u.	/	800	m ²	700	800	800	m ²	85	m ²	0	300	m ²	300	m ²
4	10.00	ares	6	7	u.	600	1 000	m ²	600	1 000	800	m ²	/	m ²	100	400	m ²	500	m ²
5	25.00	ares	8	12	u.	1 500	2 200	m ²	1 500	2 200	1 800	m ²	420	m ²	150	600	m ²	800	m ²
6	/	ares	/	/	u.	/	/	m ²	/	/	/	m ²	/	m ²	/	/	m ²	/	m ²
7	/	ares	/	/	u.	/	/	m ²	/	/	/	m ²	/	m ²	/	/	m ²	/	m ²
8	/	ares	/	/	u.	/	/	m ²	/	/	/	m ²	/	m ²	/	/	m ²	/	m ²
9	/	ares	/	/	u.	/	/	m ²	/	/	/	m ²	/	m ²	/	/	m ²	/	m ²
10	/	ares	/	/	u.	/	/	m ²	/	/	/	m ²	/	m ²	/	/	m ²	/	m ²
11	/	ares	/	/	u.	/	/	m ²	/	/	/	m ²	/	m ²	/	/	m ²	/	m ²
12	/	ares	/	/	u.	/	/	m ²	/	/	/	m ²	/	m ²	/	/	m ²	/	m ²
13	/	ares	/	/	u.	/	/	m ²	/	/	/	m ²	/	m ²	/	/	m ²	/	m ²
14	/	ares	/	/	u.	/	/	m ²	/	/	/	m ²	/	m ²	/	/	m ²	/	m ²
15	/	ares	/	/	u.	/	/	m ²	/	/	/	m ²	/	m ²	/	/	m ²	/	m ²
16	/	ares	/	/	u.	/	/	m ²	/	/	/	m ²	/	m ²	/	/	m ²	/	m ²
17	/	ares	/	/	u.	/	/	m ²	/	/	/	m ²	/	m ²	/	/	m ²	/	m ²
18	/	ares	/	/	u.	/	/	m ²	/	/	/	m ²	/	m ²	/	/	m ²	/	m ²
19	/	ares	/	/	u.	/	/	m ²	/	/	/	m ²	/	m ²	/	/	m ²	/	m ²
20	/	ares	/	/	u.	/	/	m ²	/	/	/	m ²	/	m ²	/	/	m ²	/	m ²
21	/	ares	/	/	u.	/	/	m ²	/	/	/	m ²	/	m ²	/	/	m ²	/	m ²
22	/	ares	/	/	u.	/	/	m ²	/	/	/	m ²	/	m ²	/	/	m ²	/	m ²
23	/	ares	/	/	u.	/	/	m ²	/	/	/	m ²	/	m ²	/	/	m ²	/	m ²
24	/	ares	/	/	u.	/	/	m ²	/	/	/	m ²	/	m ²	/	/	m ²	/	m ²
25	/	ares	/	/	u.	/	/	m ²	/	/	/	m ²	/	m ²	/	/	m ²	/	m ²
26	/	ares	/	/	u.	/	/	m ²	/	/	/	m ²	/	m ²	/	/	m ²	/	m ²
27	/	ares	/	/	u.	/	/	m ²	/	/	/	m ²	/	m ²	/	/	m ²	/	m ²
28	/	ares	/	/	u.	/	/	m ²	/	/	/	m ²	/	m ²	/	/	m ²	/	m ²
29	/	ares	/	/	u.	/	/	m ²	/	/	/	m ²	/	m ²	/	/	m ²	/	m ²
30	/	ares	/	/	u.	/	/	m ²	/	/	/	m ²	/	m ²	/	/	m ²	/	m ²
Total	48.50	ares	17	29	u.	2 400	4 700	m²	3 200	4 700	4 100	m²	705	m²	280	1 520	m²	1 950	m²

Coefficients résultants du projet de PAP : DL 28.333 / 48.333 CUS 0.400 / 0.783 COS 0.058 / 0.313 CSS 0.402 Log-abo 15.000 %

Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis : oui oui oui oui oui oui oui oui

Dans le tableau repris ci-dessus, les cases colorées en bleu sont celles pouvant faire l'objet d'une saisine de données sur base du projet de PAG. Par contre, le contenu des cases non colorées résulte exclusivement de calculs à effectuer sur base des données précitées.

