

Luxembourg, le 15 avril 2005



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Intérieur
et de l'Aménagement du territoire

Direction de l'Aménagement Communal et
du Développement Urbain

Circulaire N° 2490

Wincange

CIRCULAIRE

aux administrations communales



par l'intermédiaire de MM. les Commissaires de district
à Luxembourg, Diekirch et Grevenmacher

.....

Concerne : *Présentation des projets d'aménagement particulier (PAP) à soumettre à mes services conformément à la loi du 19 juillet 2004 sur l'aménagement communal et le développement urbain*

Madame, Monsieur le Bourgmestre,

Etant donné que la loi élargée du 19 juillet 2004 ainsi que ses règlements d'exécution du 25 octobre 2004 ont apporté plusieurs changements au niveau procédural dans le processus d'approbation des dossiers PAP me soumis par les communes ainsi qu'au niveau du contenu desdits dossiers, il me semble opportun de définir une ligne de conduite uniforme à respecter par chaque commune afin d'éviter d'autres discussions stériles dans ce domaine primordial pour notre pays.

En ce qui concerne la procédure d'adoption d'un plan d'aménagement particulier, définie par l'article 30 de la loi prémentionnée, il y a lieu de rappeler, que dorénavant les dossiers de PAP sont soumis à l'avis du **Ministre par lettre recommandée avec avis de réception par le collège des bourgmestre et échevins en y joignant son appréciation sommaire du projet.**

Je me permets également de vous faire parvenir en annexe sous forme de « check-list » les versions vulgarisées des règlements grand-ducaux concernant le contenu d'un PAP portant exécution d'un PAG (annexe1) et le contenu du plan directeur et du rapport justificatif à établir dans le cadre d'un PAP (annexe2). Ainsi vos services pourront contrôler à chaque fois si toutes les pièces requises par la loi ou ses règlements d'exécution sont jointes au dossier avant son expédition et éviter ainsi que le dossier en question ne leur soit retourné à plusieurs reprises pour être complété.

Dans ce contexte je me dois d'attirer votre attention sur le fait que le délai de trois mois endéans lequel je dois rendre mon avis au sujet d'un PAP ne commence à courir qu'à partir du moment où le dossier complet m'est soumis.

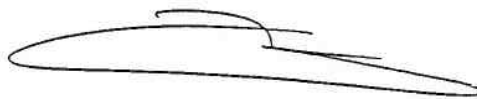
Cette liste de contrôle est également utile pour les bureaux d'études chargés par la commune ou les propriétaires privés d'élaborer des projets d'aménagement particuliers. C'est pourquoi je me permets de vous suggérer de remettre ladite liste à tout intéressé qui viendrait se renseigner auprès de vos services sur les modalités de présentation d'un PAP.

Mis à part toute la documentation légalement requise, j'aimerais profiter de l'occasion pour vous rappeler le nombre et le format des pièces dont auront besoin mes services pour pouvoir effectuer leur mission de contrôle en matière d'aménagement communal. Lesdites pièces ainsi que les remarques générales valant pour tous les projets qui me sont soumis pour avis et approbation sont regroupées sur une liste de contrôle séparée (annexe3).

Tout en espérant que ces quelques renseignements et éclaircissements pourront servir à une évacuation prompte et rapide des dossiers qui ne manqueront pas de nous submerger une fois les premières difficultés de démarrage de la nouvelle législation aplanies.

Veillez agréer, Madame, Monsieur le bourgmestre, l'expression de ma parfaite considération.

Le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping loop followed by a horizontal line and a small flourish at the end.

Jean-Marie Halsdorf



Direction de l'Aménagement Communal et
du Développement Urbain

Annexe 1

RÈGLEMENT GRAND-DUCAL DU 25 OCTOBRE 2004 CONCERNANT LE CONTENU D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER PORTANT EXÉCUTION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL D'UNE COMMUNE.

Art. 1. Définition

Le plan d'aménagement particulier délimite de façon précise une zone ou une partie d'une zone arrêtée par le plan d'aménagement général d'une commune.

