



VILLE D'ESCH-SUR-ALZETTE

MODIFICATION PONCTUELLE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL 'ROUT LENS' DE LA VILLE D'ESCH-SUR-ALZETTE

- Version adaptée sur base de l'avis de la Commission d'Aménagement du 08.01.2019

SECTION: C D'ESCH SUD

LIEU-DIT: ARBED – TERRES-ROUGES

Administration communale de la Ville d'Esch-sur-Alzette

BP 145

L-4002 Esch-sur-Alzette

**architecture et aménagement s.a.**

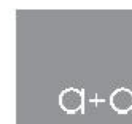
9b, Plateau Altmünster

L-1123 Luxembourg

Tél.: +352 26 20 60 – 1

Fax: +352 26 20 60 40

e-mail: info@a-a.lu



Accord du conseil communal	Date / Signature
Avis Commission d'aménagement	Date / Signature
Avis du Ministre de l'Environnement	Date / Signature
Vote du conseil communal	Date / Signature
Approbation du Ministre de l'Environnement	Date / Signature
Approbation du Ministre de l'Intérieur	Date / Signature
Date de la publication	Date / Signature
Date d'entrée en vigueur	Date / Signature

Version du 16.07.2019

Sommaire

Introduction	4
Partie 1 – Rapport de présentation	5
1.1 Orientations fondamentales du projet	5
1.1.1 Contexte et objectif de la modification ponctuelle	5
1.1.2 Stratégie de développement de la commune et situation actuelle du PAG	10
1.1.3 Schéma Directeur	11
Annexe: Fiche de présentation	12
Partie 2 – Projet de Modification du Plan d'Aménagement Général	13
2.1 Champ d'application	13
2.2 Modification envisagée	15
2.2.1 Changement des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	15
2.2.2 Les zones superposées	15
2.3 Partie écrite	17
Annexes	21
A 1 Partie graphique – Compilation du contenu de la partie graphique de la Modification partielle du PAG	22
A 2 Terminologie du degré d'utilisation du sol	23
A 3 Schéma directeur « Rout Lens »	25
A 4 Avis de la Commission d'Aménagement datant du 08.01.2019	26

Introduction

Les terrains de la Modification ponctuelle « Rout Lens » sont situés au sud-ouest de la Ville d'Esch-sur-Alzette, dans le quartier Grenz, à la limite avec la frontière française.

Ces terrains constituent une ancienne friche industrielle de grande envergure et sont situés à environ un kilomètre du centre et de la gare. Le site est actuellement laissé en friche où sont présents des anciens bâtiments industriels.

Le présent document est élaboré en application de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et de ses règlements d'exécution. En application de l'article 108bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain: « Les plans ou projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 peuvent être modifiés et complétés ponctuellement conformément à la procédure d'approbation prévue par les articles 10 à 18 de la présente loi, sans que l'élaboration d'une étude préparatoire ne soit nécessaire ».

La présente Modification ponctuelle du PAG en vigueur de la Ville d'Esch-sur-Alzette est élaborée selon les règlements grand-ducaux suivants:

- Règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune;
- Règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de la fiche de présentation du plan d'aménagement général d'une commune.

Partie 1 – Rapport de présentation

1.1 Orientations fondamentales du projet

1.1.1 Contexte et objectif de la modification ponctuelle

La présente Modification ponctuelle du PAG en vigueur de la Ville d'Esch-sur-Alzette est réalisée afin de compléter son offre en matière de logements mais également en matière d'équipements et de services publics, de commerces et de bureaux.

Dans l'objectif de reconvertir une ancienne friche industrielle, située dans le périmètre d'agglomération, mais aussi afin de répondre à l'augmentation croissante de la population et des besoins scolaires et périscolaires y résultants, la commune souhaite engager la reconversion urbanistique du site Lentille Terre Rouge et aménager un nouveau quartier à vocation mixte, attractif et innovant. Ce nouveau quartier a pour objectif d'associer logements, équipements publics, commerces et bureaux intégrés dans un paysage urbain largement dédié aux rencontres et à la convivialité, à la récréation et aux déplacements piétons.

La création d'un nouveau quartier à vocation mixte sur une ancienne friche industrielle constitue une aubaine pour la Ville d'Esch-sur-Alzette. Outre la création de nouveaux logements et d'équipements publics, la réalisation de ce nouveau quartier permettra à la Ville de revvaloriser un site industriel laissé en friche depuis plusieurs décennies, régénérer de l'espace urbain de qualité et offrir un nouveau paysage aux quartiers alentours.

Situation géographique

Les terrains concernés par le projet se situent au sud-ouest de la Ville d'Esch-sur-Alzette, à la frontière française, dans le quartier Grenz. La modification ponctuelle se situe exactement sur le site « Lentille Terre Rouge ».

Le site est bordé par la rue d'Audun au Nord, route nationale N.4 permettant de rejoindre directement Audun-le-Tiche côté français, la place de la Frontière au nord-est et la rue Barbourg au Sud.

Le site de la modification ponctuelle « Rout Lens » se situe entre 750 mètres et 1,5 km de la gare CFL d'Esch-sur-Alzette. La Gare d'Esch-sur-Alzette est desservie par la ligne 60 « Luxembourg – Esch/Alzette – Rodange – Athus ».

