

IV Modification ponctuelle du PAG

Pour garantir un développement urbain judicieux du site Nonnewisen, compatible avec les objectifs de la politique d'aménagement du territoire du Grand-Duché de Luxembourg, les terrains actuellement classés en «secteurs à étude», en secteur urbanisé II, en secteur d'activités et en «secteur d'espaces verts» conformément au plan d'aménagement général de la ville d'Esch-sur-Alzette du 22 avril 2005 sont reclassés conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et au règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Les terrains sont soumis aux dispositions des documents suivants :

IV.1 Partie écrite de la modification ponctuelle du PAG ;

IV.2 Partie graphique de la modification ponctuelle du PAG.

Le rapport de présentation (IV.3) présente et justifie les modifications apportées au PAG.

IV.1 Partie écrite de la modification ponctuelle du PAG

IV.1.1 Dispositions générales

IV.1.1.1 Modification ponctuelle du plan d'aménagement général de la ville d'Esch-sur-Alzette

Article 1 du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général

La modification ponctuelle du plan d'aménagement général de la ville d'Esch-sur-Alzette, nommée ci-après la « modification ponctuelle du PAG », est élaborée en conformité avec les dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général.

La modification ponctuelle du PAG se compose d'une partie graphique et d'une partie écrite, les deux se complétant réciproquement. Le site sur lequel porte la modification ponctuelle du PAG se situe dans le quartier de Zaepert et concerne un terrain d'environ 30 hectares au lieu-dit *Nonnewisen*. Les documents suivants sont à respecter lors de l'exécution du PAG modifié à travers les plans d'aménagements particuliers :

Nonnewisen – Revision Masterplan définitif du 13.01.2009 (annexe 1)

- Beschreibung – Nonnewisen, Revision Masterplan definitif (5-11-2004), BGSV, 11 Seiten, 13.01.09
- Plan – Flächenermittlung Masterplan, BGSV, Ref. B1121 rev.D, 27.01.09, 60x100 cm
- Plan – Nonnewisen, Maserplan, Optimalisierung, BGSV, Ref. B4101, 08.01.09, A3
- Tabelle – Nonnewisen, Optimalisierung Masterplan, BGSV, 13.01.09, A3
- Schnitte – Profil 1 und Profil 2, BGSV, 120x30 cm

Nonnewisen – Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung (annexe 2)

- Beschreibung – Nonnewisen, Parc du centenaire et renaturation du Dipbach, Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung, INCA, 28 Seiten, mars 2010
- Beschreibung – Nonnewisen, Parc du Centenaire et renaturation Dipbach – Bassins de rétention, INCA, 23 Seiten, mars 2008
- Plan – Plan de situation de l'évacuation des eaux pluviales, INCA, Ref. 04030-HY-102 du 10.03.10, A0

Nonnewisen – Renaturierung des Dipbachs (annexe 3)

- Schnitte – INCA, Ref. 04030-H10a
- Schnitte – INCA, Ref. 04030-H11a
- Schnitte – INCA, Ref. 04030-H12a
- Schnitte – INCA, Ref. 04030-H13a
- Schnitte – INCA, Ref. 04030-H14

Ces documents sont disponibles auprès de l'administration communale de la ville d'Esch-sur-Alzette et figurent à titre indicatif en annexe du présent dossier (cf. annexes 1 – 3).

La conformité des PAP par rapport à l'ensemble des documents cités ci-avant est à démontrer au niveau du rapport justificatif qui accompagne chaque PAP.

IV.1.1.2 Partie graphique

IV.1.1.2.1 Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées sont définies en fonction de leur mode et de leur degré d'utilisation.

1) Mode d'occupation du sol

Le mode d'occupation du sol est défini par la détermination de la destination respectivement de la fonction à laquelle la zone sera affectée. Sont arrêtées sur le site concerné par la modification ponctuelle les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées suivantes :

- les zones d'habitation
 - les zones d'habitation 1 – HAB-1
 - les zones d'habitation 2 – HAB-2
- les zones mixtes
 - les zones mixtes à caractère urbain - ZMU
- les zones d'habitation et les zones mixtes (trame pyjama)
- les zones d'habitation 1 et 2 (trame pyjama)
- les zones de bâtiments et d'équipements publics - ZBEP
- les zones spéciales – ZS

2) Degré d'occupation du sol

Les degrés d'occupation du sol applicables à la zone de modification ponctuelle du PAG sont définis en conformité avec les dispositions du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Le degré d'utilisation du sol pour une parcelle donnée est exprimé par le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) et par le coefficient d'occupation du sol (COS).