Art. 2. Objet

Le plan d'aménagement particulier a pour objet l'exécution du plan d'aménagement général d'une commune. Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives à la zone ou à la partie de zone concernée en fonction de son mode et degré d'utilisation.

Art. 3. Contenu

Le plan d'aménagement particulier comprend une partie graphique et une partie écrite. La partie écrite peut être intégrée dans la partie graphique, à condition que la lisibilité du plan d'aménagement particulier reste garantie. La partie graphique indique le périmètre de la zone concernée et délimite les lots privés constructibles et les terrains destinés à être cédés à la commune. Elle comporte encore des informations concernant des espaces ou zones définis en exécution d'autres dispositions légales et réglementaires.

Art. 4. Aménagement du domaine privé

1. Le plan d'aménagement particulier indique la délimitation et la contenance des lots et des parcelles initiales et projetées.

2. Pour chaque lot ainsi arrêté, le plan d'aménagement particulier fixe le mode et le degré détaillé d'utilisation du sol.

Quant au mode d'utilisation du sol de la zone ou de la partie de zone concernée du plan d'aménagement général, le plan d'aménagement particulier peut respectivement préciser et spécifier les fonctions y admissibles ou définir une mixité des fonctions minimale, maximale ou obligatoire des fonds.

Le degré d'utilisation du sol pour une ou plusieurs parcelles données est exprimé par le coefficient maximum d'utilisation du sol (C.M.U.) et par le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

L'utilisation maximale admissible de parcelles à usage industriel peut également être déterminée par le coefficient d'utilisation du sol (C.U.S.).

Pour une ou plusieurs parcelles, des prescriptions spécifiques concernant le degré d'utilisation du sol doivent être fixées:

les reculs des constructions par rapport aux limites de la parcelle ainsi que les distances à observer entre les constructions;

le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol;

le nombre d'étages pleins;

les hauteurs des constructions à la corniche, à l'acrotère, respectivement au faite.

Les prescriptions dimensionnelles concernant la détermination du degré d'utilisation du sol peuvent définir des dimensions minimales, maximales ou obligatoires des constructions et aménagements.

- 3. Le plan d'aménagement particulier comporte en plus des prescriptions concernant:
 - la forme et la pente des toitures;
 - les emplacements de stationnement en surface et souterrains;
 - les accès carrossables à la parcelle et aux emplacements de stationnement et aux garages ainsi que les voies de circulation;
 - les surfaces destinées à recevoir des plantations et restant libres de toute construction;
 - les plantations;
 - les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées;
 - les volumes ou gabarits à préserver et volumes à démolir.
- 4. Le plan d'aménagement particulier peut en outre désigner des éléments bâtis ou naturels à sauvegarder ainsi que des zones respectivement des parties de zones où les constructions et aménagements nouveaux doivent répondre, par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux, à des conditions déterminées afin de garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier.

Art. 5. Aménagement du domaine public

- 1. Le plan d'aménagement particulier définit les fonds destinés à être cédés à la commune.
- 2. L'aménagement détaillé des voies et places publiques ou ouvertes à la circulation publique se fait en fonction des modes d'utilisation.
Le plan d'aménagement particulier comporte l'indication des surfaces destinées à ces fins ainsi que des matériaux à employer.
Il peut en outre renseigner sur l'éclairage public et les réseaux d'approvisionnement et installations techniques à créer, le mobilier urbain ainsi que sur l'aménagement des aires de verdure et des plantations à y prévoir.
- 3. Le plan d'aménagement particulier fixe l'aménagement des espaces verts en indiquant les remblais et déblais de terre, les plantations, les aires de jeux, les voies de circulation ainsi que les matériaux à employer.

Art. 6. Légende et représentation de la partie écrite

- 1. La partie graphique doit respecter les indications de la légende-type de l'annexe 2 qui fait partie intégrante du présent règlement.
Des variations en ce qui concerne les nuances de couleur ou les caractéristiques du graphisme ne sont tolérées que dans la mesure où elles découlent des contraintes techniques propres aux différents systèmes informatiques utilisés pour réaliser la partie graphique.
- 2. Le plan d'aménagement particulier doit comprendre une version numérique sous forme de modèle vectoriel, une version en format "PDF" et une version sur support papier.
Seule la version approuvée sur support papier a valeur réglementaire, la version numérique n'ayant qu'une valeur indicative.
En cas de divergences entre les deux versions, la version établie sur support papier fait foi.