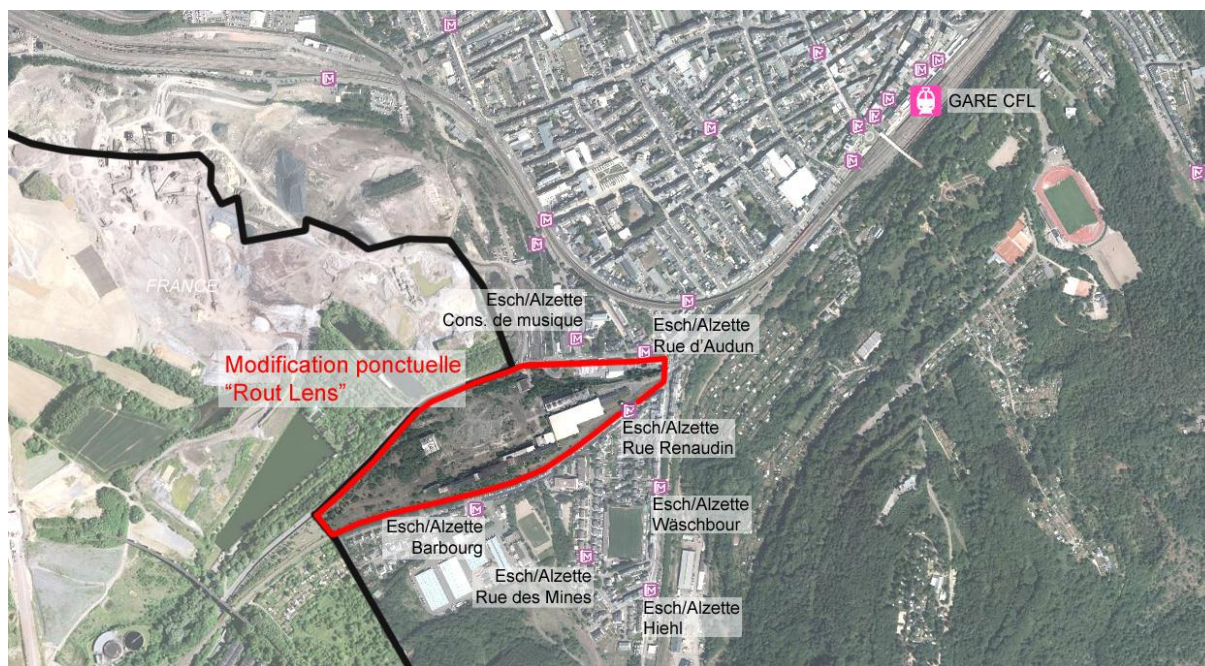


Fig. 1: Situation géographique du site de la modification ponctuelle « Rout Lens » et indication de la gare CFL d'Esch-sur-Alzette et des arrêts de bus du quartier (Sources: Geoportail, a+a)

Le site de la Modification ponctuelle « Rout Lens » bénéficie aujourd'hui déjà de plusieurs arrêts de bus situés à proximité, aussi bien rue d'Audun que rue Barbourg. Ces arrêts de bus sont desservis par des lignes de bus du réseau TICE et du réseau RGTR.

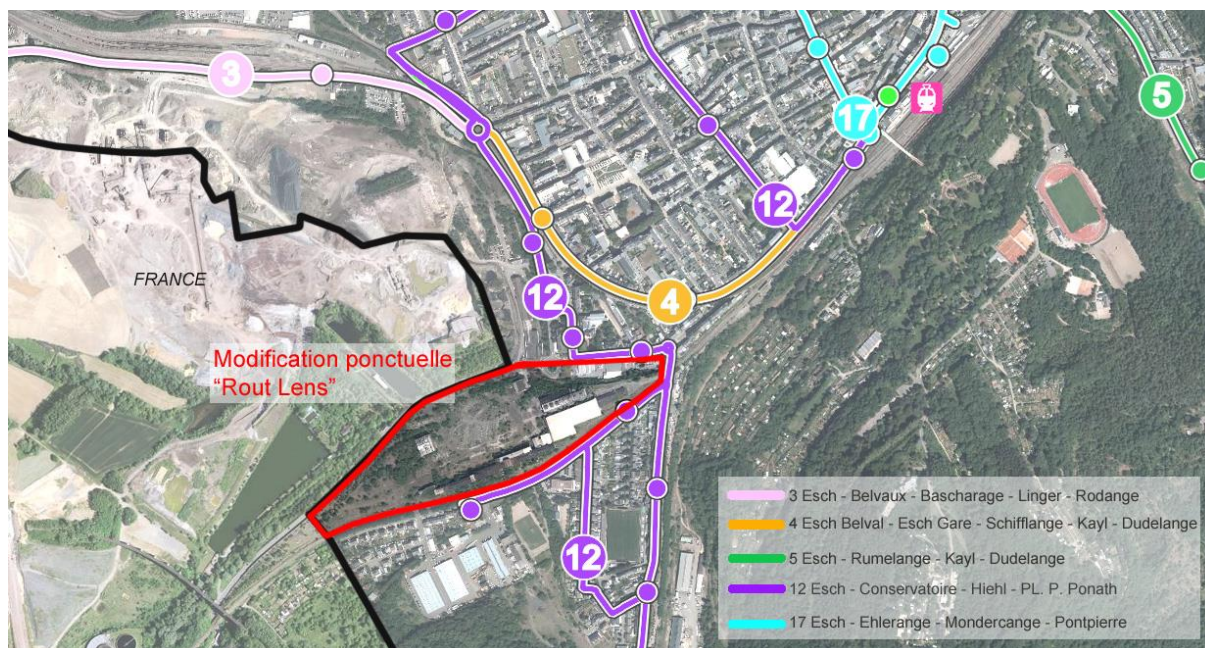


Fig. 2: Lignes de bus du réseau TICE aux alentours du site « Rout Lens » (Sources: Geoportail, a+a)

Les lignes de bus du réseau TICE permettent de se déplacer sur l'ensemble du territoire communal d'Esch-sur-Alzette ainsi que vers les communes de la Région Sud.