Dans un premier temps, l'auteur du tableau récapitulatif devra renseigner la zone du PAG qui sera ultérieurement exécutée par le PAG.

Lorsque ladite zone à exécuter comporte des degrés d'utilisation du sol différents et/ou plusieurs taux de réservation de SCB dédiée au logement abordable en vertu de l'article 29*bis*, il est impératif qu'un tableau récapitulatif à part soit ainsi dressé pour tenir compte de ces spécificités. Une telle situation peut se présenter notamment en cas de classement d'une partie seulement des fonds couverts par le PAP par une zone prioritaire d'habitation définie par le règlement grand-ducal du 10 février 2021 rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « logement », ou encore lorsque le PAP couvre partiellement des fonds reclassés d'une zone verte en une zone d'habitation par une modification du plan d'aménagement général entamée à partir du 18 février 2022.

Ensuite l'auteur devra renseigner dans le tableau récapitulatif la surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée ainsi que le degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG.

En l'occurrence, dans le présent exemple la surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée par l'élaboration du PAP s'élève à 60 ares et les coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol tels que fixés par le PAG se situent à hauteur de :

- Densité de logement (minimum de 25 et maximum de 50)
- Coefficient d'utilisation du sol (minimum de 0.35 et maximum de 0.80)
- Coefficient d'occupation du sol (maximum de 0.80 et pas de minimum)
- Coefficient de scellement du sol (maximum de 0.90)

Ensuite, dans la rubrique intitulée « Application des dispositions de l'article 29*bis* », l'auteur devra vérifier si le PAP en question tombe sous le champ d'application de l'article 29*bis*, paragraphe 2, de la loi précitée du 19 juillet 2004.

Si tel est le cas, il devra répondre par l'affirmative à la question qui lui est posée à la lettre a) dudit tableau. Au cas où le PAP en question ne tombe pas sous le champ d'application de l'article 29*bis*, la partie du tableau relative à l'application des dispositions de l'article 29*bis* reste vierge.

A la lettre b), l'auteur renseigne le taux de réservation minimal relatif à la SCB maximale à dédier à la réalisation de logements abordables, conformément à l'article 29*bis*, paragraphe 2.

Ce taux de réservation varie en fonction du nombre d'unités de logement prévus par le PAP et si la zone du PAG à exécuter a fait l'objet d'un reclassement en zone d'habitation ou zone mixte à partir du 18 février 2022. Il y a lieu de noter que les taux de réservation prévus par l'article 29*bis* constituent des minimas. Rien ne s'oppose dès lors à ce que les taux de réservations prévus par les PAP soient supérieurs aux taux légaux. Or dans la présente case ne saura figurer le taux imposé par l'article précité.

A la lettre c), il y a lieu d'indiquer la SCB maximale à destiner au logement selon le PAP. Cette donnée correspond à la somme des SCB maximales destinées au logement, telle que repris lot par lot dans le tableau sous la rubrique intitulée « analyse de la conformité du PAP au PAG ». Dans le présent exemple cette surface est portée à 4 800 m².

La lettre d) renseigne la SCB à réserver pour le logement abordable. Elle résulte du pourcentage fixé au point b) appliquée sur la SCB maximale à dédier au logement selon le PAP, tel que prévu par la lettre c).

La lettre e) renseigne la surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'article 29bis, paragraphe 5, en l'occurrence l'État, les communes, les syndicats de communes, les établissements publics, les promoteurs publics autres que la commune ou encore les sociétés de développement à participation étatique ou communale.

Il y a lieu de noter ici que l'augmentation du degré d'utilisation du sol a été prévue par l'article 29bis, paragraphe 5, en vue de compenser la perte financière qui résulte de la cession de fonds. Il s'agit dès lors d'une augmentation qui ne peut jouer que pour les promoteurs privés concernés par ladite cession et non pas par exemple pour un promoteur public. En effet, celui-ci ne sera pas tenu de céder lesdits fonds réservés au logement abordables lorsque les prédicts fonds lui appartiennent d'ores et déjà.

