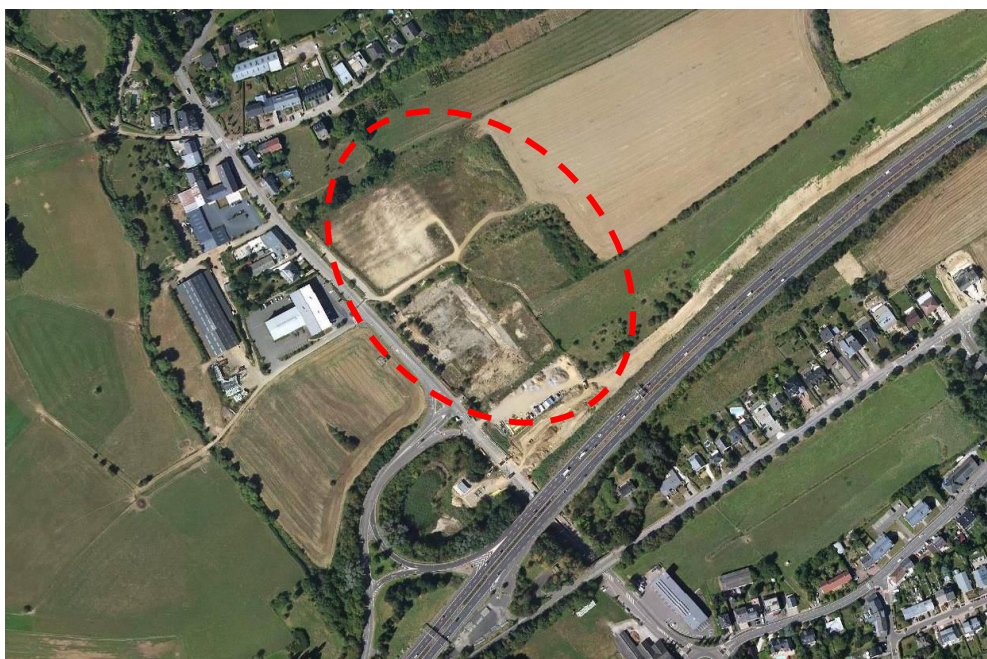


Modification ponctuelle "Op dem Pad", Wickrange



Rapport de présentation

Partie écrite – Partie graphique

Adaptations à la suite de l'avis de la Commission d'Aménagement

Réf. 80C/014/2018 du 18 juin 2018

Adaptations à la suite de l'avis de la Ministre de l'Environnement

Réf. 80768/CL-mz du 30 juillet 2018

Octobre 2018

Commanditaire :

Administration Communale de Reckange-sur-Mess

83, rue Jean-Pierre Hilger

L-4980 Reckange-sur-Mess

Tél.: +352 37 00 24-1

Fax: +352 37 92 20

E-mail : commune@reckange.lu

Site Internet : www.reckange.lu



Elaboration :

Luxplan S.A. Ingénieurs conseils

B.P. 108

L-8303 Capellen

Tél.: + 352 26 39 0-1

Fax: + 352 30 56 09

www.luxplan.lu



N° de référence du projet	20171203-LP
----------------------------------	--------------------

Suivi / Assurance qualité	Nom et qualité	Date
rapport rédigé par	Noémie KLOCKENBRING	03/10/2018
rapport vérifié par	Caroline DROUARD	03/10/2018

Modifications du rapport

Indice	Modifications	Date
A-NKG	Adaptations à la suite des avis de la Commission d'Aménagement (Réf. 80C/014/2018 du 18 juin 2018) et de la Ministre de l'Environnement (Réf. 80768/CL-mz du 30 juillet 2018)	03/10/2018



TABLE DES MATIERES

RAPPORT DE PRESENTATION 6

1. ADAPTATIONS SUITE AUX AVIS DE LA COMMISSION D'AMÉNAGEMENT ET DE LA MINISTRE DE L'ENVIRONNEMENT 7

1.1 ADAPTATIONS DU DOSSIER À LA SUITE DE L'AVIS DE LA COMMISSION D'AMÉNAGEMENT 80C/014/2018 DU 18
JUILLET 2018 7

1.2 ADAPTATIONS DU DOSSIER A LA SUITE DE L'AVIS DE LA MINISTRE DE L'ENVIRONNEMENT REF. 80768/CL-MZ DU
30 JUILLET 2018 17

2. ORIENTATIONS FONDAMENTALES..... 18

2.1 LOCALISATION DE LA MODIFICATION PONCTUELLE..... 18

2.2 CONTEXTE DE LA MODIFICATION PONCTUELLE 18

2.3 OBJECTIFS DE LA MODIFICATION PONCTUELLE 20

3. DÉTAILS DE LA MODIFICATION PONCTUELLE 29

3.1 PARTIE GRAPHIQUE, SITUATION PROJETEE 29

3.2 PARTIE ECRITE DU PAG, SITUATION PROJETEE..... 30

3.3 SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS FONDAMENTALES 37

4. LISTE DES FIGURES, CARTES ET TABLEAUX..... 38

PARTIE GRAPHIQUE ET PARTIE ECRITE 39

1. PARTIE GRAPHIQUE 41

1.1 PLAN D'ENSEMBLE 41

1.2 SITUATION LEGALE 41

1.3 SITUATION PROJETEE..... 41

2. PARTIE ÉCRITE 42

3. LISTE DES ANNEXES..... 47



RAPPORT DE PRÉSENTATION



1. ADAPTATIONS SUITE AUX AVIS DE LA COMMISSION D'AMÉNAGEMENT ET DE LA MINISTRE DE L'ENVIRONNEMENT

1.1 ADAPTATIONS DU DOSSIER À LA SUITE DE L'AVIS DE LA COMMISSION D'AMÉNAGEMENT 80C/014/2018 DU 18 juin 2018

1.1.1 PARTIE GRAPHIQUE

Elle s'exprime pourtant en défaveur de la création d'un quartier d'habitation d'une densité exagérée pour la « zone d'habitation 2 [HAB-2] ». Ce type de zone génère en effet une majorité, voire exclusivement des logements de type collectif. Cette typologie de logements n'est toutefois pas en harmonie avec la structure du tissu villageois existant. Aucune transition à l'échelle humaine n'a été prévue entre le nouveau quartier et le village existant. Notamment la densité de logement (DL) de 60 habitations par hectare brut et le coefficient d'utilisation du sol (CUS) de 0,90 devraient être substantiellement réduits. Dans ce contexte, il y a lieu de rendre attentif au fait que la surface construite brute passe d'un maximum de 49 770 m² à 113 000 m² (d'après le rapport de présentation page 13).

☐ Concernant le mode d'utilisation du sol et la zone HAB-2

Etant donné l'envergure du projet de « Motor-city », l'affectation en « zone d'habitation 2 [HAB-2] » de la partie « habitation » au nord de celui-ci faisait figure de transition vers la structure du tissu villageois, en proposant des hauteurs adaptées aux hauteurs des bâtiments existants (Zone Gewerbegebiete en face, rue des Trois Cantons) et futurs environnants (bâtiments du « Motor-City » ayant des hauteurs comprises entre treize mètres cinquante et trente-cinq mètres (13,5 m et 35 m) environ).

Par ailleurs, le projet de PAG actuellement en cours de refonte prévoit que la zone au nord de la HAB-2 soit reclassée en HAB-1 avec une zone superposée Plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », offrant une légère densification du secteur par rapport à ce qu'aurait pu proposer un reclassement en Plan d'aménagement particulier « quartier existant ». Le projet de PAG propose donc une transition à échelle humaine qui s'opère au-delà du périmètre de la modification ponctuelle du PAG.



❑ Concernant le degré d'utilisation du sol

La commune décide de maintenir la densité de logements (DL) telle que définie dans la version introduite en procédure.

La modification ponctuelle du PAG actuellement en vigueur sur le site définit un CUS unique de 0,95 pour l'ensemble des zones de base. La présente modification ponctuelle du PAG introduit une différenciation des CUS suivant les différentes zones de base, afin de répondre à leurs problématiques respectives.

Pour la zone HAB-2 qui prévoit un CUS de 0,90, il est sensiblement analogue au CUS de la précédente modification ponctuelle « Op dem Pad » approuvée et actuellement en vigueur qui s'élevait à 0,95, la commune décide donc également de le maintenir. La surface construite brute destinée à l'habitat est maintenue par rapport à la modification ponctuelle du PAG en vigueur, à 11 745 m² (p.13 du même rapport de présentation).

Le CUS a été augmenté localement pour les zones concernées par le « Motor-city » et la Maison de soins, afin de pouvoir les réaliser, ce qui explique l'augmentation de la surface construite brute (SCB) du projet dans son ensemble de 49 970 m² à 113 000 m².

Modification ponctuelle du PAG en vigueur	Projet de modification ponctuelle du PAG
Définition d'un CUS unique	Différenciation du CUS suivant les zones de base
CUS: 0,95	CUS HAB-2 : 0,90
	CUS ZMF : 2,60
	CUS BEP : 2,25

La commission préconise donc plutôt de remplacer la « zone d'habitation 2 [HAB-2] » par une « zone d'habitation 1 [HAB-1] », afin de garantir une certaine mixité de différents types de logements.