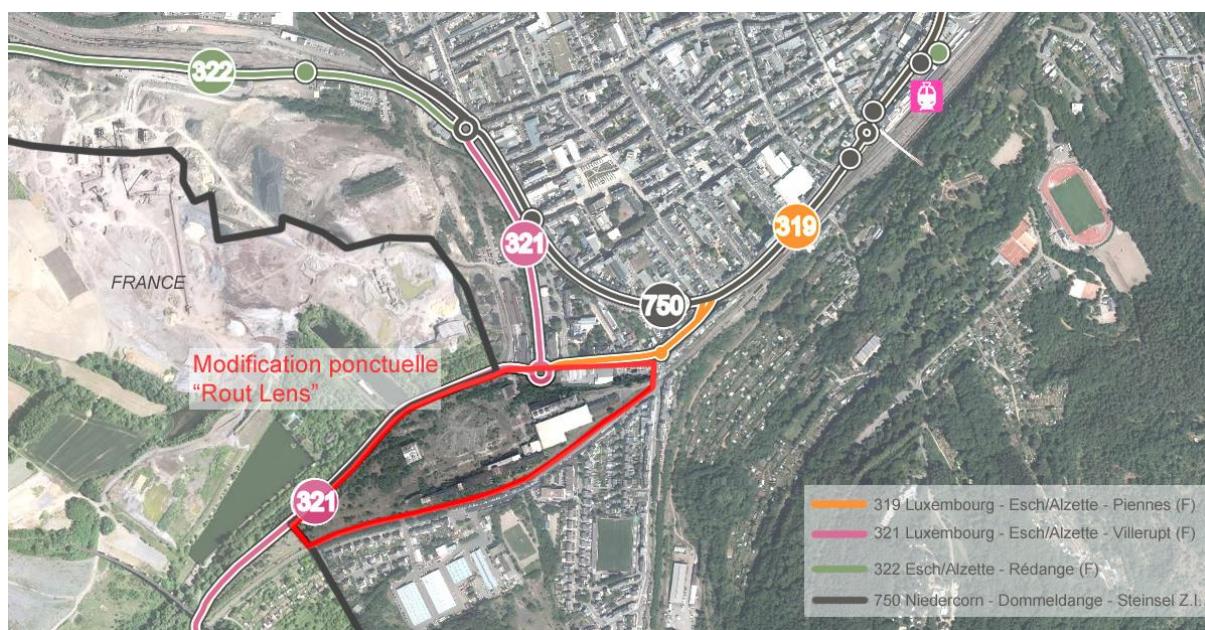


Fig. 3: Lignes de bus du réseau RGTR aux alentours du site « Rout Lens » (Sources: Geoportail, a+a)

Les lignes de bus du réseau RGTR circulant à proximité du site de la modification ponctuelle « Rout Lens » permettent de se déplacer de la Ville de Luxembourg vers la Ville d'Esch-sur-Alzette ainsi que vers des communes frontalières françaises ou vers des pôles d'emplois stratégiques.

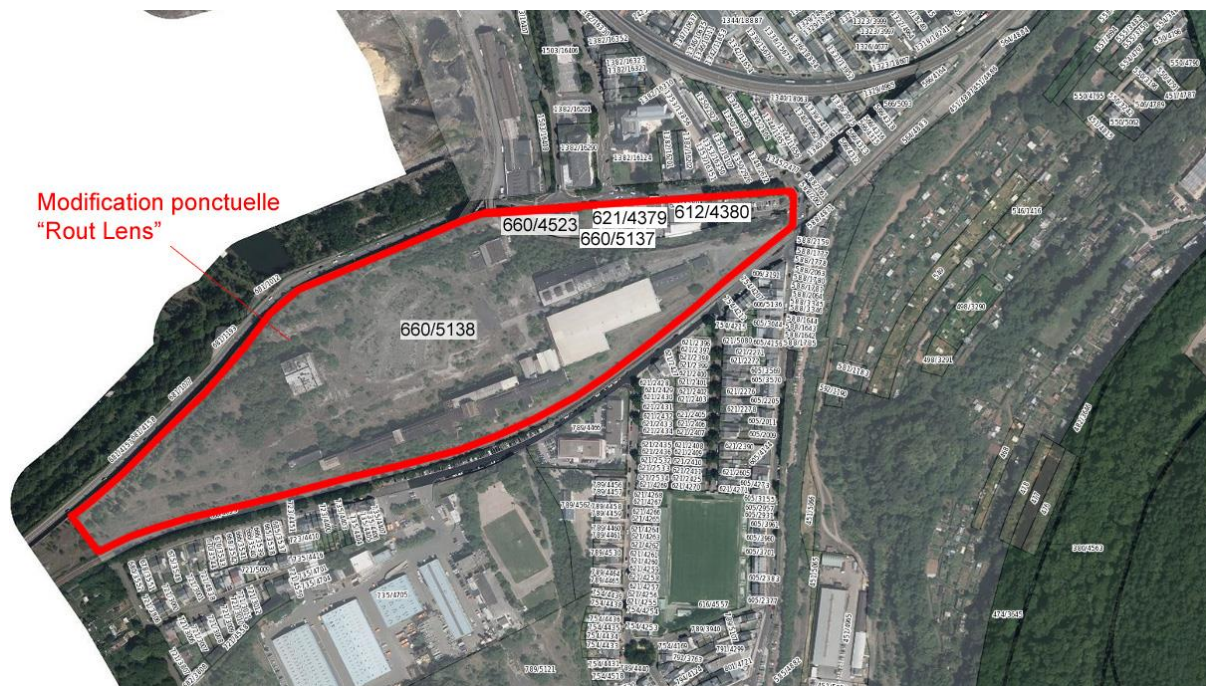
Photo aérienne avec délimitation de la modification ponctuelle