La lettre f) renseigne sur le pourcentage de la surface du terrain brut pour laquelle s'applique une augmentation du degré d'utilisation du sol de dix pour cent. Ce pourcentage représente la part de la surface de terrain à bâtir brut de la zone concernée par le tableau récapitulatif qui n'appartient pas aux propriétaires énumérés ci-dessus et dont la surface des fonds concernés est renseignée à la lettre e).

Dans l'exemple repris ci-dessus, le pourcentage de la surface du terrain à bâtir brut pour laquelle s'applique une augmentation du degré d'utilisation du sol représente 80% alors que 20% des terrains, respectivement 12 ares, concernés appartiennent à un promoteur public (p.ex. la commune).

Si l'intégralité des fonds appartient à un promoteur privé, alors le pourcentage de la part de la surface du terrain brut, pour laquelle s'applique une augmentation du degré d'utilisation du sol, équivaldrait à 100%.

La lettre g) reprend la SCB maximale admise en application du coefficient d'utilisation du sol (CUS) fixé par le PAG, compte non tenu d'une éventuelle augmentation du potentiel constructible en vertu de l'article 29bis. Cette surface résulte de la valeur maximale du CUS renseignée plus haut ainsi que de la surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée.

La lettre h) renseigne la SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP. La détermination de la SCB qui peut être destinée à des affectations autres que le logement s'avère être nécessaire, étant donné que les dispositions de l'article 29bis, paragraphe 5, qui prévoient une augmentation du degré d'utilisation du sol défini dans le PAG, ne s'appliquent qu'à la SCB destinée exclusivement à du logement. Ainsi, la valeur renseignée à la lettre h) correspond à la différence de la SCB totale prévue par le PAP et la SCB totale destinée exclusivement à du logement, également prévue par le PAP. En effet, la SCB ainsi déterminée équivaut à la surface maximale qui peut connaître, selon PAP, des affectations autres que le logement. Dans le tableau figurant plus haut à titre d'exemple, 600 m² pourraient ainsi être attribués à du commerce et sont partant exclus d'une éventuelle augmentation du potentiel constructible.

La lettre i) renseigne sur la SCB supplémentaire admise selon article 29bis qui dispose que « *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.* ». A cette fin, la SCB ainsi déterminée résulte tout d'abord de la différence entre la SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG, telle que renseignée à la lettre g), et la SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP, telle que renseignée à la lettre h). En effet, le résultat ainsi obtenu correspond à la SCB résultant du degré d'utilisation du sol défini dans le PAG, qui elle peut être exclusivement destinée à du logement, ceci compte tenu des prescriptions du PAP. Dans un second

temps, il est tenu compte du pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol, tel que renseigné à la lettre f). Ainsi, dans le présent exemple, le fait que 20% des terrains (12 ares) appartiennent d'ores et déjà à un promoteur public implique une augmentation de la SCB qui correspond seulement à 80% de l'augmentation de la SCB qui serait due en cas d'appartenance intégrale des fonds concernés à des propriétaires privés.

La lettre j) renseigne la SCB maximale admise pour le PAP selon le degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG et renseigné à la lettre g), majorée de la SCB supplémentaire admise en conformité aux dispositions de l'article 29bis, tel que repris à la lettre i).

La lettre k) quant à lui renseigne le rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP, tel qu'indiqué à la lettre j) et celle résultant du CUS fixé initialement au niveau du PAG, tel qu'indiqué à la lettre g). Dans notre exemple, la SCB admise pour le PAP correspond ainsi à 107% par rapport à la SCB maximale résultant du CUS du PAG. Le degré d'utilisation du sol se verra ainsi augmenté dans le présent cas de figure de 7%.

Finalement, la lettre l) renseigne les coefficients du PAG tels qu'ils ont été augmentés en vertu des dispositions de l'article 29bis et ceci compte tenu du rapport indiqué à la lettre k). Ceci dit, l'ensemble des coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol fixés au PAG sont augmentés proportionnellement à l'augmentation de la SCB résultant des dispositions de l'article 29bis. Dans le cas d'un PAP dont les terrains appartiennent entièrement à des propriétaires privés et où l'ensemble de la SCB est destiné exclusivement à du logement, cette augmentation atteint 10% pour l'ensemble des coefficients.

