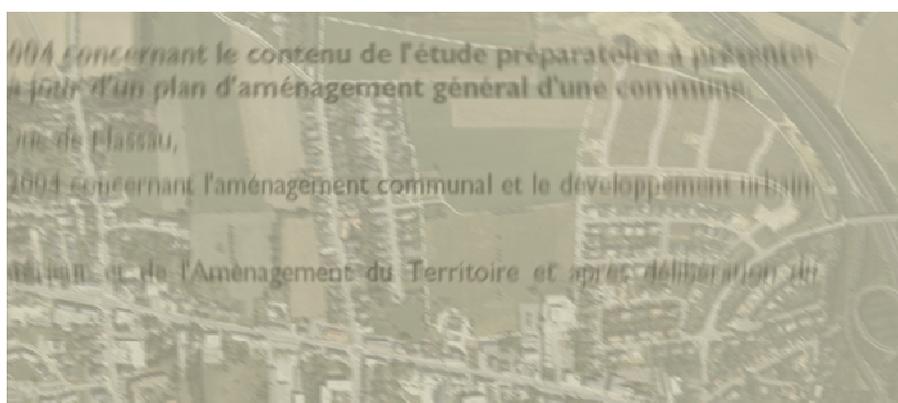


MODIFICATION PONCTUELLE DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL DE LA VILLE D'ESCH-SUR-ALZETTE

OP DER HAART



II Modification ponctuelle du PAG

Pour garantir un développement urbain judicieux du site sis au lieu-dit « op der Haart » (parcelles 192/3454, 194/2573, 194/2574 et 194/2575 de la section B de Lallange), compatible avec les objectifs de la politique d'aménagement du territoire du Grand-Duché de Luxembourg, les terrains actuellement classés en « secteurs à étude » conformément au plan d'aménagement général de la ville d'Esch-sur-Alzette du 22 avril 2005, sont reclassés en « zones d'habitation 2 » et en « zones spéciales » 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 parcelles situées à l'intérieur de la zone de modification figurent sur le plan cadastral joint en annexe (cf. V.1, V.2 et V.3). Elles sont soumises 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.

II.1 Partie écrite de la modification ponctuelle du PAG

II.1.1 Dispositions générales

II.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. La zone de modification ponctuelle du PAG se situe dans le quartier de Lankhelz et couvre le lieu-dit « op der Haart » avec les parcelles 192/3454, 194/2573, 194/2574 et 194/2575 de la section B de Lallange.

La modification ponctuelle du PAG crée des nouvelles zones d'occupation du sol conformes aux dispositions du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général. Ces zones s'appliquent uniquement aux terrains inclus dans le périmètre de la modification ponctuelle du PAG.

II.1.1.2 Partie graphique

II.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
 - la zone d'habitation 2
- les zones spéciales

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.

CUS

On entend par coefficient d'utilisation du sol (CUS) le rapport entre le volume de la construction et la surface 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.

II.1.1.2.2 Zones destinées à rester libres

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

- les zones d'isolement et de transition

II.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 les terrains situés dans le périmètre de la zone de modification ponctuelle du PAG.

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.

II.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 d'un fond de plan cadastral numérisé (PCN).

II.1.1.3 Partie écrite

II.1.1.3.1 Définition

Article 6 du règlement grand-ducal du 25 octobre 20004 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.

II.1.1.3.2 Contenu

Article 7 du règlement grand-ducal du 25 octobre 20004 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.

II.1.1.3.3 Indications complémentaires

Article 8 du règlement grand-ducal du 25 octobre 20004 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.

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

II.1.2.1 Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

II.1.2.1.1 Composition

Article 9 du règlement grand-ducal du 25 octobre 20004 concernant le contenu du plan d'aménagement général

Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées comprennent :

- une zone d'habitation 2
- une zone spéciale

II.1.2.1.2 Zones d'habitation 2 (HAB-2)

Article 11 du règlement grand-ducal du 25 octobre 20004 concernant le contenu du plan d'aménagement général

Les zones d'habitation 2 sont prioritairement destinées aux maisons d'habitation plurifamiliales et aux maisons d'habitation collective. Y sont également admis des activités de commerce, de services d'artisanat et de loisirs, des professions libérales, des établissements socioculturels, des restaurants, des équipements de service public 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.

- COS de 0,6 ;
- CMU de 1,6.

HAB 2

COS ≤ 0,6

CMU ≤ 1,6

II.1.2.1.3 Zones spéciales (ZS)

Article 16 du règlement grand-ducal du 25 octobre 20004 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 20004 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-

ZS

COS ≤ 1,0

CMU ≤ 2,0

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 de 1,0 ;
- CMU de 2,0.

II.1.2.2 Les zones destinées à rester libres

II.1.2.2.1 Catégories

Article 30 du règlement grand-ducal du 25 octobre 20004 concernant le contenu du plan d'aménagement général

Les zones destinées à rester libres comprennent

- les zones d'isolement et de transition.



ZIT

II.1.2.2.2 Zones d'isolement et de transition (ZIT)

Article 36 du règlement grand-ducal du 25 octobre 20004 concernant le contenu du plan d'aménagement général

Les zones d'isolement et de transition sont destinées à être aménagées afin de constituer une barrière entre des zones dont les destinations sont incompatibles entre elles ou qu'il est nécessaire de séparer pour réaliser un aménagement approprié des lieux.

La largeur, la configuration et l'aménagement de ces zones sont définis de cas en cas par les autorités compétentes.

II.1.3 Dispositions finales

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

II.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.