Art. 7. Echelles et fond de plan

- 1. La partie graphique est dressée à l'échelle 1/1000, 1/500 respectivement 1/250 pour les plans de faible envergure sur base d'un fond de plan cadastral récent et du levé topographique. La partie graphique peut être composée de plusieurs plans complémentaires afin que toutes les informations restent lisibles. Chaque plan peut être composé de plusieurs feuilles pour couvrir des plans d'aménagement particuliers de grande envergure. Si la complexité du projet ne permet pas une représentation lisible et compréhensible par le biais de vues en plan, la partie graphique est complétée par des coupes, des façades schématiques et des représentations axonométriques.
- 2. Chaque plan contient la légende-type complète ainsi que les éléments complémentaires développés à partir de celle-ci.
- 3. Si le plan cadastral ne correspond pas à la situation actuelle (parcellaire, implantations), il est complété par les informations manquantes.
- 4. Le levé topographique de la situation existante sert de fond de plan et doit comporter les données suivantes:
 - a) les courbes de niveaux;
 - b) les bâtiments existants (implantation, dimension des volumes construits, aménagement

des alentours);

- c) les voies et places publiques ou ouvertes à la circulation publique;
- d) l'infrastructure technique existante;
- e) la végétation caractéristique (haies, arbres à conserver);
- f) les cours d'eau;
- g) les autres éléments existants caractéristiques du lieu;
- h) le levé topographique doit être conforme au système Krüger-Luxembourg.

Art. 8. Indications complémentaires

Les indications de la légende-type et les définitions correspondantes des annexes 1 et 2 du présent règlement peuvent être précisées ou complétées dans la mesure où cela est indispensable pour garantir une couverture complète du contenu du plan d'aménagement particulier. Les éléments complémentaires éventuellement nécessaires ne doivent pas compromettre la cohérence générale de la légende-type.

ANNEXE 1 : TERMINOLOGIE

A. Coefficient maximum d'utilisation du sol

On entend par coefficient maximum d'utilisation du sol le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net.

CMU = surface construite brute de la construction / surface du terrain à bâtir net

B. Coefficient d'occupation du sol

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface d'un terrain à bâtir net.

COS = surface d'emprise au sol de la construction / surface du terrain à bâtir net

C. Calcul du terrain à bâtir net

Le calcul du terrain à bâtir net compris dans un plan d'aménagement particulier est effectué en déduisant du terrain à bâtir brut correspondant la surface de toutes les emprises et de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation. Les emprises en question englobent les fonds réservés à des aménagements publics tels que définis à l'article 34 de la loi concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

D. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut une ou plusieurs parcelles ou partie de parcelle ne comportant aucun équipement et devant être aménagée avant d'être viabilisée et subdivisée en nouvelles parcelles cadastrales.

E. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors oeuvre.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemins d'accès, etc.), les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons), les perrons, les seuils, les terrasses non couvertes. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

F. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux. Les combles et les surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface brute construite. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

G. Coefficient d'utilisation du sol

L'utilisation maximale admissible de parcelles à usage industriel peut également être exprimée par le coefficient d'utilisation du sol (CUS) qui exprime le rapport entre le volume de la construction et la surface du terrain à bâtir net.

CUS = volume de la construction / surface du terrain à bâtir net

H. Surface constructible

La surface constructible se calcule en appliquant à la surface du terrain le coefficient d'occupation des sols défini. Il s'agit d'un maximum théorique, car d'autres règles (implantation des immeubles, types et dispositions des constructions, etc.) peuvent s'opposer à la construction effective de la totalité de la surface théorique.

I. Recul

Le recul mesuré au milieu de et perpendiculairement à la façade longeant la limite concernée.

J. Hauteur à la corniche

La hauteur à la corniche est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection du plan de toit et du plan de la façade donnant sur rue. Elle est mesurée dans l'axe de la construction.