En ce qui concerne le volet « *Analyse de la conformité du PAP au PAG* » du tableau récapitulatif, il y a lieu de saisir les données structurantes du PAP tels que la surface à bâtir nette des différents lots, le nombre de logements prévus, la SCB totale, etc. en vue d'obtenir le produit de l'analyse automatisée de la conformité du PAP au PAG.

Dans la partie inférieure du tableau sont encore renseignés les coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol qui résultent des prescriptions issues du PAP. Ces indications permettent finalement un contrôle de légalité du PAP par rapport au PAG, ceci moyennant une comparaison aux coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol du PAG et, le cas échéant, également aux dispositions de l'article 29bis.

Suite à l'ajout des nouveaux articles 4 et 5, les articles subséquents sont à renuméroter.

3. Textes coordonnés

1. Projet de règlement grand-ducal portant modification : 1° du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune ; 2° du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Art. 1^{er}. L'article 37 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune est complété par l'alinéa suivant:

« Sont renseignés 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. Dans ce cas, 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 ainsi concernés. ».

Art. 2. A l'annexe I du même règlement grand-ducal, la représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est remplacée comme suit :

« **Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à l'élaboration d'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			

».

Art. 3. A l'annexe II du même règlement grand-ducal du 8 mars 2017, la définition « G. Surface construite brute » est complétée par trois alinéas nouveaux qui prennent la teneur suivante :

« 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. ».

Art. 4. A l'article 2, point 2 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les termes « en format papier et en format « XLS » » sont ajoutés entre celui de « récapitulatif » et ceux de « qui reprend ».

Art. 5. L'annexe I « Tableau récapitulatif » du même règlement grand-ducal est remplacée par une nouvelle annexe dénommée « Annexe I : Tableau récapitulatif ».

Art. 4-6. 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. 5-7. Le présent règlement sera publié au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg

2. Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Chapitre 1^{er} – Le rapport justificatif

Art. 1^{er}. 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 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^{er} 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^{er} 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.

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
COS _____ / _____
 minimum maximum
CMU _____ / _____
 minimum maximum
CUS _____ / _____

Application des dispositions de l'article 29 bis

a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29 bis : 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.29 bis : _____ %
 c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP : _____ m²
 d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29 bis : _____ m²

Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29 bis(5)

e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29 bis(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 : _____ m²
 h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP : _____ m²
 i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29 bis (10% de la SCB résultant du CMU fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29 bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) : _____ m²
 j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29 bis : _____ m²
 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 29 bis, 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 ²	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ / _____	_____ m ²	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ³	
2	_____ ares	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ / _____	_____ m ²	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ³	
3	_____ ares	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ / _____	_____ m ²	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ³	
4	_____ ares	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ / _____	_____ m ²	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ³	
5	_____ ares	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ / _____	_____ m ²	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ³	
6	_____ ares	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ / _____	_____ m ²	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ³	
7	_____ ares	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ / _____	_____ m ²	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ³	
8	_____ ares	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ / _____	_____ m ²	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ³	
9	_____ ares	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ / _____	_____ m ²	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ³	
10	_____ ares	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ / _____	_____ m ²	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ³	
11	_____ ares	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ / _____	_____ m ²	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ³	
12	_____ ares	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ / _____	_____ m ²	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ³	
13	_____ ares	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ / _____	_____ m ²	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ³	
14	_____ ares	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ / _____	_____ m ²	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ³	
15	_____ ares	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ / _____	_____ m ²	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ³	
16	_____ ares	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ / _____	_____ m ²	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ³	
17	_____ ares	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ / _____	_____ m ²	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ³	
18	_____ ares	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ / _____	_____ m ²	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ³	
19	_____ ares	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ / _____	_____ m ²	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ³	
20	_____ ares	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ / _____	_____ m ²	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ³	
21	_____ ares	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ / _____	_____ m ²	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ³	
22	_____ ares	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ / _____	_____ m ²	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ³	
23	_____ ares	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ / _____	_____ m ²	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ³	
24	_____ ares	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ / _____	_____ m ²	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ³	
25	_____ ares	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ / _____	_____ m ²	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ³	
26	_____ ares	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ / _____	_____ m ²	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ³	
27	_____ ares	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ / _____	_____ m ²	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ³	
28	_____ ares	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ / _____	_____ m ²	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ³	
29	_____ ares	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ / _____	_____ m ²	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ³	
30	_____ ares	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ²	_____ / _____	_____ / _____	_____ m ²	_____ m ²	_____ / _____	_____ m ³	
Total	0,00 ares	0 / 0 u.		0 / 0 m ²		0 / 0 m ²	0 m ²		0 m ²		0 / 0 m ³	