Fig. 4 : Fonds concernés par la modification ponctuelle « Rout Lens » (sources: Geoportail, a+a)

Les terrains concernés par la Modification ponctuelle « Rout Lens » constituent une friche industrielle. Sur le site, sont encore présents des anciens bâtiments industriels innoccupés et quelques éléments végétaux de type buissons, arbustes et arbres isolés ou groupés. Le reste des terrains est laissé en friche.

L'entièreté des parcelles 621/4379, 621/4380, 660/4523, 660/5137 et 660/5138 de la section C d'Esch-Sud est concernée par la modification ponctuelle.

Une partie du domaine public situé au niveau de la place de la Frontière, actuellement à vocation de parking public et située à l'intersection de la rue d'Audun et de la rue Jean-Pierre Bausch, fait partie de la modification ponctuelle. Cette partie doit être réaménagée dans le cadre du projet. Les nouvelles affectations seront précisées dans le(s) Plan(s) d'aménagement particulier résultant(s).

Présentation du projet :

Le projet de Modification ponctuelle « Rout Lens » du PAG en vigueur de la Ville d'Esch-sur-Alzette a pour objectif l'urbanisation du site par la création d'un nouveau quartier à fonctions mixtes, associant logements, équipements et services publics, commerces et bureaux. L'aménagement d'espaces verts de qualité et de rencontre ainsi que des chemins piétons y sont également prévus.

La fonction principale de ce futur quartier est l'habitation. Il a été choisi de réaliser ce nouveau quartier selon une densité répondant à la demande forte de besoin en logements, avec un maximum de 160 log./ha.

Afin d'offrir un nouveau quartier de qualité dans un environnement convivial et accueillant, le projet prévoit la réalisation de deux places publiques et l'intégration des maisons plurifamiliales dans des espaces largement verdurisés, jallonnés de chemins piétons.

Une place de taille relativement importante doit être réalisée au centre du site, afin d'y accueillir, commerces, cafés et restaurants, d'y aménager un lieu de vie agréable et de rencontre et de créer un nouveau centre de quartier. La création d'une seconde place, de taille réduite située au niveau du carrefour des rues d'Audun et Jean-Pierre Bausch, respectivement place de la Frontière, doit permettre l'identification de l'entrée du quartier.

Le projet prévoit également la réalisation d'un nouvel établissement scolaire de 400 à 450 places, avec maison relais et crèche, à destination des enfants du nouveau quartier projeté mais également des enfants des quartiers existants voisins, respectivement quartier Grenz, dans le but de désengorger les équipements scolaires existants.

Le projet d'urbanisation du site prévoit aussi la conservation de certains anciens bâtiments industriels existants afin de les intégrer au nouveau quartier et de les réaffecter partiellement vers une vocation publique, par exemple culturelle.

1.1.2 Stratégie de développement de la commune et situation actuelle du PAG

Afin de se conformer et d'adapter ses documents urbanistiques à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, la Ville d'Esch-sur-Alzette a entamé les travaux de la refonte complète de son PAG.

En raison des besoins de la commune en matière de logements, d'équipements scolaires et périscolaires, la commune souhaite l'élaboration d'une modification ponctuelle du PAG en vigueur, permettant une procédure plus rapide pour un secteur laissé en friche depuis plusieurs années.

L'urbanisation de ce secteur s'appuie sur des réflexions de la commune engagées depuis plusieurs années suite à l'arrêt de la production et de l'activité du site, en collaboration avec plusieurs bureaux d'études.

En raison de la situation et de l'activité passée du site, le développement de ce projet dépend des études environnementales en cours de réalisation et de la dépollution du site.

Le développement du site exige un reclassement en zone d'habitation d'une part et en zone mixte d'autre part dans le PAG en vigueur de la Ville d'Esch-sur-Alzette. Le PAG en vigueur a été élaboré sous le régime de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes.

1.1.3 Schéma Directeur

Sans préjudice de l'absence d'obligation d'élaborer une étude préparatoire (voir chapitre « Introduction »), un schéma directeur a été réalisé sur les terrains concernés par la présente modification ponctuelle.



Fig. 5 : Schéma directeur « Rout Lens » à Esch-sur-Alzette (source : Best, ingénieurs-conseils, mai 2018)

Le schéma directeur propose la réaffectation d'une ancienne friche industrielle par la conception d'un nouveau quartier urbain durable et innovateur, dans la continuité du centre-ville.

Le principe général repose sur une nouvelle manière d'envisager la ville dense, tout en y intégrant la nature, la biodiversité, le patrimoine bâti existant, la gestion de l'eau, l'énergie, etc...