La commune ne souhaite pas suivre cette préconisation, car une « zone d'habitation 1 [HAB-1] » ne lui semble pas adaptée aux abords immédiats du « Motor-city », et de la zone Gewerbegebiete qui lui fait face, et qui autorise des bâtiments d'une hauteur pouvant aller jusqu'à neuf mètres (9 m).

Cependant, afin de reprendre les orientations de l'avis de la Commission d'Aménagement, la commune souhaite introduire une servitude « urbanisation – niveaux » (cf. paragraphe suivant), pour inciter à la mixité des types de logements et pour permettre une transition harmonieuse du point de vue de la forme du bâti également.



Dans le même ordre d'idées, la commission tend à abolir en conséquence la « zone de servitude "urbanisation" [SU02] » en tant que transition avec le village de Wickrange. Cette zone de transition serait plutôt à prévoir en limite de la « zone d'habitation 2 [HAB-2] » et de la « zone multifonctionnelle à urbaniser [ZMF] ». Les biotopes protégés en application de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles seraient à indiquer à titre purement indicatif.

❑ Concernant les zones de servitude « urbanisation »

La commune a l'intention de suivre la recommandation de placer la [SU02] en tant que transition entre la limite de la « zone d'habitation 2 [HAB-2] » et de la « zone multifonctionnelle à urbaniser [ZMF] » et trouve cette proposition intéressante pour l'aménagement futur de cette zone.

En complément, la commune, tout en voulant rendre ce projet possible, souhaite tenir compte de l'avis de la Commission d'aménagement en proposant une servitude d'urbanisation qui assure une transition harmonieuse entre la structure du tissu villageois existant et le nouveau quartier et qui couvre la quasi-totalité de la zone HAB-2 :

SU03	<p>La zone de servitude « urbanisation - niveaux » (SU03) vise à garantir une transition harmonieuse entre le nouveau quartier et les quartiers d'habitation existants.</p> <p>Dans un souci d'intégration harmonieuse avec les quartiers existants, les nouvelles constructions doivent être étagées entre 4,8 niveaux max et 2,8 niveaux max.</p> <p>De plus, les nouvelles constructions devront respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Veiller à l'intégration urbaine du projet, notamment au traitement de l'interface avec l'espace bâti limitrophe, • Diminuer la hauteur des constructions en limite du périmètre vers la rue du Bois, afin de garantir une cohérence de la séquence urbaine existante, • Assurer une mixité des typologies de logement en intégrant le type « maisonnette » (appartements sur deux étages avec entrée directe depuis l'extérieur, pouvant comprendre un jardin privatif). <p>Ces trois conditions sont cumulatives.</p>
------	---

En complément, la commune propose également d'augmenter ponctuellement le CSS pour la zone HAB-2, de manière à permettre l'aménagement d'un niveau de sous-sol de plus grande envergure que l'emprise au sol des bâtiments. Ce sous-sol aura pour objectif d'accueillir la plus grande partie (voire la totalité) des emplacements de stationnement privés liés au logement et donc de limiter l'impact des voitures sur les espaces hors sol.



❑ Concernant les biotopes protégés au titre de l'article 17

Les biotopes protégés en application de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles sont déjà indiqués à titre indicatif sur le plan de situation projetée (par des lignes et des points rouges, selon qu'il s'agit d'éléments ponctuels ou linéaires).

De même, la commission ne saurait voir l'utilité de la « zone de servitude "urbanisation" [SU01] » imposant une bande verte linéaire d'une certaine longueur afin de créer une transition harmonieuse vers le paysage. Une telle transition se ferait plutôt par une urbanisation variée en limite de zone, tout en s'engrenant avec des éléments naturels à créer dans la zone destinée à être urbanisée et ceux existants dans la zone verte.

Pour permettre la réalisation du projet « Motor-city » et du projet de Maison des soins (bâtiments plutôt massifs et volumineux du fait de leur nature), la commune voulait pouvoir garantir leur intégration dans le paysage à **minima** par le traitement des façades (façades végétalisées), car l'emprise au sol de tels bâtiments et équipements ne permet pas nécessairement des reculs nécessaires à une intégration par une bande de plantations. Cependant, un aménagement de transition à créer dans la zone destinée à être urbanisée **et en zone verte** pourrait être envisagé, sur une largeur variable d'au moins six mètres (6 m).

Puis, la commission estime qu'il y a lieu de prévoir également une densité de logement (DL) pour les fonds couverts par une « zone de bâtiments et d'équipement publics [BEP] » si effectivement cette zone serait destinée à la création d'une maison de retraite ou de logements locatifs sociaux, tel que prévu par l'article 4 de la partie écrite.

La commune ne souhaite pas accueillir dans cette BEP de logements locatifs sociaux. Elle souhaite développer un projet de CIPA ou une Maison de soins, mais celui-ci n'étant pas encore précisément défini, la commune préfère éviter de définir une densité de logement (DL) pour ne pas entraver un futur projet, ou devoir à nouveau modifier le PAG.

La commune propose donc de plutôt modifier les fonctions autorisées dans la BEP et de préciser l'article 3 de la partie écrite comme suit :

ART.3 ZONES DE BATIMENTS ET D'EQUIPEMENTS PUBLICS [BEP]

Mode d'occupation du sol

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux constructions et



aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

Seuls des logements de service ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, **et** les maisons de retraite, ~~les internats, les logements pour étudiants, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale~~ y sont admis.

Coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol en BEP

BEP Wickrange « Op dem Pad »			
COS	0,80	CUS	2,25
			-
CSS	0,70	DL	-
			-

1.1.2 PARTIE ÉCRITE

Puis, au cas où les autorités communales entendent maintenir le classement des fonds en « zone d'habitation 2 [HAB-2] », la commission tient à ce que le dernier alinéa de l'article 2 soit modifié de manière à exiger pour cette zone un minimum de quelque 40% de logements de type maison unifamiliale.

La commune ne souhaite pas suivre cette recommandation de la Commission d'Aménagement, en estimant que cette zone HAB-2 permet la transition entre le Motor-City au Sud et les maisons unifamiliales le long de la rue du Bois.

Finalement, force est de constater que l'article 5 génère des contradictions entre divers articles de la partie écrite. En effet, les règles y fixées ne peuvent s'appliquer à la « zone d'habitation 2 [HAB-2] » ni à la « zone de bâtiments et d'équipement publics [BEP] ».

Afin de répondre à la demande de la Commission d'Aménagement, la commune propose de ventiler les règles de l'article 5 dans chacune des zones concernées.

Le dernier alinéa du même article devra être reformulé, alors qu'il n'est que difficilement compréhensible et interprétable.

La Commune propose de reformuler cet alinéa de la manière suivante et de le renvoyer dans l'article 1 concernant la « Zone multifonctionnelle à urbaniser [ZMF] ».



Les surfaces dédiées au stationnement, aux circulations verticales et horizontales sont à comptabiliser dans la SCB totale mais ne doivent pas être comptabilisées dans les SCB affectées par fonction.

Les articles sont reformulés comme suit :

1. DÉFINITION DES ZONES ET PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.1. MODE D'UTILISATION DES ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

ART.1 ZONE MULTIFONCTIONNELLE A URBANISER [ZMF]

Mode d'occupation du sol

La zone multifonctionnelle à urbaniser est destinée à l'artisanat, aux services, aux bureaux et aux commerces de détail. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, un hébergement hôtelier et des activités de loisirs y sont également admis.

Y sont interdite toutes activités reprises sous les annexes 1 et 2 de la directive 85/337/CEE du 27 juin 1985 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement.

Y sont interdits les bâtiments à usage d'habitation. Un seul logement de service ou de fonction y est autorisé.

L'artisanat est une fonction obligatoire et doit correspondre à une surface construite brute (SCB) **minimale** de 14 434 m².

Les surfaces dédiées au stationnement, aux circulations verticales et horizontales sont à comptabiliser dans la SCB totale mais ne doivent pas être comptabilisées dans les SCB affectées par fonction.

Coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol en ZMF

ZMF Wickrange « Op dem Pad »			
COS	0,95	CUS	2,60
			-
CSS	0,85	DL	-
			-

Indications complémentaires

Les autres règles d'urbanisme de la partie écrite du plan d'aménagement général de la commune de Reckange-sur-Mess ne s'appliquent pas aux terrains classés en zone multifonctionnelle à urbaniser.

ART.2 ZONE D'HABITATION 2 [HAB-2]**Mode d'occupation du sol**

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 service public.

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.

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 brute 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.

L'habitat est une fonction limitée à une SCB maximale de 11 745 m².

Coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol en HAB-2

HAB-2 Wickrange « Op dem Pad »			
COS	0,75	CUS	0,90
			-
CSS	0,85	DL	-
			60

ART.3 ZONES DE BATIMENTS ET D'EQUIPEMENTS PUBLICS [BEP]**Mode d'occupation du sol**

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

Seuls des logements de service ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, **et** les maisons de retraite y sont admis.

La réalisation d'une construction ou d'un aménagement d'utilité publique et destiné à satisfaire des besoins collectifs est limitée par une SCB maximale de 10 000 m² qui ne peut aucunement être réaffecté à une autre fonction en cas de non réalisation.



Coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol en BEP

BEP Wickrange « Op dem Pad »			
COS	0,80	CUS	2,25
			-
CSS	0,70	DL	-
			-

ART.4 EMBLEMENTS DE STATIONNEMENT

Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m² de surface), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs modes d'occupation du sol au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces construites brutes et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la zone multifonctionnelle à urbaniser comportant des destinations et activités différentes pouvant utiliser des places de stationnement de manière non simultanée, il pourra être tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé, sur base d'une étude de stationnement appropriée.

Nombre de stationnement des véhicules automobiles

Habitation		1 place de stationnement par unité d'habitation de moins de 40 m ² 2 places de stationnement par unité d'habitation de plus de 40 m ²
Hébergement hôtelier		1 place de stationnement pour 2 chambres
Services et/ou bureaux		1 place de stationnement pour 60 m ² de surface construite brute
Commerces de détail	> 400 m ²	1 place de stationnement pour 20 m ² de surface de vente
	< 400 m ²	1 place de stationnement pour 40 m ² de surface de vente
Établissement artisanal		1 place par tranche de 50 m ² de surface construite brute destinée à cette fonction
Activités de restauration		1 place de stationnement pour 12 m ² de surface de

Débits de boissons	service (la surface de service représente 50 % de la surface brute).
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif Activités de loisirs	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité.

1.2. LES ZONES SUPERPOSÉES

ART.5 ZONE SOUMISE A UN PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Ces zones sont soumises à l'élaboration d'un ou plusieurs plans d'aménagement particulier.

ART.6 ZONES DE SERVITUDE « URBANISATION »

Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques sont définies pour ces zones dans le plan d'aménagement général aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

Prescriptions spécifiques

SU01 La surface couverte par la servitude d'urbanisation SU01 vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert, en créant une transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents. Les bandes de verdure ont en principe une largeur variable **d'au moins six mètres (6 m)**.

Les façades des bâtiments en contact avec la lisière rurale doivent être végétalisées si des mesures d'intégration paysagère ne peuvent être réalisées.

Les constructions, les aménagements et installations techniques pour la rétention des eaux de surface, les surfaces consolidées perméables pour accès pompier (Rasengitter), les pistes cyclables, ainsi que des chemins dédiés à la mobilité douce y sont autorisés.

Les plans d'aménagements particulier « nouveau quartier » doivent préciser les plantations autorisées et les façades végétalisées.

SU02 La surface couverte par la servitude d'urbanisation SU02 est à conserver en tant que coulée verte. Les nouvelles plantations doivent être d'essence indigène.



Toute construction y est interdite, **hormis les constructions ou aménagement d'utilité publique et destinés à satisfaire des besoins collectifs**, les aménagements ayant pour but la rétention des eaux de surface, les infrastructures techniques, les aires de jeux, de loisirs et de détente, les clôtures et **les accès de voiries ainsi que les chemins piétonniers**.

SU03

La zone de servitude « urbanisation - niveaux » (SU03) vise à garantir une transition harmonieuse entre le nouveau quartier et les quartiers d'habitation existants.

Dans un souci d'intégration harmonieuse avec les quartiers existants, les nouvelles constructions doivent être étagées entre 4,8 niveaux max et 2,8 niveaux max.

De plus, les nouvelles constructions devront respecter les conditions suivantes :

- Veiller à l'intégration urbaine du projet, notamment au traitement de l'interface avec l'espace bâti limitrophe,
- Diminuer la hauteur des constructions en limite du périmètre vers la rue du Bois, afin de garantir une cohérence de la séquence urbaine existante,
- Assurer une mixité des typologies de logement en intégrant le type « maisonnette » (appartements sur deux étages avec entrée directe depuis l'extérieur, pouvant comprendre un jardin privatif).

Ces trois conditions sont cumulatives.

ART.7 ZONE DE BRUIT

Les zones de bruit comprennent toutes les parties du territoire communal affectées par des nuisances phoniques importantes résultant du trafic aérien, routier ou ferroviaire ainsi que d'activités économiques.

Les constructions à usage d'habitation doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique adaptées, éventuellement combiné avec des installations de ventilation ou de conditionnement d'air telles qu'un niveau d'isolation contre le bruit généré par l'autoroute peut être maintenu.

Les ouvertures vitrées des constructions à usage d'habitation devront être en triple vitrage.

Afin de garantir une façade calme aux habitations situées dans les immeubles collectifs, les appartements seront majoritairement de type traversant ou de coin.

1.2 ADAPTATIONS DU DOSSIER À LA SUITE DE L'AVIS DE LA MINISTRE DE L'ENVIRONNEMENT RÉF. 80768/CL-MZ DU 30 JUILLET 2018

L'avis de la Ministre de l'Environnement du 30 juillet 2018 relatif à la modification de la délimitation de la zone verte est favorable au projet de modification ponctuelle « Op dem Pad ». Les adaptations apportées au dossier de modification ponctuelle du PAG à la suite de l'avis de la Commission d'Aménagement ne concernent pas la délimitation de la zone verte. Par conséquent, son avis reste valable.



2. ORIENTATIONS FONDAMENTALES

2.1 LOCALISATION DE LA MODIFICATION PONCTUELLE

La présente demande de modification ponctuelle du PAG en vigueur de la commune de Reckange-sur-Mess concerne la parcelle 40/532, section cadastrale F de Wickrange, au lieu-dit « Op dem Pad », rue des Trois Cantons (N.13) à Wickrange. Elle couvre une superficie d'environ 5,2 hectares.

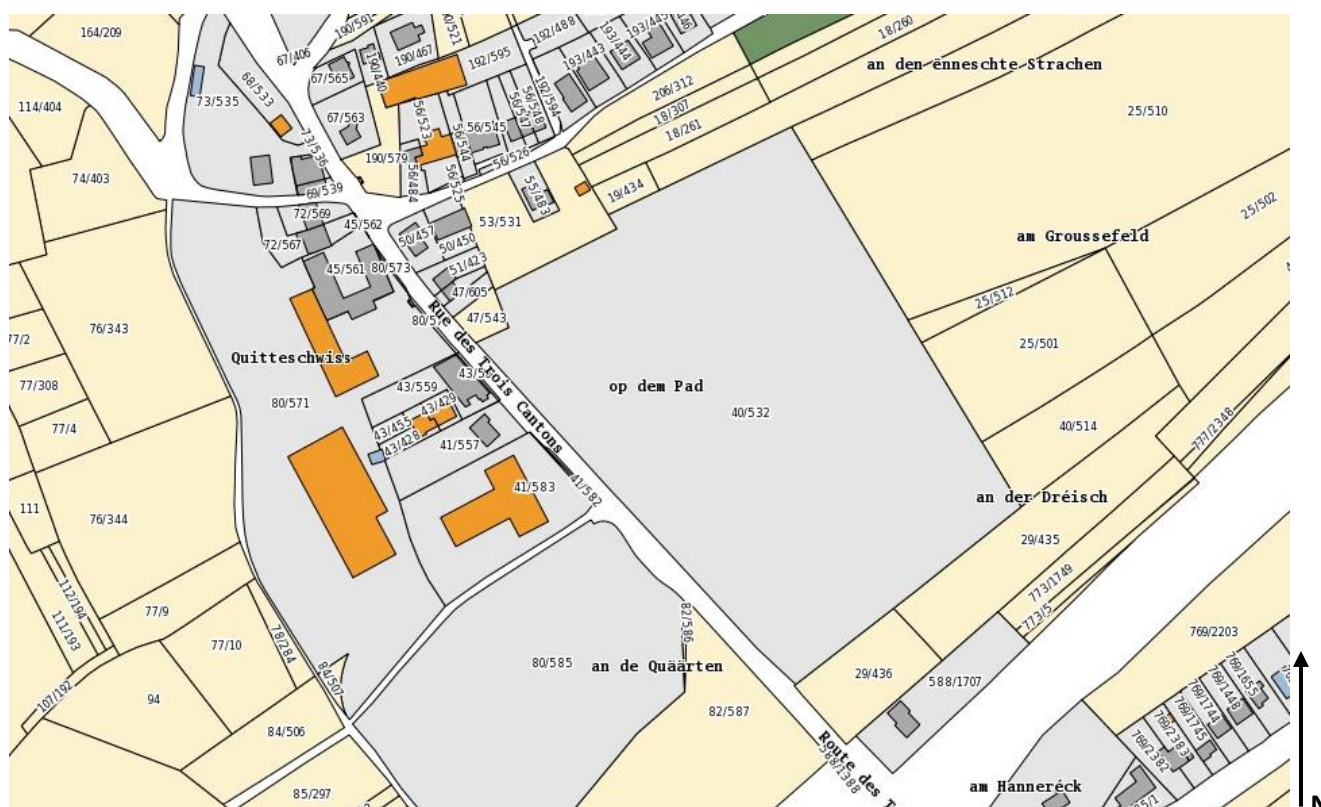


Figure 1 – Parcelle concernée par la présente demande

Source : Géoportail.lu, ACT, octobre 2017

2.2 CONTEXTE DE LA MODIFICATION PONCTUELLE

2.2.1 HISTORIQUE DE LA MODIFICATION DU PAG

La présente demande de modification ponctuelle « Op dem Pad » modifie une précédente modification ponctuelle approuvée par le Ministre de l'Intérieur le 10 mars 2015 pour s'adapter aux évolutions du projet de PAP et permettre sa mise en œuvre.

