

## **Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».**

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

Vu l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

Notre Conseil d'Etat entendu ;

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

*Arrêtons :*

### **Art. 1<sup>er</sup>. Contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant »**

Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » se compose d'une partie écrite et, le cas échéant, d'une partie graphique.

L'élaboration d'une partie graphique est obligatoire pour tous les cas de figure où une partie écrite n'est pas suffisante pour préciser le mode et définir le degré d'utilisation du sol en tenant compte des caractéristiques essentielles du tissu urbain existant du quartier.

En l'absence d'une partie graphique, le plan d'aménagement particulier « quartier existant » doit être accompagné d'un extrait récent du plan cadastral ou de banques de données topographiques urbaines délimitant la zone concernée.

Pour chaque parcelle ou lot, le plan d'aménagement « quartier existant » régit :

1. les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ;
2. le type et l'implantation des constructions hors sol et sous-sol, tels que notamment la profondeur de construction, l'alignement de façade et la bande de construction ;
3. le nombre de niveaux hors sol et sous-sol des constructions abritant une ou plusieurs pièces destinées au séjour prolongé de personnes ;
4. les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère ;
5. le nombre d'unités de logement ;
6. les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions.

Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » peut également fixer toutes les autres dispositions, telles que prévues à l'article 2.

### **Art. 2. Le contenu du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »**

(1) Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » définit les fonds nécessaires à la viabilisation du projet. En outre, il définit les fonds destinés à être cédés au domaine public communal conformément à l'article 34 de la loi précitée du 19 juillet 2004.

Pour les fonds nécessaires à la viabilisation du projet doivent être fixés :

1. les espaces verts ;
2. les voies de circulation ;
3. les emplacements de stationnement ;
4. l'évacuation des eaux pluviales, y compris les bassins de rétention ;
5. le modelage du terrain.

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » peut, en outre, définir l'aménagement des espaces publics ou ouverts au public, des servitudes écologiques, l'évacuation des eaux usées ainsi que les réseaux d'approvisionnement.

(2) Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » fixe la délimitation et la contenance des lots ou parcelles.

En ce qui concerne les zones d'activités, les zones de bâtiments et d'équipements publics, les zones commerciales, les zones militaires, les zones portuaires, les zones de gares ferroviaires et routières, les zones de sports et de loisirs et, le cas échéant, les zones spéciales, le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » indique la délimitation et la contenance des lots, parcelles ou îlots.

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » fixe pour chaque lot, parcelle ou îlot, le mode et le degré d'utilisation du sol.

Il régleme pour chaque lot ou parcelle :

1. la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés ;
2. les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles ;
3. le nombre de niveaux hors sol et sous-sol ;
4. les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère ;
5. le nombre d'unités de logement ;
6. le type des constructions ;
7. la forme des toitures ;
8. le modelage du terrain avec indication des tolérances ;
9. les emplacements de stationnement.

Il régleme pour chaque îlot au moins :

1. la surface construite brute, l'emprise au sol et la surface pouvant être scellée ;
2. les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des îlots ;
3. les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère ;
4. les emplacements de stationnement.

Il peut en outre définir pour chaque lot, parcelle ou îlot :

1. les distances à observer entre les constructions ;
2. les typologies et mixité de logements ;
3. l'aménagement des espaces extérieurs privés ;
4. les servitudes ;
5. les accès ;
6. les constructions et les éléments naturels à conserver ;
7. les murs et clôtures ;
8. la couleur et l'emploi des matériaux.

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

(1) La partie graphique doit respecter les indications de la légende-type de l'annexe I. La partie graphique du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est à compléter par au moins deux coupes significatives, tout en y intégrant les constructions avoisinantes. Elle peut également être complétée par une représentation axonométrique, tout en y intégrant les constructions avoisinantes.

(2) Toute commune est tenue de produire une version numérique en format « PDF » de la partie graphique et une version en format « PDF » de la partie écrite. De même, une version numérique sous forme de modèle vectoriel qui reprend exclusivement la délimitation du PAP est à produire. Un règlement ministériel peut définir la structure de ce fichier informatique.

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

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

(1) La partie graphique du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est dressée sur un fond de plan à l'échelle 1:1000, 1:500 ou 1:250.

Le fond de plan se compose d'un plan de délimitation du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » dressé par un géomètre officiel conformément à l'article 9 de la loi modifiée du 25 juillet 2002 portant création et réglementation des professions de géomètre et de géomètre officiel. Ce plan reprend notamment la délimitation des différentes zones du PAG et renseigne sur la contenance de ces dernières. Une version numérique en format « GML » du plan de délimitation précité est à produire. Un règlement ministériel peut définir la structure des fichiers informatiques.

(2) Le fond de plan, mentionné au paragraphe 1<sup>er</sup>, doit être établi dans le référentiel national officiel et doit être complété par :

1. la topographie existante :
  - a) en cas de terrain plat, une cote d'altitude ;
  - b) en cas de terrain accidenté, des courbes de niveaux respectant une équidistance d'un mètre.
2. le contexte urbain ou rural existant ;
3. les cours d'eau ;
4. les éléments caractéristiques du lieu.