Les détails en intégralité du schéma directeur (fiche technique et partie graphique) sont repris en annexes, page 25.

Annexe: Fiche de présentation

Refonte complète du PAG	☐	Commune de	Esch-sur-Alzette	N° de référence (réservé au ministère)	
Mise à jour du PAG	☐	Localité de	Esch-sur-Alzette	Avis de la commission d'aménagement	
Modification du PAG	☒	Lieu-dit	Arbed - Terres-Rouges	Vote du conseil communal	
		Surface brute	11,0297 ha	Approbation ministérielle	

Organisation territoriale de la commune		La présente fiche concerne :	
Région	Sud	Commune de	Esch-sur-Alzette
CDA	☒	Localité de	Esch-sur-Alzette
		Quartier de	Grenz
Membre du parc naturel		Surface du territoire	1 435 ha
		Nombre d'habitants	35 032 hab.
		Nombre d'emplois	13 310 empl.
Remarques éventuelles	Création d'un nouveau quartier à vocation mixte avec construction d'un nouvel établissement scolaire avec maison relais et crèche, commerces, bureaux, espaces culturels, etc ... avec espaces verts, chemins piétons et places publiques.		

Potentiels de développement urbain (estimation)							
Hypothèses de calcul							
Surface brute moyenne par logement		75	m²				
Nombre moyen de personnes par logement		2,2	hab.				
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités			m²				
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation			m²				
	surface brute [ha]	nombre d'habitants			nombre approximatif d'emplois		
		situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
dans les "quartiers existants" [QE] *	29,5523		0	0%		0	0%
* quartier Grenz urbanisé							
dans les "nouveaux quartiers" [NQ]							
zones d'habitation	6,7782		2 386				
zones mixtes	4,2515		795			360	
zones d'activités						0	
zones de bâtiments et d'équipements publics							
autres							
TOTAL [NQ]	11,0297		3 181	148,7%		360	
TOTAL [NQ] + [QE]	40,582	1 279	3 181	148,7%		360	

Population du quartier Grenz au 01.01.2018

Phasage					
surface brute [ha]		nombre d'habitants (selon DL max.)		nombre d'emplois (selon CUS max.)	
Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire
0	0	0	0	0	0

Zones protégées	
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	0 ha
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	0 ha
Surfaces totales des secteurs protégés « vestiges archéologiques »	0 ha
Nombre d'immeubles à protéger	0 u.

Partie 2 – Projet de Modification du Plan d'Aménagement Général

2.1 Champ d'application

La présente Modification ponctuelle s'applique aux terrains tels qu'ils sont délimités sur la partie graphique du présent projet de Modification du PAG de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

Les terrains concernés au lieu-dit 'Arbed – Terres-Rouges' sont délimités par la rue d'Audun et la place de la Frontière au nord, la rue Jean-Pierre Bausch à l'est et la rue Barbourg au sud.

Sont concernées les parcelles suivantes de la section C d'Esch-Sud :

Numéro Parcelle	Propriétaire	Contenance
621/4379	Petro-Center S.A.	0 ha 30 a 48 ca
621/4380	Terre Rouge Carburants S.A.	0 ha 09 a 48 ca
660/4523	Domaine de l'Etat	0 ha 25 a 12 ca
660/5137	Petro-center S.A.	0 ha 01 a 67 ca
660/5138	ArcelorMittal Luxembourg S.A.	10 ha 50 a 84 ca

La partie nord-est des terrains concernés par la présente modification ponctuelle, respectivement Place de la Frontière, se situe sur le domaine public de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