K. Hauteur à l'acrotère

La hauteur à l'acrotère est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et la limite supérieure de l'acrotère.

L. Hauteur au faîte

La hauteur au faîte est la différence entre le niveau du faîte et le niveau de la voie desservante, mesurée dans l'axe de la maison.

M. Étages pleins

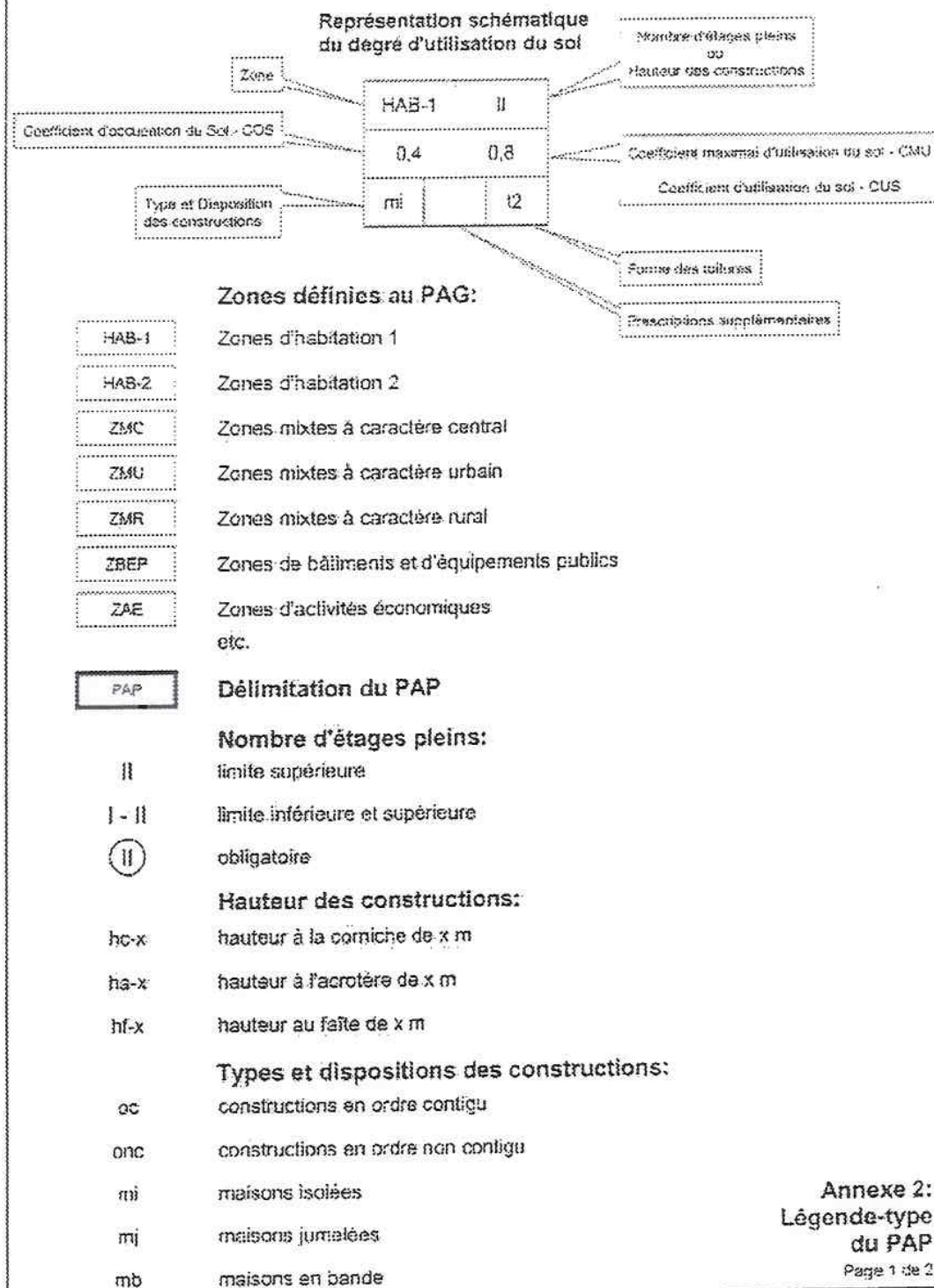
Sont considérés comme étages pleins, les étages situés entre le niveau de la voie desservante et la ligne de corniche et ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m.