CMU

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.

COS

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'emprises au sol des constructions implantées et la surface totale du terrain à bâtir net.

Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut une ou plusieurs parcelles ou parties de parcelle ne comportant aucun équipement et devant être aménagées avant d'être viabilisées et subdivisées en nouvelles parcelles cadastrales.

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 modifiée du 19 juillet concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors œuvre. 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 combles et les sous-sols non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons), les perrons, les seuils, les terrasses couvertes et non couvertes. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre 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.) n'étant 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.

IV.1.1.2.2 Zones destinées à rester libres

Sont arrêtés sur le site concerné par la modification ponctuelle les zones destinées à rester libres suivantes :

- les zones de parc – ZParc.

IV.1.1.2.3 Légende et représentation

Article 4 du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général

La partie graphique respecte les indications de la légende-type, telles qu'elles figurent en annexe du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du PAG d'une commune, en ce qui concerne la zone de modification ponctuelle du PAG, délimitée dans la partie graphique par un trait noir gras.

La partie graphique de la modification ponctuelle du PAG existe en version numérique sous forme de modèle vectoriel et en version sur support papier. Seule la version approuvée sur support papier a valeur réglementaire, la version numérique n'ayant qu'une valeur indicative.

IV.1.1.2.4 Échelles et fonds de plan

Article 5 du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général

La partie graphique comprend les documents suivants :

- un plan dressé à l'échelle 1/2.500 sur base de la banque de données topographiques mise à disposition par le géomètre de la ville d'Esch-sur-Alzette.

IV.1.1.3 Partie écrite

IV.1.1.3.1 Définition

Article 6 du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général

La partie écrite de la modification ponctuelle du PAG est la description écrite de l'occupation du sol arrêtée par la partie graphique en fonction de ses mode et degré d'utilisation et des zones et espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires et administratives spécifiques figurant à titre indicatif sur la partie graphique de la modification ponctuelle.

IV.1.1.3.2 Contenu

Article 7 du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général

La partie écrite comprend les règles d'urbanisme qui définissent les zones arrêtées par la partie graphique de la modification ponctuelle du PAG et qui fixent le mode et le degré d'utilisation. Elle comprend également les règles et les servitudes relatives aux zones et espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires et administratives spécifiques.

IV.1.1.3.3 Indications complémentaires

Article 8 du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général

Les indications complémentaires de la légende-type et les définitions correspondantes de ces zones sont complétées ou précisées en fonction des caractéristiques propres de la commune.

IV.1.2 Zones communales introduites par la modification ponctuelle du PAG de la ville d'Esch-sur-Alzette

IV.1.2.1 Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

IV.1.2.1.1 Composition

Article 9 du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général

Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées comprennent :

- les zones d'habitation
 - les zones d'habitation 1
 - les zones d'habitation 2
- les zones mixtes
 - les zones mixtes à caractère urbain
- les zones d'habitation et les zones mixtes (trame pyjama)
- les zones d'habitation 1 et 2 (trame pyjama)
- les zones de bâtiments et d'équipements publics
- les zones spéciales

IV.1.2.1.2 Les zones d'habitation

Article 11 du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités des commerces, de service d'artisanat et de loisirs, des professions libérales, des établissements socioculturels, des restaurants, des équipements de services publics en relation directe avec les besoins de la zone concernée, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume, leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Elles sont subdivisées en fonction du type d'habitation.

HAB - 1

Les zones d'habitation 1

Les zones d'habitation 1 sont prioritairement destinées aux maisons d'habitations unifamiliales avec jardin, isolées, jumelées ou groupées en bande.

Le degré maximal d'utilisation du sol est différencié par secteur et est indiqué sur la partie graphique.

Les zones d'habitation 2



Les zones d'habitation 2 sont prioritairement destinées aux maisons d'habitation plurifamiliales et aux maisons d'habitation collective.

Le degré maximal d'utilisation du sol est différencié par secteur et est indiqué sur la partie graphique.

IV.1.2.1.3 Les zones mixtes

Article 12 du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général

Les zones mixtes sont constituées par les parties du territoire de la commune destinées à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de leur localisation et de leur vocation, des établissements et bâtiments destinés respectivement à l'habitation, aux administrations, aux services, à la formation, à la culture, au culte, aux commerces, à l'hôtellerie et à la restauration, aux petites et moyennes entreprises ainsi qu'à la récréation et aux espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Les zones mixtes à caractère urbain



Les zones mixtes à caractère urbain sont principalement destinées aux établissements à caractère économique et socioculturel ainsi qu'aux services publics et privés, au commerce et au logement.