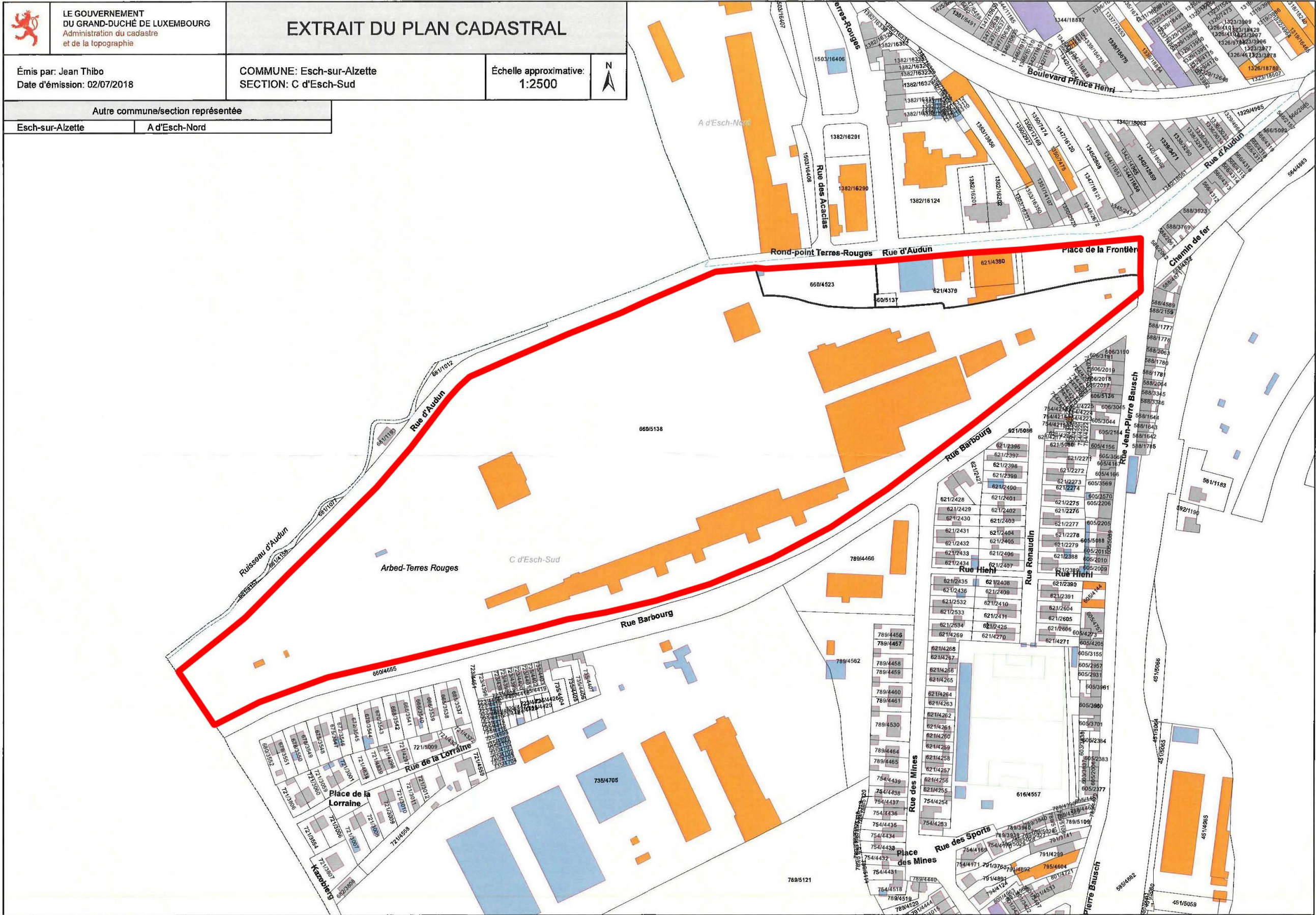


Fig. 6: Parcelles concernées par la Modification ponctuelle du PAG (Extrait du plan cadastral, Administration du cadastre et de la topographie, 02.07.2018)

2.2 Modification envisagée

2.2.1 Changement des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Secteur à études → Zone d'habitation 2 et zone mixte urbaine

La Modification ponctuelle du PAG porte sur le classement d'un terrain classé actuellement en 'Zone urbaine - Secteur à études' (Art. 1.11 et Art. 2.11 du PAG en vigueur de la Ville d'Esch-sur-Alzette) en 'Zone d'habitation 2' et 'Zone mixte urbaine' (Art. 8 et Art. 9 du Règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune).

2.2.2 Les zones superposées

Zone soumise à un plan d'aménagement « nouveau quartier ».

Les 'Zone d'habitation 2' et 'Zone mixte urbaine' sont superposées par une 'Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »' (Art. 37 du Règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune).

Seules les parcelles 621/4379, 660/5137 et 621/4380, où sont installées une station service et un petit supermarché, ne sont pas concernées par la superposition d'une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Selon le schéma directeur « Rout Lens » précité (p. 11), qui détermine des utilisations du sol, des typologies du bâti et des densités différentes selon les secteurs projetés, la présente modification ponctuelle délimite deux secteurs de degré d'utilisation du sol.

Les degrés d'utilisation du sol de chaque secteur définit sont retranscrits dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » de la partie graphique de la modification ponctuelle « Rout Lens ».

Couloirs pour projet de mobilité douce

La 'Zone mixte urbaine' est superposée également par une 'Zone de servitude « couloirs et espaces réservés » - couloir pour projets de mobilité douce' (Art. 31 du Règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune).

