Administration communale de TROISVIERGES

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

Modification ponctuelle
« auf der Thomm »

Localité de Troisvierges

Modification ponctuelle du P.A.G

Mai 2017

I. Projet de modification ponctuelle du PAP 13968/110C

II. Projet de modification ponctuelle du PAG

III. Rapport de présentation

IV. Schéma directeur

Référence du Ministère de l'Intérieur: /

Délibération du conseil communal	
Avis de la Commission d'Aménagement	
Avis du ministre de l'Environnement	
Vote du conseil communal	
Approbation du ministre de l'Intérieur	
Approbation du ministre de l'Environnement	

TR-ENGINEERING Ingénieurs-conseils
86-88, rue de l'Egalité L-1456 Luxembourg
Tel.: 49 00 65 Fax. : 49 25 38 e-mail@tr-engineering.lu

SOMMAIRE

INTRODUCTION 3

I. PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DU PAP N°13968/110C 9

1. EXPOSÉ DES MOTIFS 11
2. PARTIE GRAPHIQUE 11
3. PARTIE ÉCRITE 12

II. PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG 15

1. PARTIE GRAPHIQUE 16
2. PARTIE ÉCRITE 16

III. RAPPORT DE PRÉSENTATION 25

1. ORIENTATIONS FONDAMENTALES 27
2. PRISE EN CONSIDÉRATION DES OBJECTIFS DÉFINIS À L'ART.2 DE LA LOI MODIFIÉE DU 19/07/2004 CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT COMMUNAL ET LE DÉVELOPPEMENT URBAIN 31
3. CONFORMITÉ AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES ÉTABLIS EN EXÉCUTION DE LA LOI CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE 33
4. PRINCIPALES PHASES D'EXÉCUTION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL 35

IV. SCHÉMA DIRECTEUR 37

INTRODUCTION 39

ANNEXES 51

1. VERSION COORDONNÉE DE LA PARTIE GRAPHIQUE DU PAG DES LOCALITÉS DE TROISVIERGES ET BIWISCH 53
2. VERSION COORDONNÉE DES ARTICLES CONCERNÉS PAR LE PRÉSENT PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE 57
3. AVIS MDDI CONCERNANT LA SUP1 – UMWELTERHEBLICHKEITSPRÜFUNG 63
4. AVIS MDDI CONCERNANT LA SUP2 – UMWELTERHEBLICHKEITSPRÜFUNG 67
5. PROPOSITION DE RECLASSEMENT EN ZAD DE TERRAINS PAR LE CBE 71

INTRODUCTION

La commune de Troisvierges a chargé le bureau d'études TR-Engineering de modifier d'une part, les parties graphique et écrite du plan d'aménagement particulier (PAP) n° 13968/110C approuvé le 30 août 2004 par le ministre de l'Intérieur, et d'autre part, les parties graphique et écrite de son Plan d'Aménagement Général de manière à développer un vaste site principalement à vocation résidentielle ainsi qu'une zone de bâtiments et d'équipements publics publics et étendre très légèrement la zone industrielle de par la suppression de la zone verte de protection devenue inutile, au lieu-dit « auf der Thomm » dans la localité de Troisvierges.

La modification ponctuelle du PAP consiste en une nouvelle délimitation, respectivement les parcelles n°837/5066, 837/5067, 837/5068, 622/5035 et 618/5027 et la partie de parcelle 622/5036, sont retirées du PAP afin de les valoriser dans le cadre du développement d'une zone d'habitation projetée adjacente (cf. modification ponctuelle du PAG)

Le reclassement des terrains concernés par le présent dossier de modification ponctuelle du PAG permettra le développement d'un projet urbain d'envergure proposant une part significative de logements à coût modéré.