Le degré maximal d'utilisation du sol est différencié par secteur et est indiqué sur la partie graphique.

IV.1.2.1.4 Zones d'habitation et zones mixtes (trame pyjama)



Les proportions affectées aux zones d'habitation 1 et 2 ainsi qu'aux zones mixtes à caractère urbain s'appliquent aux terrains à bâtir net (déduction du terrain à bâtir brut de la surface de toutes les emprises et de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation). La délimitation et la localisation précise des zones d'habitation 1 et 2 ainsi que des zones mixtes à caractère urbain sont à déterminer dans le cadre des plans d'aménagement particuliers qui exécutent le PAG tout en respectant la répartition suivante :

- zone ZMU : 75 % à 90 % de la surface totale des terrains à bâtir net du PAP ;
- zone HAB-1 respectivement zone HAB-2 : 10 % -25 % de la surface totale des terrains à bâtir net du PAP.

Le degré maximal d'utilisation du sol applicable en zone ZMU, en zone HAB-1 respectivement en zone HAB-2 est différencié par secteur et est indiqué sur la partie graphique.



IV.1.2.1.5 Zones d'habitation 1 et 2 (frame pyjama)

Les proportions affectées aux zones d'habitation 1 ou 2 s'appliquent aux terrains à bâtir net (déduction du terrain à bâtir brut de la surface de toutes les emprises et de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation). La délimitation et la localisation précise des zones d'habitation 1 et 2 sont à déterminer dans le cadre des plans d'aménagement particuliers qui exécutent le PAG tout en respectant la répartition suivante :

- zone HAB-2 : 75 % à 90 % de la surface totale des terrains à bâtir net du PAP ;
- zone HAB-1 : 10 % à 25 % de la surface totale des terrains à bâtir net du PAP.

Le degré maximal d'utilisation du sol applicable en zone en zone HAB-1 et en zone HAB-2 est différencié par secteur et est indiqué sur la partie graphique.

ZBEP

IV.1.2.1.6 Les zones de bâtiments et d'équipements publics

Article 13 du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux activités d'utilité publique ou d'intérêt général.

Elles ne comportent que les constructions ou aménagements destinés à satisfaire des besoins collectifs. Elles comportent encore des constructions ou aménagements qui ont pour finalité de servir l'intérêt général, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

ZS

IV.1.2.1.7 Les zones spéciales

Article 16 du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général

Les zones spéciales sont prioritairement destinées à recevoir les équipements et utilisations qui ne sont pas admissibles dans les zones définies aux articles 11 à 15 du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général.

Sont visés ici notamment des centres commerciaux, des grandes surfaces ainsi que des stations de service qui risquent d'avoir des incidences sur les équipements et infrastructures, le trafic, l'approvisionnement de la population de la commune elle-même ou des communes voisines, la configuration de l'agglomération ou du paysage ainsi que le milieu naturel.

L'installation de logements dans les zones spéciales est prohibée, à l'exception de 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.

Le degré maximal d'utilisation du sol est défini de la manière suivante :

- $COS \leq 1,0$
- $CMU \leq 3,0$

IV.1.2.1.8 Aires de parcage

Article 20 du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général

Des aires de parcages et des garages sont admissibles dans les zones définies aux articles IV.1.2.1.3 à IV.1.2.1.7 du présent règlement, sous réserve de l'observation des dispositions suivantes :

- Dans les zones d'habitation définies sous IV.1.2.1.3 et IV.1.2.1.7 ne sont autorisés que les aires de parcage et garages qui sont en relation directe avec l'utilisation de ces zones.
- Les aires de parcage et garages réservés aux camions ou autobus et à leurs remorques ne sont pas autorisés.

IV.1.2.2 Les zones destinées à rester libres

IV.1.2.2.1 Les zones de parc

Article 35 du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général

Les zones de parc sont destinées aux espaces verts aménagés dans un souci d'esthétique paysagère.

N'y sont autorisés que les activités et travaux nécessaires à leur création, leur entretien ou leur embellissement. Y sont admises des constructions de petite envergure telles que blocs sanitaires ou kiosques.

ZParc

IV.1.3 Dispositions finales

Article 65 du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général

IV.1.3.3 Entrée en vigueur

La présente modification ponctuelle du plan d'aménagement général de la ville d'Esch-sur-Alzette entre en vigueur trois jours après sa publication définitive par affichage conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