La première modification ponctuelle « Op dem Pad » concernait le Plan d'Aménagement Général en vigueur de la commune de Reckange-sur-Mess, approuvé par le Ministre le 19 novembre 1993. Elle a



Modification ponctuelle du PAG "Op dem Pad"

introduit un changement de zonage ainsi qu'un échange de terrains n'entraînant pas d'agrandissement du périmètre constructible.

Cette modification proposait une nouvelle zone, la « Zone multifonctionnelle à urbaniser – ZMF » s'inspirant du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, afin de garantir une plus grande flexibilité au niveau de l'élaboration du futur PAP et par conséquent une plus grande qualité urbanistique.

2.2.2 REFONTE GLOBALE DU PAG

Dans le cadre de la refonte du PAG en cours, il est prévu de maintenir cette surface en zone constructible. Elle a donc été, à nouveau, prise en compte dans le rapport SUP phase 1, élaboré par l'association momentanée SUP-LUX, qui a été soumis pour avis au Ministre de l'Environnement. Conformément aux dispositions de l'article 6.3 de la loi modifiée du 22 mai 2008, la Ministre de l'Environnement a remis son avis le 31 janvier 2017 (référence : 86614/PS) avec les conclusions suivantes pour cette zone :

- recommandation d'utiliser plutôt les zones types définies par le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général,
- recommandation de clarifier cette approche avec les responsables du service d'aménagement communal auprès du Ministère de l'Intérieur.

Afin de limiter la portée de cette modification ponctuelle du PAG, la zone de base « Zone multifonctionnelle à urbaniser » est maintenue sur une partie du périmètre de la modification ponctuelle mais la refonte du PAG en cours tient compte de cette première recommandation.

2.2.3 SITUATION LÉGALE

Selon la modification ponctuelle du PAG approuvée, les terrains concernés se trouvent dans les zones suivantes :

- sur la totalité du site concerné par le PAP :
 - zone multifonctionnelle à urbaniser (ZMF),
 - zone soumise à plan d'aménagement particulier,
 - zone de bruit
- sur une partie du site concerné par le PAP :
 - zones de servitude « urbanisation » SU01, SU02 et SU03.

Modification ponctuelle du PAG "Op dem Pad"

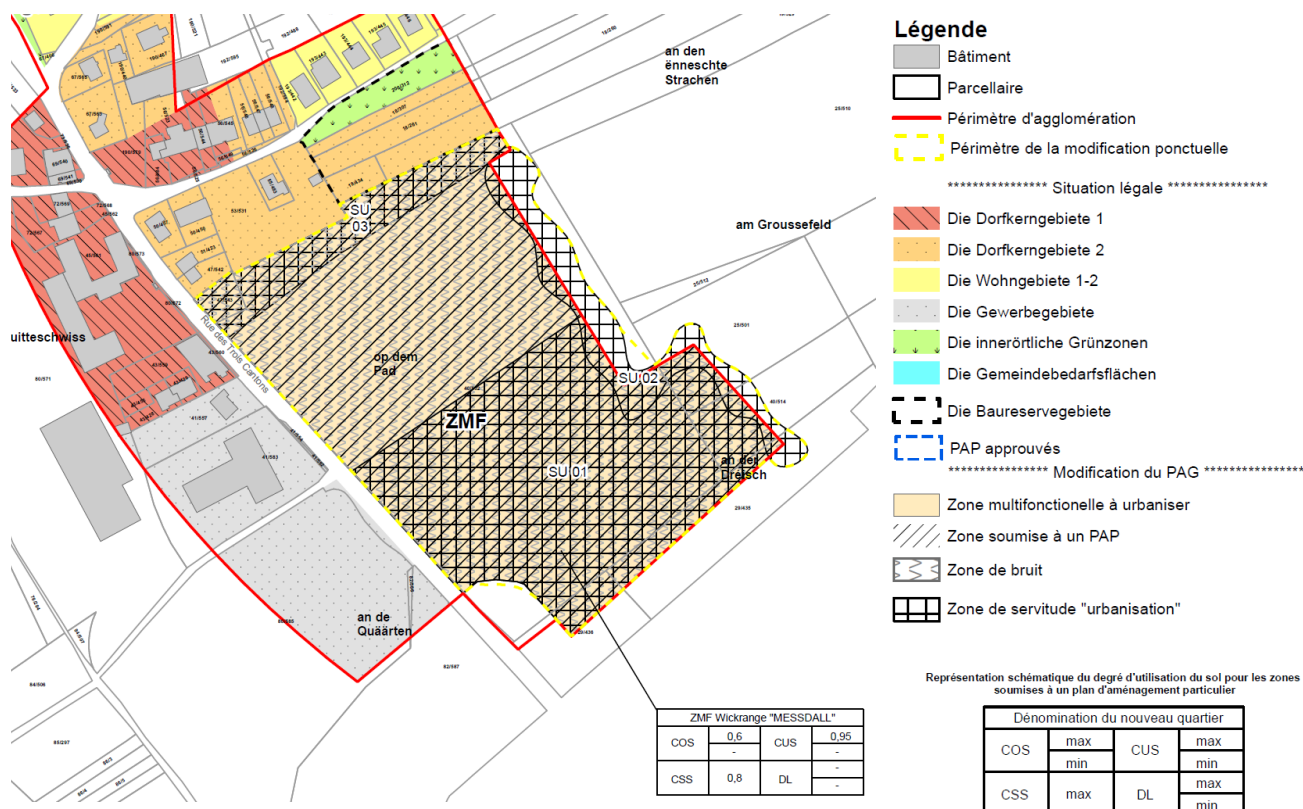


Figure 2 – Extrait du PAG en vigueur

Source: version coordonnée Luxplan, décembre 2014

2.3 OBJECTIFS DE LA MODIFICATION PONCTUELLE

2.3.1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES MODIFICATIONS DES PARTIES ÉCRITES ET GRAPHIQUES

La modification ponctuelle introduit les principales modifications suivantes :

- une rectification du périmètre de la modification ponctuelle dans la partie graphique avec un échange de terrains (extension / réduction) qui implique une extension négligeable du périmètre constructible ;
- une modification, dans les parties écrites et graphiques, des zones de base, afin d'utiliser en partie les zones types définies par le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune ;
- une modification, dans la partie graphique, du degré d'utilisation du sol, par une augmentation des CUS, COS et CSS ;
- une modification des zones superposées « zones de servitude « urbanisation » » dans les parties écrites et graphiques pour permettre notamment la réalisation d'un bâtiment et équipement d'utilité publique (par exemple une maison de soins / CIPA) et assurer une transition harmonieuse entre la structure du tissu villageois existant et le nouveau quartier ;
- une modification, dans la partie écrite, des places de stationnement, pour en simplifier la compréhension et répondre mieux aux besoins.



Modification ponctuelle du PAG "Op dem Pad"

Cette modification est réalisée en application de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain qui précise dans son article 108bis. (1) : « Les plans ou projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 précitée 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. »

2.3.2 RECTIFICATION DU PÉRIMÈTRE

Une extension/réduction du périmètre d'agglomération en vigueur est nécessaire afin de s'adapter aux exigences du nouveau projet. La surface totale du périmètre de la modification ponctuelle est d'environ 5,2 ha. À cette surface initiale, 1 212 m² sont ajoutés et 926 m² sont déduits.

Du point de vue des surfaces, il s'agit donc d'une **infime extension du périmètre d'agglomération**, qui n'impacte pas la zone verte de manière significative.

Tableau 1 : Extension/réduction du périmètre

N° de la zone	Description des extensions et des réductions	Surface
1	Réductions du périmètre au nord et à l'est	- 926 m ²
2	Extension du périmètre pour adaptation au projet	+ 1 212 m ²
Solde		+ 286 m ²

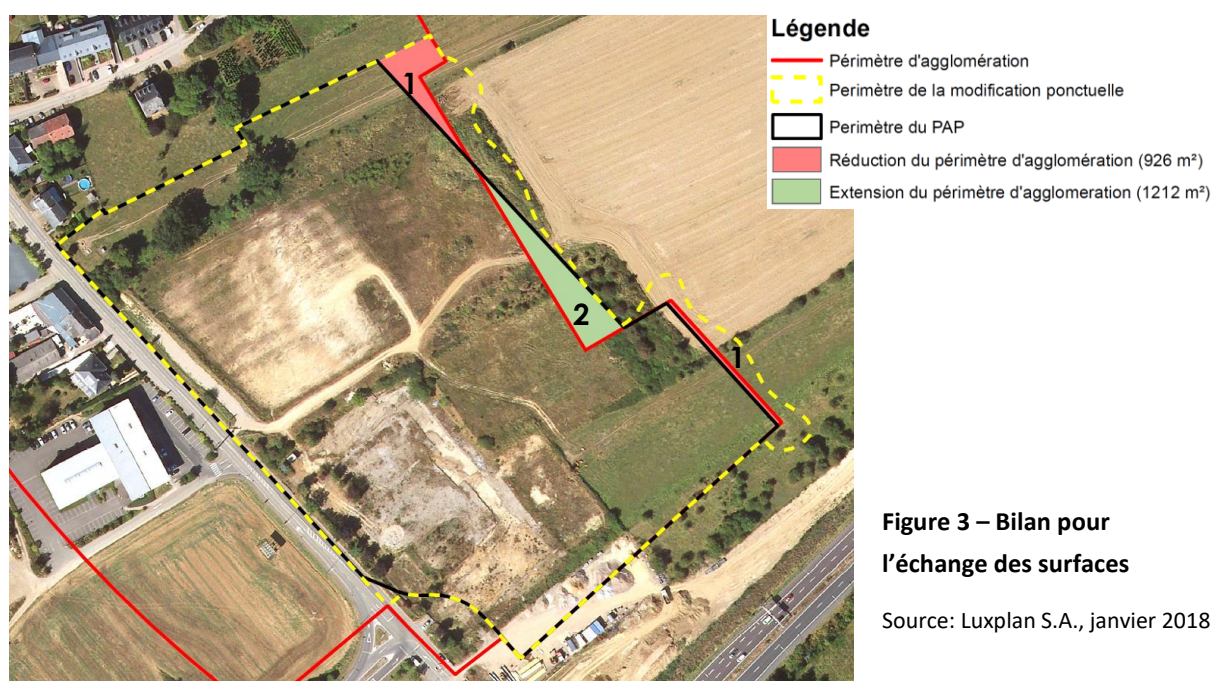


Figure 3 – Bilan pour l'échange des surfaces

Source: Luxplan S.A., janvier 2018

2.3.3 MODIFICATION DU ZONAGE

La « Zone multifonctionnelle à urbaniser – ZMF » avait été proposée lors de la première modification ponctuelle, afin de garantir une plus grande flexibilité au niveau de l'élaboration du futur PAP et par conséquent une plus grande qualité urbanistique.