N. Place de stationnement

On entend par place de stationnement, un emplacement réservé et accessible pour le stationnement de véhicules.

ANNEXE 2 : LÉGENDE-TYPE PAP

Annexe 2: Légende-type du projet d'aménagement particulier



Implantation des immeubles:	
	alignement obligatoire constructions principales
	limites minima/maxima de surfaces constructibles pour constructions principales
	alignement obligatoire dépendances
	limites minima/maxima de surfaces constructibles pour dépendances
Délimitation des lots / parcelles:	
	Délimitation de zones différentes (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung)
	Lots privés constructibles
	Terrains cédés à la commune
Degré de mixité des fonctions:	
	pourcentage minimal de logements par immeuble
	pourcentage minimal et maximal de logements par immeuble
	pourcentage obligatoire de logements par immeuble
Espaces verts:	
	espace vert public (affectation spécifiée dans la partie écrite du PAP)
	espace vert privé (affectation spécifiée dans la partie écrite du PAP)
	aires de jeux
	plantations existantes
	plantations projetées
	arbres à conserver
Voies de circulation:	
	rues
	aires de stationnement / emplacement publics
	chemins piétonniers, 'pistes cyclables'
Formes des Toitures:	
	orientation du faite
tp	toiture plate
tx	toiture à x versants, degré d'inclinaison
tm	toiture mansardée
	éléments bâtis ou naturels à sauvegarder
	respect de conditions d'intégration déterminées

Annexe 2:
Légende-type
du PAP
Page 2 de 2



Annexe 2

RÈGLEMENT GRAND-DUCAL DU 25 OCTOBRE 2004 CONCERNANT LE CONTENU DU PLAN DIRECTEUR ET DU RAPPORT JUSTIFICATIF DU PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER PORTANT EXÉCUTION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL D'UNE COMMUNE.

CHAPITRE 1 – LE RAPPORT JUSTIFICATIF

Art. 1 Objet

Le rapport justificatif expose de quelle manière et dans quelle mesure le plan d'aménagement particulier précise et met en œuvre les options ou orientations du programme-directeur de l'aménagement du territoire, du plan d'aménagement général de la commune et du plan directeur à établir le cas échéant.

Art. 2 Eléments constitutifs

Le rapport justificatif comporte une analyse de la situation actuelle de la partie du territoire communal concernée, la motivation et la description précises du parti urbanistique retenu et l'évaluation des incidences éventuelles du projet sur l'ensemble du plan d'aménagement général de la commune.

Art. 3. Contenu

L'analyse contient la description de l'état actuel du site et de son milieu environnant, son évaluation ainsi qu'un diagnostic de ses potentialités et de ses contraintes.
Elle comprend à ces fins l'exposé

- 1. des principes d'aménagement à mettre en œuvre pour répondre aux orientations du programme directeur d'aménagement du territoire et du plan d'aménagement général de la commune;
- 2. des options d'aménagement retenues par le plan d'aménagement particulier et de la programmation urbaine correspondante;
- 3. des textes et des esquisses nécessaires à l'illustration de la démarche de l'auteur et à l'élaboration des dispositions réglementaires y relatives.

L'évaluation des incidences du plan d'aménagement particulier est fondée sur une appréciation écrite précise de ses effets sur l'environnement urbain et naturel, la structure de la population, les activités économiques, la mixité sociale, le patrimoine culturel, les réseaux de transport existants et projetés, les équipements collectifs techniques, sociaux, culturels, sportifs et scolaires existants et projetés.
Cette évaluation est accompagnée d'une énumération des mesures destinées à réduire l'impact négatif du plan d'aménagement particulier et à renforcer son impact positif.
Le contenu du rapport justificatif peut faire l'objet d'un cahier des charges type à élaborer par l'autorité tutélaire.