Partie graphique

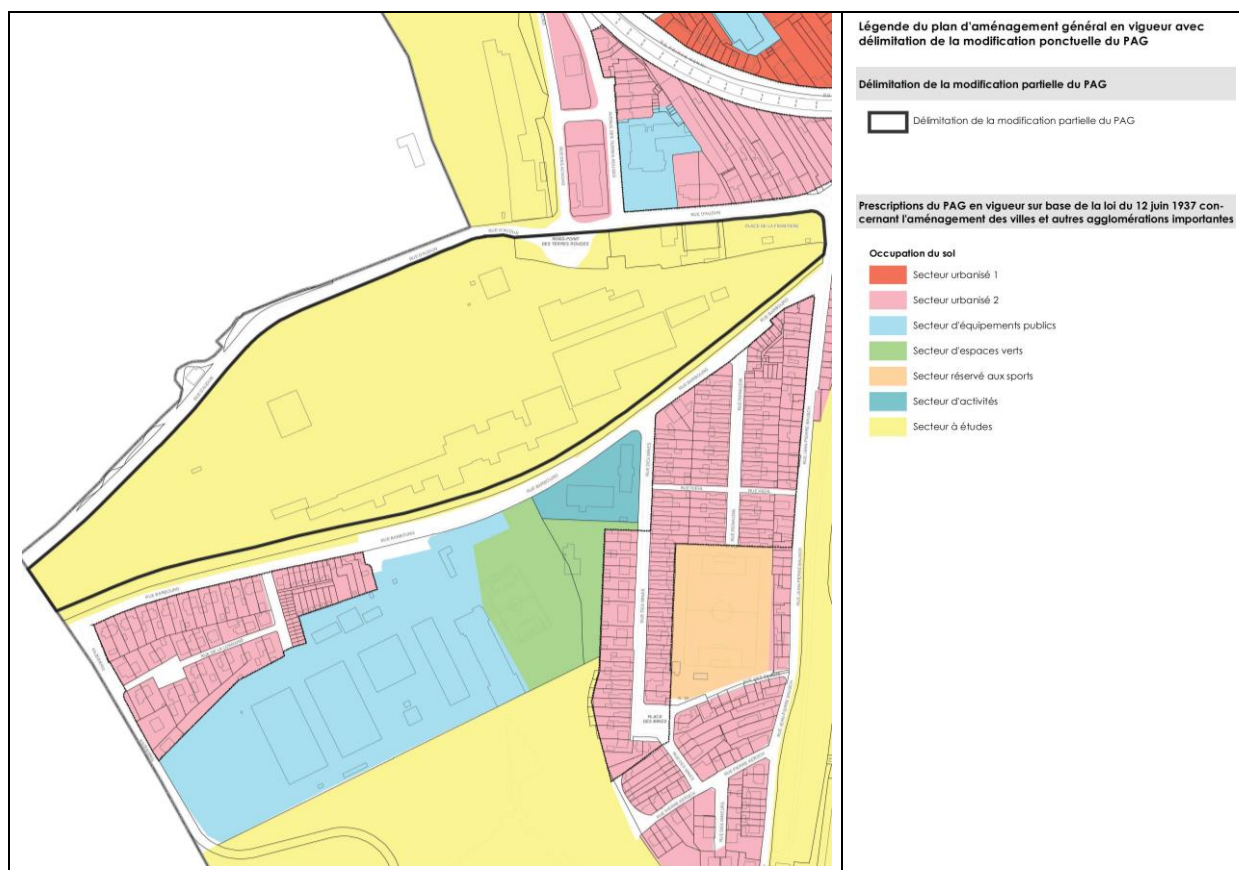


Fig. 7 : Extrait du PAG en vigueur (source: a+a)

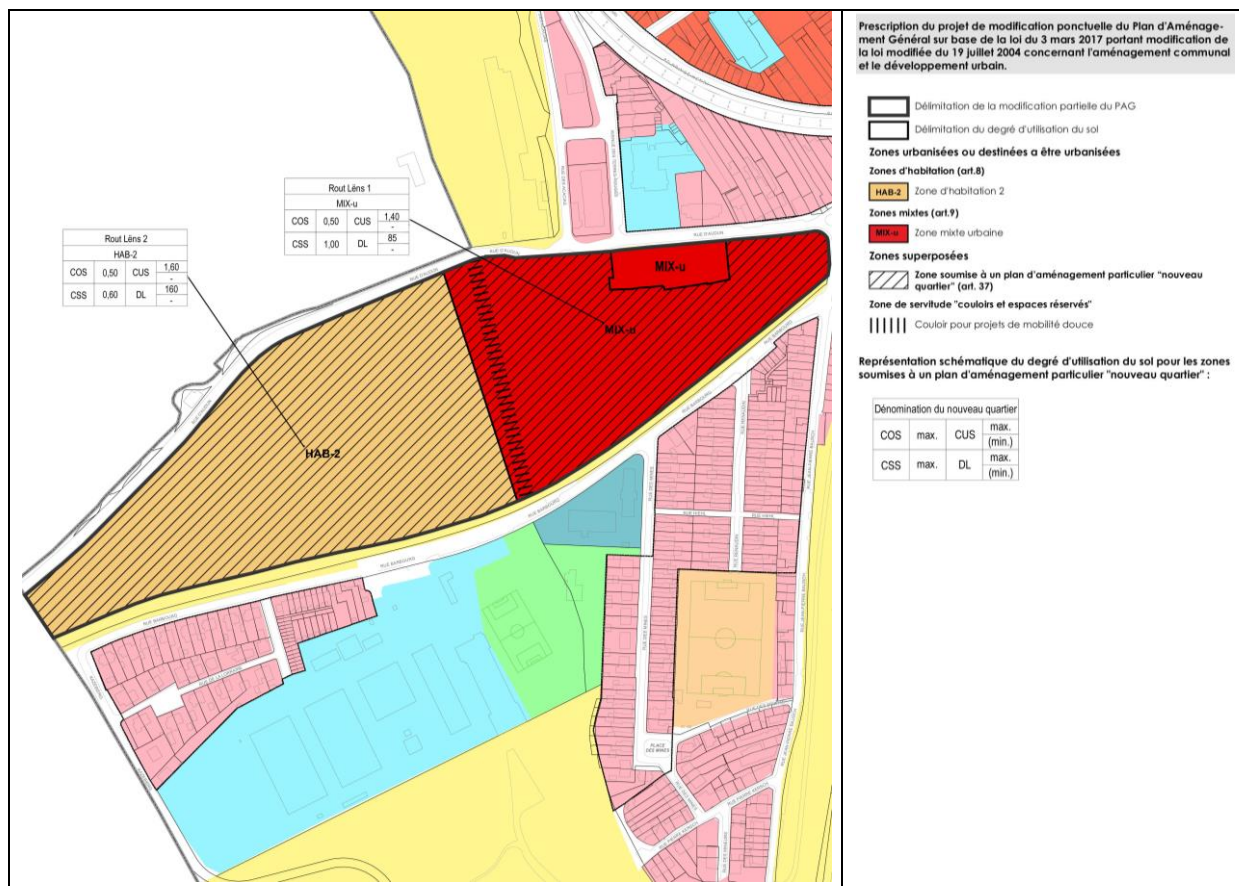


Fig. 8 : Extrait du PAG modifié (source: a+a)