Le projet de PAP a évolué et sa programmation est aujourd'hui mieux définie, aussi la nécessité de conserver une seule zone pour toute la modification ponctuelle n'est plus nécessaire d'autant que l'utilisation de zones distinctes pour chaque fonction permet aussi de « sécuriser » la répartition des fonctions.

Deux nouvelles zones sont donc proposées et reprennent les zones types définies par le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune :

- **La Zone d'habitation 2 [HAB-2]** : doit permettre la réalisation de logements pour une surface construite brute de 11 745 m², ce qui correspond au ratio prévu dans la première modification ponctuelle.

Mode d'occupation du sol

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 service public.

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.

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 brute 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.

L'habitat est une fonction limitée à une SCB **maximale** de 11 745 m².

- **La Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]** : doit permettre la réalisation d'un bâtiment et équipement d'utilité publique (par exemple une maison de soins / CIPA), qui doit représenter environ 10 000 m² de surface construite brute.

Mode d'occupation du sol

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

Seuls des logements de service ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, et les maisons de retraite y sont admis.

La réalisation d'une construction ou d'un aménagement d'utilité publique et destiné à satisfaire des besoins collectifs est limitée par une SCB **maximale** de 10 000 m² **qui ne peut aucunement être réaffecté à une autre fonction** en cas de non réalisation.

2.3.4 MODIFICATION DU DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

Avec un CUS de 0,95, la première modification ponctuelle autorisait une surface construite brute (SCB) totale de 49 770 m². Elle cadrerait les fonctions avec des ratios (en %). L'application de ces ratios donne 14 434 m² de SCB pour l'artisanat et 11 745 m² de SCB pour le logement. Ces valeurs sont reprises dans la présente modification ponctuelle sous forme de valeurs absolues dans chaque PAP-NQ.

Le degré d'utilisation du sol a été calculé pour chaque zone afin de garantir une surface construite brute totale de 113 000 m² environ au nouveau projet. Le CUS global a donc été augmenté et les autres coefficients ont également évolué pour les besoins du projet.

Cette augmentation du CUS ne modifie pas la volonté d'établir une mixité des fonctions, répartie autour de trois fonctions, maintenant réparties en trois zones : artisanat et commerce, habitat et bâtiment ou équipement d'utilité publique.

- l'artisanat est une fonction obligatoire et doit correspondre à une surface construite brute (SCB) minimale de 14 434 m² ;
- l'habitat est une fonction limitée à une SCB maximale de 11 745 m² ;
- la réalisation d'un bâtiment ou équipement d'utilité publique, d'une maison de soins / CIPA ou autre, participe de cette mixité. Un maximum de **10 000 m² de SCB est réservé à cet équipement et ne peut aucunement être réaffecté à une autre fonction** en cas de non réalisation.

Afin de permettre une flexibilité dans la réalisation du projet, la fonction commerciale n'est pas limitée par une surface construite brute maximale, mais elle est cadrée de fait, par les valeurs minimales et maximales des autres fonctions.

Le « Motor-city »

La principale évolution du projet d'aménagement qui justifie la modification ponctuelle du PAG est l'aménagement sur la partie Sud du site et le parti-pris architectural, sous la forme d'un « Motor-



Modification ponctuelle du PAG "Op dem Pad"

City », regroupant plusieurs fonctions et mutualisant stationnement et surfaces de circulation verticale et horizontale. Ce parti-pris architectural nécessite notamment une augmentation du CUS directement liée aux définitions du CUS et de la surface construite brute :

- pour les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2, ce qui concerne une grande partie du premier niveau du « Motor-City », du fait des fonctions à y installer : artisanat, bureaux, commerces, restaurants,... Environ 20 000 m² sont concernés par cette disposition et sont à compter en double,
- seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte. Par conséquent, les surfaces non aménageables dans les niveaux pleins sont à comptabiliser, ce qui concerne les espaces de circulation, les locaux techniques. Environ 15 000 m² sont concernés par cette disposition.

Tableau 2 : Degré d'utilisation du sol ZMF

ZMF Wickrange « Op dem Pad »			
COS	0,95	CUS	2,60
			-
CSS	0,85	DL	-
			-

Source: Luxplan S.A., mars 2018

La Maison de soins / CIPA

- Le CUS a été ajusté pour permettre la réalisation d'un bâtiment et équipement d'utilité publique (par exemple une maison de soins / CIPA), qui représentera un maximum de 10 000 m² de surface construite brute.

Tableau 3 : Degré d'utilisation du sol BEP

BEP Wickrange « Op dem Pad »			
COS	0,80	CUS	2,25
			-
CSS	0,70	DL	-
			-

Source: Luxplan S.A., mars 2018

Les habitations

- Le CUS doit permettre la réalisation de logements pour une surface construite brute maximale de 11 745 m².



Tableau 4 : Degré d'utilisation du sol HAB-2

HAB-2 Wickrange « Op dem Pad »			
COS	0,75	CUS	0,90
			-
CSS	0,85	DL	-
			60

Source: Luxplan S.A., octobre 2018

2.3.5 MODIFICATION DES ZONES DE SERVITUDES « URBANISATION »

Les « zones de servitude « urbanisation » » sont modifiées comme suit :

La « zone de servitude « urbanisation » » SU01 est supprimée, son contenu est ajouté dans l'article 1 « ZONE MULTIFONCTIONNELLE A URBANISER [ZMF] » - Mode d'occupation du sol ;

- Modification de la « zone de servitude « urbanisation » » SU02 (nouvelle SU01) qui reconsidère l'intégration paysagère des bâtiments selon le nouveau parti-pris architectural du projet. Celui-ci propose un bâtiment le long de la lisière rurale mais la servitude impose une bande de verdure ou des façades végétalisées le cas échéant ;

Figure 4 – Vue 3D du projet de Motor City depuis le Nord-Est



Source : Architectes Perry Weber et Associés SA, mars 2018

- Modification de la partie écrite de la « zone de servitude « urbanisation » » SU03 (nouvelle SU02), afin d'y permettre une construction ou un aménagement d'utilité publique.



SU01	La construction de bâtiments à usage d'habitation dans le périmètre de la surface couverte par la SU01 est interdite, sauf lorsqu'il s'agit d'un logement de fonction lié à une activité hôtelière ou artisanale.
SU02 SU01	<p>La surface couverte par la servitude d'urbanisation SU02 SU01 vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert, en créant une transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents. Les bandes de verdure ont en principe une largeur variable d'au moins 3 m.</p> <p>Les façades des bâtiments en contact avec la lisière rurale doivent être végétalisées si des mesures d'intégration paysagère ne peuvent être réalisées.</p> <p>Les constructions, les aménagements et installations techniques pour la rétention des eaux de surface, les surfaces consolidées perméables pour accès pompier (Rasengieter), les pistes cyclables, ainsi que des chemins dédiés à la mobilité douce y sont autorisés.</p> <p>Les plans d'aménagements particulier « nouveau quartier » doivent préciser les plantations autorisées et les façades végétalisées.</p> <p>L'urbanisation de la surface SU02 doit bénéficier d'une attention particulière en termes d'interface entre zone rurale et zone urbaine.</p> <p>Les bâtiments en contact avec la lisière rurale sont à implanter perpendiculairement à celle-ci, de manière à participer à une composition paysagère alternant les pignons et des bouquets d'arbres.</p> <p>Les murs pleins opaques en limite de parcelle sont interdits.</p> <p>La construction de bâtiments agricoles et d'abris de chasse est strictement interdite.</p>
SU03 SU02	<p>La surface couverte par la servitude d'urbanisation SU03 SU02 est à conserver en tant que coulée verte. La végétation présente doit être préservée autant que possible, notamment les arbres isolés repérés comme biotopes, ou compensée le cas échéant. Les nouvelles plantations doivent être d'essence indigène.</p> <p>Toute construction est interdite hormis les aménagements de chemins, les équipements liés aux infrastructures techniques, les aires de jeux, de loisirs et de détente, les clôtures.</p> <p>Toute construction y est interdite, hormis les constructions ou aménagement d'utilité publique et destinés à satisfaire des besoins collectifs, les aménagements ayant pour but la rétention des eaux de surface, les infrastructures techniques, les</p>



aires de jeux, de loisirs et de détente, les clôtures et **les accès de voiries ainsi que les chemins piétonniers.**

Comme décrit au paragraphe 1., une servitude d'urbanisation complémentaire SU03 est définie, de manière à inciter à la mixité des types de logements et à permettre une transition harmonieuse du point de vue de la forme du bâti également.