Art. 4. Eléments complémentaires

Le rapport justificatif, en cas d'établissement obligatoire d'un plan directeur, ne comporte que les éléments non repris par ce dernier.

Au cas où le plan directeur n'est pas obligatoirement établi, le rapport justificatif comporte néanmoins les éléments à prendre en compte pour assurer l'intégration urbaine du plan d'aménagement particulier.

CHAPITRE 2 – PLAN DIRECTEUR

Art. 5. Définition

Le plan directeur d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier met de façon schématique en valeur la zone urbanisée ou à urbaniser 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. 6 Objet

Le plan directeur assure l'intégration du plan d'aménagement particulier qu'il concerne dans le contexte urbain arrêté par le plan d'aménagement général de la commune en déterminant ses jonctions fonctionnelles avec les zones limitrophes. Il peut également arrêter, en fonction de l'envergure du plan d'aménagement particulier, les différentes phases à respecter pour sa réalisation.

Art. 7 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 les quartiers voisins;
- 4. la densité différenciée par îlots;
- 5. la géométrie urbaine précisée au niveau du quartier;
- 6. les prescriptions dimensionnelles sommaires;
- 7. un bilan sommaire des surfaces (domaine public/domaine privé);
- 8. un concept de circulation (motorisé et non motorisé) avec un concept de stationnement;
- 9. le gabarit et le statut des voies principales et secondaires;
- 10. les caractéristiques et la configuration du réseau et des équipements de transport en commun;
- 11. les caractéristiques, la configuration et le statut des voies principales et secondaires;
- 12. un concept de transport en commun;
- 13. les caractéristiques et la configuration des infrastructures et équipements de transport en commun;
- 14. les caractéristiques et la configuration des espaces publics;
- 15. les caractéristiques et la configuration des espaces verts dans le quartier.

Le contenu du plan directeur peut faire l'objet d'un cahier des charges type à élaborer par l'autorité tutélaire.



Annexe 3

DOCUMENTS SUPPLEMENTAIRES POUR UN DOSSIER DE PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

A. Documents de base :

- 1. 3 extraits de la carte topographique 1:5.000 (1 original).
- 2. Un extrait cadastral vierge (original) de date récente à l'échelle 1:2.500 ou 1:1.250 délivré par l'Administration du Cadastre et de la Topographie indiquant : les parcelles concernées par le projet, la contenance des parcelles, le(s) titre(s) de propriété de ces parcelles.
- 3. Une copie lisible de l'extrait du P.A.G.¹ en vigueur (mise à jour) concernant le site et permettant de juger son classement. L'extrait devra être complété par une copie de la légende et du cartouche avec l'approbation ministérielle.
Une copie de la **partie écrite**¹ en vigueur du P.A.G. (articles concernés).
- 4. Documentation photographique du site et de son contexte.
- 5. Document certifiant que le projet d'aménagement particulier est présenté au collège des bourgmestre et échevins, soit par le propriétaire du terrain ou son mandataire, soit par une personne justifiant d'un titre l'habilitant à réaliser l'opération sur le terrain (Art. 28.2. de la loi du 19 juillet 2004)
- 6. Tableau récapitulatif indiquant les caractéristiques essentielles du projet d'aménagement particulier (surfaces du projet et des lots, nombre type et surface de logements et/ou autre affectations, nombre de places de stationnement, densité du projet en logements/hectare, etc.)

B. Divers

- 1. copie de la délibération du conseil communal suivant article _____ de la partie écrite du P.A.G.
- 2. 2 copies signées du plan _____
- 3.

C. Remarques générales pour tous les projets

- 1. Tous les plans et documents sont à fournir en trois exemplaires et à doter d'une légende (commune, localité, lieu-dit, échelle, date, légende-type, fonds de plan utilisés, auteur etc.). Le projet d'aménagement particulier et son règlement particulier sont à signer par les auteurs.
- 2. Les documents sont à fournir sous le format de A 4 (plans max. format AO pliés en format A4).

¹ renseignements et documents à fournir par l'administration communale
Adresse postale: L-2933 Luxembourg