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 29 bis :
 oui / non oui / non oui / non oui / non oui / non

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

Projet initié par _____ élaboré par _____		N° de référence (à remplir par le ministre) _____ Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____																															
Situation géographique Commune _____ Localité _____ Lieu-dit _____ Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier _____		Organisation territoriale CDA _____ Commune prioritaire pour le développement de l'habitat _____ Espace prioritaire d'urbanisation _____																															
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG _____ Zone(s) concernée(s) _____ <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COS</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>DL</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Emplacements de stationnement</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	COS	_____	_____	CUS	_____	_____	CSS	_____	_____	DL	_____	_____	Emplacements de stationnement	_____	_____	Servitudes découlant d'autres dispositions légales <u>Environnement</u> Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire _____ m 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> _____ _____													
	minimum	maximum																															
COS	_____	_____																															
CUS	_____	_____																															
CSS	_____	_____																															
DL	_____	_____																															
Emplacements de stationnement	_____	_____																															
Terrain 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 _____ % Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation _____ ha Scellement maximal du sol (terrain net) _____ ha _____ %		Surface cédée au domaine public communal _____ ha Taux de cession _____ % Nombre de lots / parcelles / d'îlots _____ Taille moyenne des lots / parcelles / îlots _____ a.																															
Constructions <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Surface constructible brute</td> <td>_____</td> <td>_____ m²</td> </tr> <tr> <td>Emprise au sol</td> <td>_____</td> <td>_____ m²</td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Densité de logements / hectare brut</td> <td>_____</td> <td>_____ u./ha</td> </tr> <tr> <td>Personnes estimées / logement</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Nombre d'habitants</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Surface de vente maximale</td> <td>_____</td> <td>_____ m²</td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	Surface constructible brute	_____	_____ m ²	Emprise au sol	_____	_____ m ²	Nombre de logements	_____	_____	Densité de logements / hectare brut	_____	_____ u./ha	Personnes estimées / logement	_____	_____	Nombre d'habitants	_____	_____	Surface de vente maximale	_____	_____ m ²	Mixité de logements (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 ²							
	minimum	maximum																															
Surface constructible brute	_____	_____ m ²																															
Emprise au sol	_____	_____ m ²																															
Nombre de logements	_____	_____																															
Densité de logements / hectare brut	_____	_____ u./ha																															
Personnes estimées / logement	_____	_____																															
Nombre d'habitants	_____	_____																															
Surface de vente maximale	_____	_____ m ²																															
Axe(s) de desserte <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="2">Charge de trafic (si disponible et selon prévision P&C)</th> </tr> <tr> <th></th> <th>_____</th> <th>_____ vh/j</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Route Nationale</td> <td>_____</td> <td>_____ vh/j</td> </tr> <tr> <td>Chemin Repris</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>Chemin communal</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> </tbody> </table>			Charge de trafic (si disponible et selon prévision P&C)			_____	_____ vh/j	Route Nationale	_____	_____ vh/j	Chemin Repris	_____	_____	Chemin communal	_____	_____	Emplacements de stationnement <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>activités</th> <th>habitat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>publics</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>privés (min.)</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>privés (max.)</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> <tr> <td>total (max.)</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> </tbody> </table>			activités	habitat	publics	_____	_____	privés (min.)	_____	_____	privés (max.)	_____	_____	total (max.)	_____	_____
	Charge de trafic (si disponible et selon prévision P&C)																																
	_____	_____ vh/j																															
Route Nationale	_____	_____ vh/j																															
Chemin Repris	_____	_____																															
Chemin communal	_____	_____																															
	activités	habitat																															
publics	_____	_____																															
privés (min.)	_____	_____																															
privés (max.)	_____	_____																															
total (max.)	_____	_____																															
Offre de transports en commun Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) _____ m Infrastructures techniques 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 (distance parcourue) _____ m Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ m ² Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ m ¹																															