SU03 La zone de servitude « urbanisation - niveaux » (SU03) vise à garantir une transition harmonieuse entre le nouveau quartier et les quartiers d'habitation existants.

Dans un souci d'intégration harmonieuse avec les quartiers existants, les nouvelles constructions doivent être étagées entre 4,8 niveaux max et 2,8 niveaux max.

De plus, les nouvelles constructions devront respecter les conditions suivantes :

- Veiller à l'intégration urbaine du projet, notamment au traitement de l'interface avec l'espace bâti limitrophe,
- Diminuer la hauteur des constructions en limite du périmètre vers la rue du Bois, afin de garantir une cohérence de la séquence urbaine existante,
- Assurer une mixité des typologies de logement en intégrant le type « maisonnette » (appartements sur deux étages avec entrée directe depuis l'extérieur, pouvant comprendre un jardin privatif).

Ces trois conditions sont cumulatives.

2.3.6 MODIFICATION DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement pour véhicules automobiles pour les habitations et l'hébergement hôtelier est simplifié :

Places de stationnement

Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m² de surface), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur ~~dès que la décimale est supérieure à 5.~~

Dans le cas où un projet comporte plusieurs modes d'occupation du sol au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces construites brutes et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la zone multifonctionnelle à urbaniser comportant des



destinations et activités différentes pouvant utiliser des places de stationnement de manière non simultanée, il pourra être tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé, sur base d'une étude de stationnement appropriée.

Nombre de stationnement des véhicules automobiles

Habitation*		1 place de stationnement par tranche de 35 m² pour les studios et logements étudiants par unité d'habitation de moins de 40 m² 2 places de stationnement par unité d'habitation de plus de 40 m² 1,5 place de stationnement minimum par unité d'habitation 2 places de stationnement maximum par unité d'habitation
Hébergement hôtelier		1 place de stationnement pour 23 chambres
Services et/ou bureaux		1 place de stationnement pour 60 m ² de surface construite brute
Commerces de détail	> 400 m ²	1 place de stationnement pour 20 m ² de surface de vente
	< 400 m ²	1 place de stationnement pour 40 m ² de surface de vente
Établissement artisanal		1 une place par tranche de 50 m² de surface construite brute destinée à cette fonction
Activités de restauration Débits de boissons		1 place de stationnement pour 12 m ² de surface de service (la surface de service représente 50 % de la surface brute).
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif Activités de loisirs		Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité.

~~(*) Le nombre de stationnement par unité d'habitation peut être réduit en fonction de la typologie des logements sans être inférieur à 1,2 stationnement par unité d'habitation. Cette dérogation ne pourra être accordée qu'après justifications dans le cadre du plan d'aménagement particulier.~~

3. DÉTAILS DE LA MODIFICATION PONCTUELLE

3.1 PARTIE GRAPHIQUE, SITUATION PROJETÉE

La présente modification ponctuelle du PAG propose les zones suivantes :

- sur la totalité du site concerné par le PAP :
 - zone multifonctionnelle à urbaniser [ZMF]
 - zone d'habitation 2 [HAB-2]
 - zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]
 - zone soumise à plan d'aménagement particulier,
 - zone de bruit
- sur une partie du site concerné par le PAP :
 - zones de servitude « urbanisation » SU01, SU02 et SU03

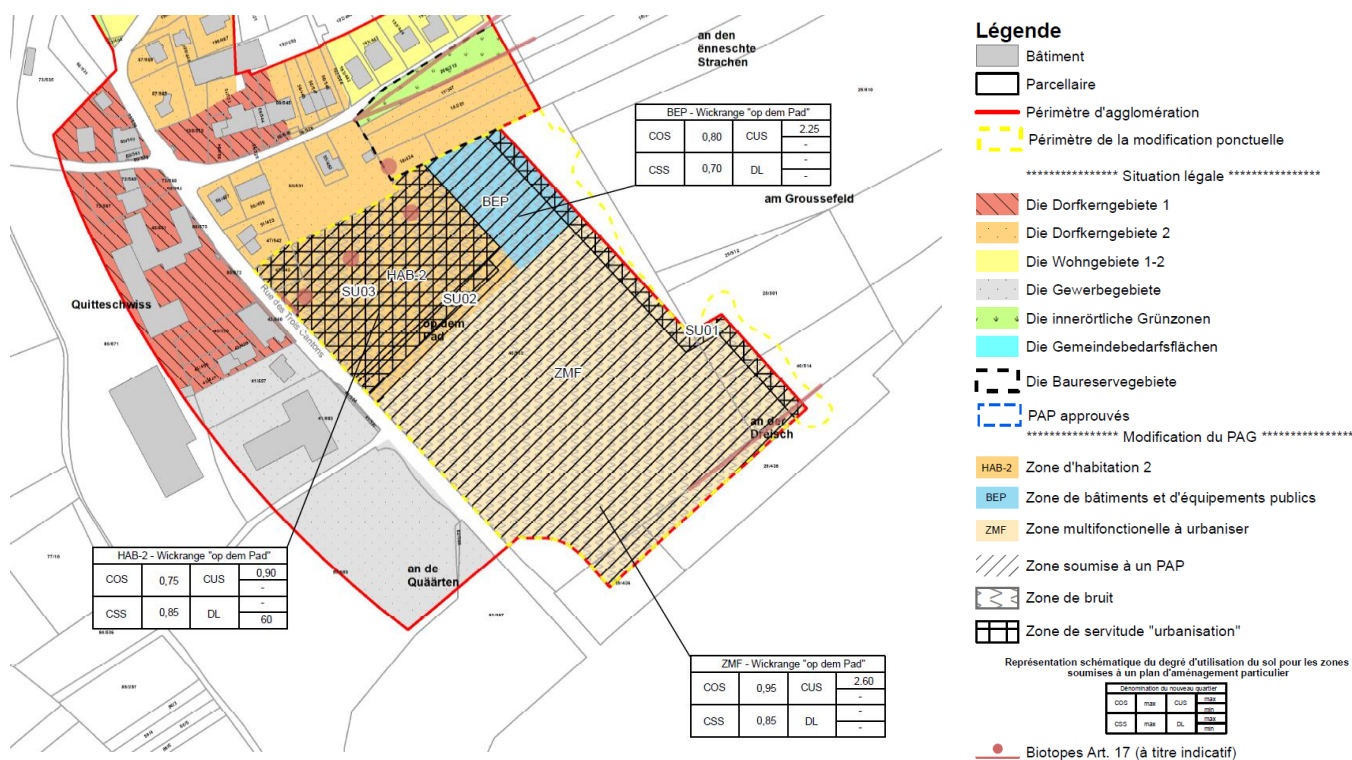


Figure 5 – Extrait du PAG (situation projetée)

Luxplan S.A., octobre 2018



3.2 PARTIE ÉCRITE DU PAG, SITUATION PROJETÉE

Cette modification ponctuelle complète la partie écrite du plan d'aménagement général en vigueur comme suit (parties modifiées **en rouge**) :

1. DÉFINITION DES ZONES ET PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.1. MODE D'UTILISATION DES ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

ART.1 ZONE MULTIFONCTIONNELLE A URBANISER [ZMF]

Mode d'occupation du sol

La zone multifonctionnelle à urbaniser est destinée à l'artisanat, aux services, aux bureaux, ~~à l'habitation~~ et aux commerces de détail. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, un hébergement hôtelier et des activités de loisirs y sont également admis.

Y sont interdite toutes activités reprises sous les annexes 1 et 2 de la directive 85/337/CEE du 27/06/85 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement.

~~Y sont interdits les bâtiments à usage d'habitation. Un seul logement de service ou de fonction y est autorisé.~~

~~L'artisanat est une fonction obligatoire et doit correspondre à une surface construite brute (SCB) minimale de 14 434 m².~~

~~Les surfaces dédiées au stationnement, aux circulations verticales et horizontales sont à comptabiliser dans la SCB totale mais ne doivent pas être comptabilisées dans les SCB affectées par fonction.~~

~~Dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier, les règles concernant la mixité sont à appliquer sur la totalité du périmètre soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier.~~

~~Pour tout plan d'aménagement particulier, la mixité des fonctions urbaines en zone multifonctionnelle à urbaniser est définie de la manière suivante.~~

~~Par rapport à la surface construite brute totale, est fixée la part maximale de la surface construite brute à réserver :~~

- ~~• à l'habitation : 23,6 %,~~
- ~~• aux commerces de détail : 25,1 %.~~

~~La part minimale à réserver à l'artisanat est fixée à 29 % de la surface construite brute totale.~~

~~Degré d'utilisation du sol applicable en ZMF~~

~~Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximal admis est de 0,6.~~

~~Le coefficient d'utilisation du sol maximal (CUS) est fixé à 0,95.~~

~~Le coefficient de scellement du sol maximal (CSS) est fixé à 0,8.~~

Coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol en ZMF

ZMF Wickrange « Op dem Pad »			
COS	0,95	CUS	2,60
			-
CSS	0,85	DL	-
			-

Indications complémentaires

Les autres règles d'urbanisme de la partie écrite du plan d'aménagement général de la commune de Reckange-sur-Mess ne s'appliquent pas aux terrains classés en zone multifonctionnelle à urbaniser.