2.3 Partie écrite

Dans la partie écrite du Plan d'Aménagement Général de la Ville d'Esch-sur-Alzette (avec dernière Modification ponctuelle concernant le site 'Wobrecken' approuvée par le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région en date du 19/07/2018, réf. 59C/007/2018) les dispositions suivantes s'insèrent dans le texte de la partie écrite après l'article 3.6 :

3.7 59C/008/2018 – Modification ponctuelle concernant le site 'Rout Lens'

Pour garantir un développement urbain cohérent du site, sis au lieu-dit "Arbed – Terres-Rouges", les terrains actuellement classés en "zone urbaine - secteur à études" sont reclassés en "zone d'habitation 2" et "zone mixte urbaine", superposés par une "zone soumise à l'aménagement d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »", conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et au "Règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune".

Dispositions générales

La Modification ponctuelle du PAG se compose d'une partie graphique et d'une partie écrite, les deux se complétant réciproquement. La zone de la modification ponctuelle du PAG se situe dans le quartier Grenz, sur le site Lentille Terre Rouge et couvre le lieu-dit 'Arbed – Terre-Rouge' sur les parcelles 621/4379, 621/4380, 660/4523, 660/5137 et 660/5138, de la section C d'Esch-Sud.

Zone communale introduite par la Modification ponctuelle du PAG de la ville d'Esch-sur-Alzette

1. Zones d'habitation

Selon article 8 du Règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 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 de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, ainsi que des équipements de services publics.

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

Les zones d'habitation sont subdivisées en fonction du type d'habitation en :

- 1. zones d'habitation 1 [HAB-1] ;*
- 2. zones d'habitation 2 [HAB-2].*

1.2 Zones d'habitation 2

HAB-2

La zone d'habitation 2 est principalement destinée aux logements de type collectif.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 2, au moins la moitié des logements est de type collectif. La surface construite à dédier à des fins de logement est de 80 pour cent au minimum. La commune peut déroger au principe des 80 pour cent si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.

2. Zones mixtes

2.1 Zone mixte urbaine [MIX-u]

MIX-u

Selon article 9 du Règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général

La zone mixte urbaine couvre les localités ou parties de localités à caractère urbain. Elle est destinée à accueillir des habitations, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 10.000 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 25 pour cent.

La commune peut déroger au principe des 25 pour cent si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.

3. Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

3.1 Prescriptions générales

Pour les zone d'habitation 2 et zone mixte urbaine de la présente partie écrite et soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », la détermination du degré d'utilisation du sol est exigée.

4. Zones superposées

4.2 Zones de servitude « couloirs et espaces réservés »

Selon article 31 du Règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général

Les servitudes « couloirs et espaces réservés » se rapportent à des fonds réservés soit aux projets d'infrastructures de circulation ou de canalisation, soit à l'écoulement et à la rétention des eaux pluviales.

Les couloirs et espaces réservés doivent être gardés libres de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux visés à l'alinéa 1^{er}.

Dès que les travaux visés à l'alinéa premier ont été entamés de manière significative, les prescriptions fixées à l'alinéa 2 ne produisent plus d'effets.

4.2.1. Couloirs réservés pour projets de mobilité douce

La présente modification ponctuelle concernant le site « Rout Lens » prévoit la réalisation d'un cheminement piétonné traversant l'ensemble du site. Ce cheminement piétonné a pour objectif de traverser le site du nord au sud et de connecter les quartiers situés au nord de la voie ferrée et ceux au sud.



4.1 Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Selon article 37 du Règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS), par le coefficient de scellement du sol (CSS) et par la densité de logement (DL), pour lesquels des valeurs maxima sont définies. Des valeurs minima sont également définies pour la densité de logement (DL).

Les définitions de la terminologie utilisée à l'alinéa 2 sont reprises à l'annexe 2: Terminologie du degré d'utilisation du sol, page 23.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds



couverts par un même degré d'utilisation du sol. Ces coefficients peuvent par conséquent être dépassés pour certains lots ou parcelles.

Dans ces zones, des aménagements et des constructions d'utilité publique, nécessaires à la mise en œuvre du plan d'aménagement général, en application de l'article 23 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, à réaliser par la Ville d'Esch-sur-Alzette, l'Etat ou des gestionnaires de réseaux peuvent être autorisés, sous condition que leur implantation se limite au strict minimum et qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le site.

Annexes

A 1 Partie graphique – Compilation du contenu de la partie graphique de la Modification partielle du PAG

A 2 Terminologie du degré d'utilisation du sol

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres. Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Les logements intégrés au sens de l'annexe II du RGD PAG 2017 concernant le contenu du PAP QE et du PAP NQ portant exécution du PAG d'une commune ne sont pas pris en compte.

E. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées ou publiques nécessaires à sa viabilisation.

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte. Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

H. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

a. hauteur des locaux :

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètre, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux :

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables. Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les

cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur. Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. solidité et géométrie des locaux :

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures telles que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs. En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

K. Surface scellée

Est considéré comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction. Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 % pour 15 cm d'épaisseur de couverture végétale, jusqu'à concurrence de 75 %.

L. Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

A 3 Schéma directeur « Rout Lens »

A 4 Avis de la Commission d'Aménagement datant du 08.01.2019