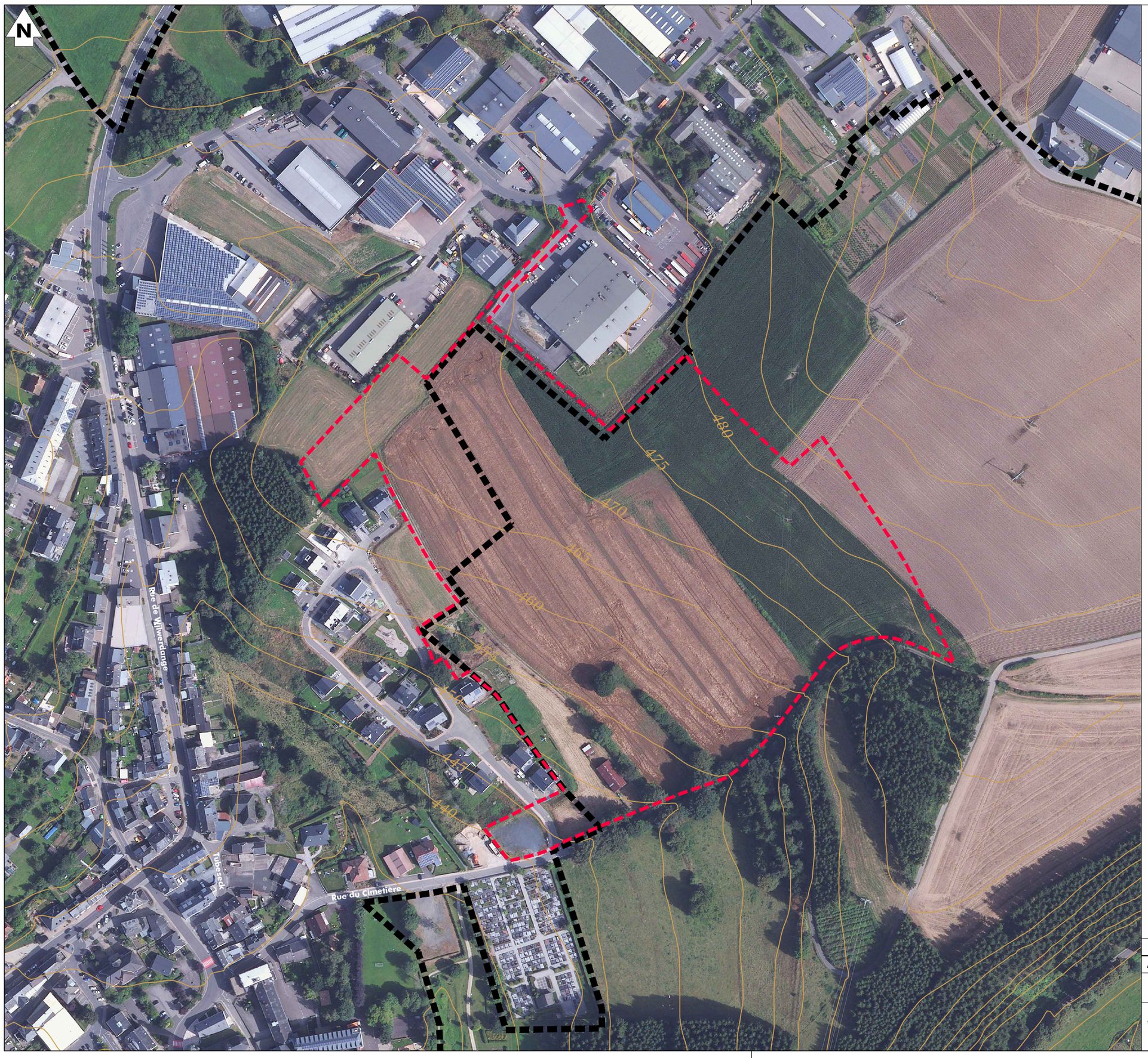
Conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le dossier est subdivisé comme suit[1] :

- la première partie présente le projet de modification du PAP approuvé ;
- la deuxième partie présente le projet de modification du plan d'aménagement général ;
- la troisième partie est constituée du rapport de présentation ;
- et enfin, la quatrième partie présente le schéma directeur.

Le site soumis au présent projet de modification du PAG a fait l'objet d'une étude d'évaluation environnementale (Strategische Umweltprüfung – SUP) de la part du bureau TR-Engineering en vertu de la *loi modifiée du 28 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement*. Celle-ci comporte une évaluation sur les incidences environnementales de la zone en question. Il en résulte que la zone est problématique et nécessite donc un rapport sur les incidences environnementales – Umweltbericht avec une analyse spécifique des thématiques de la diversité biologique, de la protection du paysage et de la consommation du sol. Cette évaluation et ces conclusions sont partagées par Mme la ministre de l'Environnement. (cf. annexes 3 et 4. Avis MDDI concernant la SUP1 et la SUP2). Suite à la transmission du rapport sur les incidences environnementales soumis pour avis à Mme la ministre de l'Environnement, il en résulte que la problématique de la consommation du sol n'a pas été abordée. Considérant que le présent projet est, en grande partie, une extension du périmètre d'agglomération en vigueur, le collège des bourgmestre et des échevins propose le reclassement en zone d'aménagement différé de trois zones destinées à être urbanisées dans le PAG en vigueur pour une superficie globale équivalente au présent projet, respectivement un reclassement de 6,45ha (cf. annexe 5. Proposition de reclassement de terrains par le Collège des bourgmestre et échevins - CBE).