**Art. 5. Indications complémentaires**

La légende-type de l'annexe I peut être complétée. Les éléments complémentaires éventuellement nécessaires qu'une commune juge indiqué d'ajouter à la légende-type de l'annexe I ne doivent pas en compromettre la cohérence générale.

**Art. 6. Dispositions finales**

(1) Le règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune continue à s'appliquer aux plans d'aménagement particulier adoptés conformément au règlement grand-ducal précité.

(2) Le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune est abrogé.

Ses dispositions continuent cependant à s'appliquer aux plans d'aménagement particulier « quartier existant » et aux plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » adoptés conformément au règlement grand-ducal précité.

Toutefois, jusqu'au 8 août 2018, l'initiateur d'un projet d'aménagement particulier « quartier existant » ou d'un projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » peut entamer la procédure d'adoption d'un projet d'aménagement particulier élaboré conformément aux dispositions du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 précité.

**Art. 7. Entrée en vigueur**

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

**Art. 8. Exécution**

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

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

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

## Annexe I : Légende-type du plan d'aménagement particulier

### Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot

	LOT / IIOT				
surface d'emprise au sol [m <sup>2</sup> ]	min.	max.	min.	max.	surface du lot / de l'îlot [ares]
surface du scellement du sol [m <sup>2</sup> ]	max.		min.	max.	surface constructible brute [m <sup>2</sup> ]
type de toiture		max.	min.	max.	type et nombre de logements
type, disposition et nombre des constructions					nombre de niveaux
					hauteur des constructions [m]

### Délimitation du PAP et des zones du PAG



délimitation du PAP



délimitation des différentes zones du PAG

### Courbes de niveau



terrain existant



terrain remodelé

### Nombre de niveaux

- I, II, III, ... nombre de niveaux pleins
- + 1,2,...R nombre d'étages en retrait
- + 1,2,...C nombre de niveaux sous combles
- + 1,2,...S nombre de niveaux en sous-sol

### Hauteur des constructions

- hc-x hauteur à la corniche de x mètres
- ha-x hauteur à l'acrotère de x mètres
- hf-x hauteur au faîte de x mètres

### Types, dispositions et nombre des constructions

- x-mi x maisons isolées
- x-mj x maisons jumelées
- x-mb x maisons en bande

### Types et nombres de logements

- x-u x logements de type unifamilial
- x-b x logements de type bifamilial
- x-c x logements de type collectif

### Formes de toiture

- tp toiture plate
- tx (y%-z%) toiture à x versants, degré d'inclinaison
- ↔ orientation du faîte

**Annexe I (suite) : Légende-type du plan d'aménagement particulier****Gabarit des immeubles (plan / coupes)**

	alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé
	limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé
	alignement obligatoire pour dépendances
	limites de surfaces constructibles pour dépendances
	limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines
	limites de surfaces constructibles pour avant-corps

**Délimitation des lots / îlots**

	lot projeté		îlot projeté
	terrains cédés au domaine public communal		

**Degré de mixité des fonctions**

	pourcentage minimal en surface construite brute à dédier au logement par construction
	pourcentage minimal et maximal en surface construite brute de logement par construction
	pourcentage obligatoire en surface construite brute de logement par construction

**Espaces extérieurs privés et publics**

	espace vert privé
	espace vert public
	aire de jeux ouverte au public
	espace extérieur pouvant être scellé
	voie de circulation motorisée
	espace pouvant être dédié au stationnement
	chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne
	voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre

**Plantations et murets**

		arbre à moyenne ou haute tige projeté / arbre à moyenne ou haute tige à conserver
		haie projetée / haie à conserver
		muret projeté / muret à conserver

**Servitudes**

	servitude de type urbanistique
	servitude écologique
	servitude de passage
	élément bâti ou naturel à sauvegarder

**Infrastructures techniques**

	rétenction à ciel ouvert pour eaux pluviales
	canalisation pour eaux pluviales
	canalisation pour eaux usées
	fossé ouvert pour eaux pluviales

## Annexe II : Terminologie

### Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

### Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

### Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

### Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

### Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

### Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

### Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

### Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

### Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

### Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

### Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

### Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

**Dépendance**

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

**Étage en retrait**

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

**Faîte / Faîtage**

On entend par faite ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

**Hauteur à la corniche**

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

**Hauteur à l'acrotère**

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

**Hauteur du socle**

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

**Ilot**

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

**Limite de surface constructible**

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

**Logement**

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

**Logement de type collectif**

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

**Logement intégré**

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

**Loggia**

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

**Lot**

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

**Maison bi-familiale**

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

**Maison en bande**

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

**Maison jumelée**

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

**Maison plurifamiliale**

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

**Maison unifamiliale**

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

**Niveau naturel du terrain**

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

**Nombre d'étages**

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

**Nombre de niveaux**

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

**Niveau en sous-sol**

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

**Niveau plein**

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

**Parcelle**

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

**Profondeur de construction**

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

**Recul**

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

**Terrasse**

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.



On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

**Voie desservante**

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.

**Voie publique**

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

---