ART.2 ZONE D'HABITATION 2 [HAB-2]

Mode d'occupation du sol

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 service public.

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.

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 brute 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.

L'habitat est une fonction limitée à une SCB **maximale** de 11 745 m².

Coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol en HAB-2

HAB-2 Wickrange « Op dem Pad »			
COS	0,75	CUS	0,90
			-
CSS	0,85	DL	-
			60

ART.3 ZONES DE BATIMENTS ET D'EQUIPEMENTS PUBLICS [BEP]

Mode d'occupation du sol

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

Seuls des logements de service ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, et les maisons de retraite y sont admis

La réalisation d'une construction ou d'un aménagement d'utilité publique et destiné à satisfaire des besoins collectifs est limitée par une SCB **maximale** de 10 000 m² **qui ne peut aucunement être réaffecté à une autre fonction** en cas de non réalisation.

Coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol en BEP

BEP Wickrange « Op dem Pad »			
COS	0,80	CUS	2,25
			-
CSS	0,70	DL	-
			-

ART.4 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m² de surface), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur ~~dès que la décimale est supérieure à 5.~~

Dans le cas où un projet comporte plusieurs modes d'occupation du sol au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces construites brutes et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la zone multifonctionnelle à urbaniser comportant des destinations et activités différentes pouvant utiliser des places de stationnement de

manière non simultanée, il pourra être tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé, sur base d'une étude de stationnement appropriée.

Nombre de stationnement des véhicules automobiles

Habitation*		1 place de stationnement par tranche de 35 m² pour les studios et logements étudiants par unité d'habitation de moins de 40 m² 2 places de stationnement par unité d'habitation de plus de 40 m² 1,5 place de stationnement minimum par unité d'habitation 2 places de stationnement maximum par unité d'habitation
Hébergement hôtelier		1 place de stationnement pour 23 chambres
Services et/ou bureaux		1 place de stationnement pour 60 m ² de surface construite brute
Commerces de détail	> 400 m ²	1 place de stationnement pour 20 m ² de surface de vente
	< 400 m ²	1 place de stationnement pour 40 m ² de surface de vente
Établissement artisanal		1 une place par tranche de 50 m² de surface construite brute destinée à cette fonction
Activités de restauration Débits de boissons		1 place de stationnement pour 12 m ² de surface de service (la surface de service représente 50 % de la surface brute).
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif Activités de loisirs		Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité.

~~(*) Le nombre de stationnement par unité d'habitation peut être réduit en fonction de la typologie des logements sans être inférieur à 1,2 stationnement par unité d'habitation. Cette dérogation ne pourra être accordée qu'après justifications dans le cadre du plan d'aménagement particulier.~~

1.2. LES ZONES SUPERPOSÉES



ART.5 ZONE SOUMISE A UN PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Ces zones sont soumises à l'élaboration d'un ou plusieurs plans d'aménagement particulier.

Répartition des fonctions

Les règles concernant la mixité sont à appliquer sur la totalité du périmètre de la « Zone soumise à un plan d'aménagement particulier ».

ART.6 ZONES DE SERVITUDE « URBANISATION »

Les zones de servitude «urbanisation» comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques sont définies pour ces zones dans le plan d'aménagement général aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

Prescriptions spécifiques

SU01	La construction de bâtiments à usage d'habitation dans le périmètre de la surface couverte par la SU01 est interdite, sauf lorsqu'il s'agit d'un logement de fonction lié à une activité hôtelière ou artisanale.
SU02 01	<p>La surface couverte par la servitude d'urbanisation SU02 SU01 vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert, en créant une transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents. Les bandes de verdure ont en principe une largeur variable d'au moins 3 m.</p> <p>Les façades des bâtiments en contact avec la lisière rurale doivent être végétalisées si des mesures d'intégration paysagère ne peuvent être réalisées.</p> <p>Les constructions, les aménagements et installations techniques pour la rétention des eaux de surface, les surfaces consolidées perméables pour accès pompier (Rasengitter), les pistes cyclables, ainsi que des chemins dédiés à la mobilité douce y sont autorisés.</p> <p>Les plans d'aménagements particulier « nouveau quartier » doivent préciser les plantations autorisées et les façades végétalisées.</p> <p>L'urbanisation de la surface SU02 doit bénéficier d'une attention particulière en termes d'interface entre zone rurale et zone urbaine.</p> <p>Les bâtiments en contact avec la lisière rurale sont à implanter perpendiculairement à celle-ci, de manière à participer à une composition</p>

~~paysagère alternant les pignons et des bouquets d'arbres.~~

~~Les murs pleins opaques en limite de parcelle sont interdits.~~

~~La construction de bâtiments agricoles et d'abris de chasse est strictement interdite.~~

SU03 02

La surface couverte par la servitude d'urbanisation ~~SU03~~ SU02 est à conserver en tant que coulée verte. La végétation présente doit être préservée autant que possible, notamment **les arbres isolés repérés comme biotopes**, ou compensée le cas échéant. Les nouvelles plantations doivent être d'essence indigène.

~~Toute construction est interdite hormis les aménagements de chemins, les équipements liés aux infrastructures techniques, les aires de jeux, de loisirs et de détente, les clôtures.~~

Toute construction y est interdite, **hormis les constructions ou aménagement d'utilité publique et destinés à satisfaire des besoins collectifs**, les aménagements ayant pour but la rétention des eaux de surface, les infrastructures techniques, les aires de jeux, de loisirs et de détente, les clôtures et **les accès de voiries ainsi que les chemins piétonniers.**

SU03

La zone de servitude « urbanisation - niveaux » (SU03) vise à garantir une transition harmonieuse entre le nouveau quartier et les quartiers d'habitation existants.

Dans un souci d'intégration harmonieuse avec les quartiers existants, les nouvelles constructions doivent être étagées entre 4,8 niveaux max et 2,8 niveaux max.

De plus, les nouvelles constructions devront respecter les conditions suivantes :

- Veiller à l'intégration urbaine du projet, notamment au traitement de l'interface avec l'espace bâti limitrophe,
- Diminuer la hauteur des constructions en limite du périmètre vers la rue du Bois, afin de garantir une cohérence de la séquence urbaine existante,
- Assurer une mixité des typologies de logement en intégrant le type « maisonnette » (appartements sur deux étages avec entrée directe depuis l'extérieur, pouvant comprendre un jardin privatif).

Ces trois conditions sont cumulatives.

ART.7 ZONE DE BRUIT

Les zones de bruit comprennent toutes les parties du territoire communal affectées par des nuisances phoniques importantes résultant du trafic aérien, routier ou ferroviaire ainsi que



d'activités économiques.

Les constructions à usage d'habitation doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique adaptées, éventuellement combiné avec des installations de ventilation ou de conditionnement d'air telles qu'un niveau d'isolation contre le bruit généré par l'autoroute peut être maintenu.

Les ouvertures vitrées des constructions à usage d'habitation devront être en triple vitrage.

Afin de garantir une façade calme aux habitations situées dans les immeubles collectifs, les appartements seront majoritairement de type traversant ou de coin.

3.3 SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS FONDAMENTALES

Figure 6 - Fiche de synthèse du dossier de modification ponctuelle

Refonte générale du PAG	<input type="checkbox"/>	Commune de	Reckange-sur-Mess	N° de référence (réservé au ministère)			
Mise à jour du PAG	<input type="checkbox"/>	Localité de	Wickrange	Avis de la commission d'aménagement			
Modification du PAG	<input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit	Op dem Pad	Vote du conseil communal			
		Surface brute	5,20 ha	Approbation ministérielle			

Organisation territoriale de la commune		Le présent tableau concerne :					
Région	Centre Sud	Commune de	Reckange-sur-Mess	Surface du territoire	2 042,00 ha		
CDA	<input type="checkbox"/>	Localité de	Wickrange	Nombre d'habitants	2397 (2017) hab.		
		Quartier de	Op dem Pad	Nombre d'emplois	980 (2017) empl.		
Membre du parc naturel	<input type="checkbox"/>			Espace prioritaire d'urbanisation	<input type="checkbox"/>		
Remarques éventuelles							

Potentiels de développement urbain (estimation)		Sans objet					
Hypothèses de calcul							
Surface brute moyenne par logement			m²				
Nombre moyen de personnes par logement			hab.				
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activité			m²				
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation			m²				
		nombre d'habitants			nombre approximatif d'emplois		
	surface brute [ha]	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
dans les quartiers existants [QE]							
dans les nouveaux quartiers [NQ]							
zones d'habitation							
zones mixtes							
zones d'activités							
zones de bâtiments et d'équipements publics							
autres							
TOTAL [NQ]	0,00	0	0		0		
TOTAL [NQ] + [QE]	0,00	0	0		0		

Phasage	Sans objet		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		

Zones protégées	Sans objet						
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC		ha	Nombre d'immeubles isolés protégés		u.		
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN		ha					
Surfaces totales des secteurs protégés "vestiges archéologiques"		ha					

4. LISTE DES FIGURES, CARTES ET TABLEAUX

Figure 1 – Parcelle concernée par la présente demande.....	18
Figure 2 – Extrait du PAG en vigueur.....	20
Figure 3 – Bilan pour l'échange des surfaces	21
Figure 4 – Vue 3D du projet de Motor City depuis le Nord-Est.....	25
Figure 5 – Extrait du PAG (situation projetée)	29
Figure 6 - Fiche de synthèse du dossier de modification ponctuelle	37
Tableau 1 : Extension/réduction du périmètre	21
Tableau 2 : Degré d'utilisation du sol ZMF	24
Tableau 3 : Degré d'utilisation du sol BEP	24
Tableau 4 : Degré d'utilisation du sol HAB-2.....	25

PARTIE GRAPHIQUE ET PARTIE ÉCRITE

1. PARTIE GRAPHIQUE

1.1 PLAN D'ENSEMBLE

La présente demande de modification ponctuelle du PAG en vigueur de la commune de Reckange-sur-Mess concerne la parcelle 40/532, section cadastrale F de Wickrange, au lieu-dit « Op dem Pad ».

- **Plan d'ensemble (plan réglementaire) :**

Plan de localisation de la parcelle concernée par la demande de modification ponctuelle du PAG

(Fond de plan: Plan cadastral numérisé (PCN) et BD-L-TC; Echelle : 1:10.000)

1.2 SITUATION LÉGALE

- **Plan de la situation légale :**

Extrait du PAG en vigueur de la commune de Reckange-sur-Mess, localité de Wickrange.

(Fond de plan: Plan cadastral numérisé (PCN); Echelle: 1:2.500)

1.3 SITUATION PROJETÉE

- **Plan de la situation projetée :**

Plan de la situation projetée du PAG de la commune de Reckange-sur-Mess, localité de Wickrange.

(Fond de plan: Plan cadastral numérisé (PCN); Echelle: 1:2.500)

2. PARTIE ÉCRITE

La présente modification ponctuelle du PAG en vigueur de Reckange-sur-Mess modifie la partie écrite du PAG comme suit :

1. DÉFINITION DES ZONES ET PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES

1.1. MODE D'UTILISATION DES ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

ART.1 ZONE MULTIFONCTIONNELLE A URBANISER [ZMF]

Mode d'occupation du sol

La zone multifonctionnelle à urbaniser est destinée à l'artisanat, aux services, aux bureaux et aux commerces de détail. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, un hébergement hôtelier et des activités de loisirs y sont également admis.

Y sont interdite toutes activités reprises sous les annexes 1 et 2 de la directive 85/337/CEE du 27/06/85 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement.

Y sont interdits les bâtiments à usage d'habitation. Un seul logement de service ou de fonction y est autorisé.

L'artisanat est une fonction obligatoire et doit correspondre à une surface construite brute (SCB) **minimale** de 14 434 m².

Les surfaces dédiées au stationnement, aux circulations verticales et horizontales sont à comptabiliser dans la SCB totale mais ne doivent pas être comptabilisées dans les SCB affectées par fonction.

Coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol en ZMF

ZMF Wickrange « Op dem Pad »			
COS	0,95	CUS	2,60
			-
CSS	0,85	DL	-
			-

Indications complémentaires

Les autres règles d'urbanisme de la partie écrite du plan d'aménagement général de la commune de Reckange-sur-Mess ne s'appliquent pas aux terrains classés en zone multifonctionnelle à urbaniser.

ART.2 ZONE D'HABITATION 2 [HAB-2]

Mode d'occupation du sol

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 service public.

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.

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 brute 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.

L'habitat est une fonction limitée à une SCB **maximale** de 11 745 m².

Coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol en HAB-2

HAB-2 Wickrange « Op dem Pad »			
COS	0,75	CUS	0,90
			-
CSS	0,85	DL	-
			60

ART.3 ZONES DE BATIMENTS ET D'EQUIPEMENTS PUBLICS [BEP]

Mode d'occupation du sol

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

Seuls des logements de service ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, et les maisons de retraite y sont admis

La réalisation d'une construction ou d'un aménagement d'utilité publique et destiné à satisfaire des besoins collectifs est limitée par une SCB **maximale** de 10 000 m² **qui ne peut aucunement être réaffecté à une autre fonction** en cas de non réalisation.

Coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol en BEP

BEP Wickrange « Op dem Pad »			
COS	0,80	CUS	2,25
			-
CSS	0,70	DL	-
			-

ART.4 EMBLEMES DE STATIONNEMENT

Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m² de surface), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs modes d'occupation du sol au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces construites brutes et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la zone multifonctionnelle à urbaniser comportant des destinations et activités différentes pouvant utiliser des places de stationnement de manière non simultanée, il pourra être tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé, sur base d'une étude de stationnement appropriée.

Nombre de stationnement des véhicules automobiles

Habitation*		1 place de stationnement par unité d'habitation de moins de 40 m ² 2 places de stationnement par unité d'habitation de plus de 40 m ²
Hébergement hôtelier		1 place de stationnement pour 2 chambres
Services et/ou bureaux		1 place de stationnement pour 60 m ² de surface construite brute
Commerces de détail	> 400 m ²	1 place de stationnement pour 20 m ² de surface de vente
	< 400 m ²	1 place de stationnement pour 40 m ² de surface de vente
Établissement artisanal		1 une place par tranche de 50 m ² de surface construite brute destinée à cette fonction
Activités de restauration Débits de boissons		1 place de stationnement pour 12 m ² de surface de service (la surface de service représente 50 % de la

	surface brute).
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif Activités de loisirs	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité.

1.2. LES ZONES SUPERPOSÉES

ART.5 ZONE SOUMISE A UN PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

Ces zones sont soumises à l'élaboration d'un ou plusieurs plans d'aménagement particulier.

Répartition des fonctions

Les règles concernant la mixité sont à appliquer sur la totalité du périmètre de la « Zone soumise à un plan d'aménagement particulier ».

ART.6 ZONES DE SERVITUDE « URBANISATION »

Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques sont définies pour ces zones dans le plan d'aménagement général aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

Prescriptions spécifiques

SU 01 La surface couverte par la servitude d'urbanisation ~~SU02~~ SU01 vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert, en créant une transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents. Les bandes de verdure ont en principe une largeur variable d'au moins 3 m.

Les façades des bâtiments en contact avec la lisière rurale doivent être végétalisées si des mesures d'intégration paysagère ne peuvent être réalisées.

Les constructions, les aménagements et installations techniques pour la rétention des eaux de surface, les surfaces consolidées perméables pour accès pompier (Rasengitter), les pistes cyclables, ainsi que des chemins dédiés à la mobilité douce y sont autorisés.

Les plans d'aménagements particulier « nouveau quartier » doivent préciser les plantations autorisées et les façades végétalisées.

SU 02 La surface couverte par la servitude d'urbanisation SU02 est à conserver en tant

que coulée verte. La végétation présente doit être préservée autant que possible, notamment **les arbres isolés repérés comme biotopes**, ou compensée le cas échéant. Les nouvelles plantations doivent être d'essence indigène.

Toute construction y est interdite, **hormis les constructions ou aménagement d'utilité publique et destinés à satisfaire des besoins collectifs**, les aménagements ayant pour but la rétention des eaux de surface, les infrastructures techniques, les aires de jeux, de loisirs et de détente, les clôtures et **les accès de voiries ainsi que les chemins piétonniers**.

SU03

La zone de servitude « urbanisation - niveaux » (SU03) vise à garantir une transition harmonieuse entre le nouveau quartier et les quartiers d'habitation existants.

Dans un souci d'intégration harmonieuse avec les quartiers existants, les nouvelles constructions doivent être étagées entre 4,8 niveaux max et 2,8 niveaux max.

De plus, les nouvelles constructions devront respecter les conditions suivantes :

- Veiller à l'intégration urbaine du projet, notamment au traitement de l'interface avec l'espace bâti limitrophe,
- Diminuer la hauteur des constructions en limite du périmètre vers la rue du Bois, afin de garantir une cohérence de la séquence urbaine existante,
- Assurer une mixité des typologies de logement en intégrant le type « maisonnette » (appartements sur deux étages avec entrée directe depuis l'extérieur, pouvant comprendre un jardin privatif).

Ces trois conditions sont cumulatives.

ART.7 ZONE DE BRUIT

Les zones de bruit comprennent toutes les parties du territoire communal affectées par des nuisances phoniques importantes résultant du trafic aérien, routier ou ferroviaire ainsi que d'activités économiques.

Les constructions à usage d'habitation doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique adaptées, éventuellement combiné avec des installations de ventilation ou de conditionnement d'air telles qu'un niveau d'isolation contre le bruit généré par l'autoroute peut être maintenu.

Les ouvertures vitrées des constructions à usage d'habitation devront être en triple vitrage.

Afin de garantir une façade calme aux habitations situées dans les immeubles collectifs, les appartements seront majoritairement de type traversant ou de coin.

3. LISTE DES ANNEXES

Extrait de l'Annexe Terminologie du degré d'utilisation du sol du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Annexe II : 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 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 » portant exécution du plan d'aménagement général 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 et 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 mètres, 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, telle 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 tels 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 considérée 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 cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

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.