Le plan de localisation ainsi que les photos de la zone concernée permettent par ailleurs de situer et visualiser la zone d'étude (cf. documents E132656 / xx15e111 et xx15e112 ci-après).

[1] *Cf. article 108bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 : « (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 ».*



LEGENDE

- Zone objet de la demande de modification
- Périmètre d'agglomération en vigueur
- 480 Courbe de niveau

CxP/VxF/HxN/E132656/xx15e111.dwg - Rév.0 - 08.02.2017

Administration communale de Troisvierges - Localité de Troisvierges - auf der thomm

Plan de localisation

T/R ENGINEERING ingénieurs-conseils
Tel.: (+352) 490065 1
e-mail@tr-engineering.lu
86-88,rue de l'Égalité
BP 1034
L-1010 Luxembourg

ECHELLE : 1/2 500 ème

Fond de plan: orthophoto (2016)

© Administration du cadastre et de la Topographie

PHOTO N°1

PHOTO N°2

PHOTO N°3

PHOTO N°4

PHOTO N°5

PHOTO N°6

PHOTO N°7

PHOTO N°8

PHOTO N°9

LEGENDE

- Zone objet de la demande de modification
- Périmètre d'agglomération en vigueur
- Bâtiment existant (implantation symbolique)

CxP/VxF/HxN/E132656/xx15e112.dwg - Rév.1 - 08.02.2017

Administration communale de Troisvierges - Localité de Troisvierges - auf der Thomm

Photos de la zone concernée

T/R ENGINEERING ingénieurs-conseils
Tel.: (+352) 490065 1
e-mail@tr-engineering.lu
86-88, rue de l'Égalité
BP 1034
L-1010 Luxembourg

ECHELLE : 1/ 2500 ème

Fond de plan: PCN (2012)

© Administration du cadastre et de la Topographie

I. PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DU PAP N°13968/110C

A la demande de la commune de Troisvierges, le bureau d'études TR Engineering présente ci-après la modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier « auf der Thomm » n° 13968/110C approuvé le 30 août 2004 par le ministre de l'Intérieur.

Le présent chapitre constitue d'une part, le rapport justificatif du plan d'aménagement particulier modifié « auf der Thomm » et d'autre part, la partie réglementaire du plan d'aménagement particulier modifié qui se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique.

Considérant la portée mineure de la modification ponctuelle envisagée, seul l'exposé des motifs est développé dans le rapport justificatif.

1. EXPOSÉ DES MOTIFS

La présente modification ponctuelle du projet d'aménagement vise à valoriser des parcelles et parties de parcelles qui à ce jour ne sont pas exploitées.

En effet, pour l'une d'entre elles, située à l'entrée du lotissement (n°837/5066), aucune destination ni règle ne sont définies en partie écrite. En vis-à-vis (n°837/5068), la destination du lot 30b définie est trop restrictive, ne permettant pas, par exemple, le passage ou l'aménagement d'infrastructures d'utilité publique. La parcelle 837/5067 est occupée par la voirie qui pourrait être réaménagée dans le cadre du futur PAP « nouveau quartier ». Enfin, face à l'aire de jeux existante, seules les parcelles 622/5035 et 618/5027 et la partie de parcelle 622/5036 sont incluses dans le PAP sans qu'il ne soit possible en l'état d'y construire au vu du découpage du PAP qui, à l'époque se calait sur le périmètre d'agglomération en vigueur.

Par conséquent, l'exclusion des parcelles précitées du PAP va permettre de les reprendre dans un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (cf. chap. II à IV ci-après) de sorte qu'elles soient valorisées. Concernant celles situées face à l'aire de jeux, des constructions pourront y être projetées et pour celles situées à l'entrée du lotissement « auf der Thomm », elles pourraient avantageusement recueillir les eaux pluviales via l'aménagement de bassin de rétention puisqu'elles se situent au point le plus bas. Elles pourront également accueillir des mesures de compensation dans le cadre du développement du site voisin.

2. PARTIE GRAPHIQUE

Voir Plan E132656/xx17e102 : PAP approuvé / Projet de modification ponctuelle du PAP

La modification envisagée du PAP porte sur l'exclusion des parcelles 837/5066, 837/5067, 837/5068, 622/5035 et 618/5027 et de la partie de parcelle 622/5036 de la section de F de Troisvierges du PAP approuvé n° 13968/110C.

3. PARTIE ÉCRITE

Les modifications de la partie écrite en vigueur du PAP sont indiquées comme suit :

~~- texte barré~~ texte supprimé

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

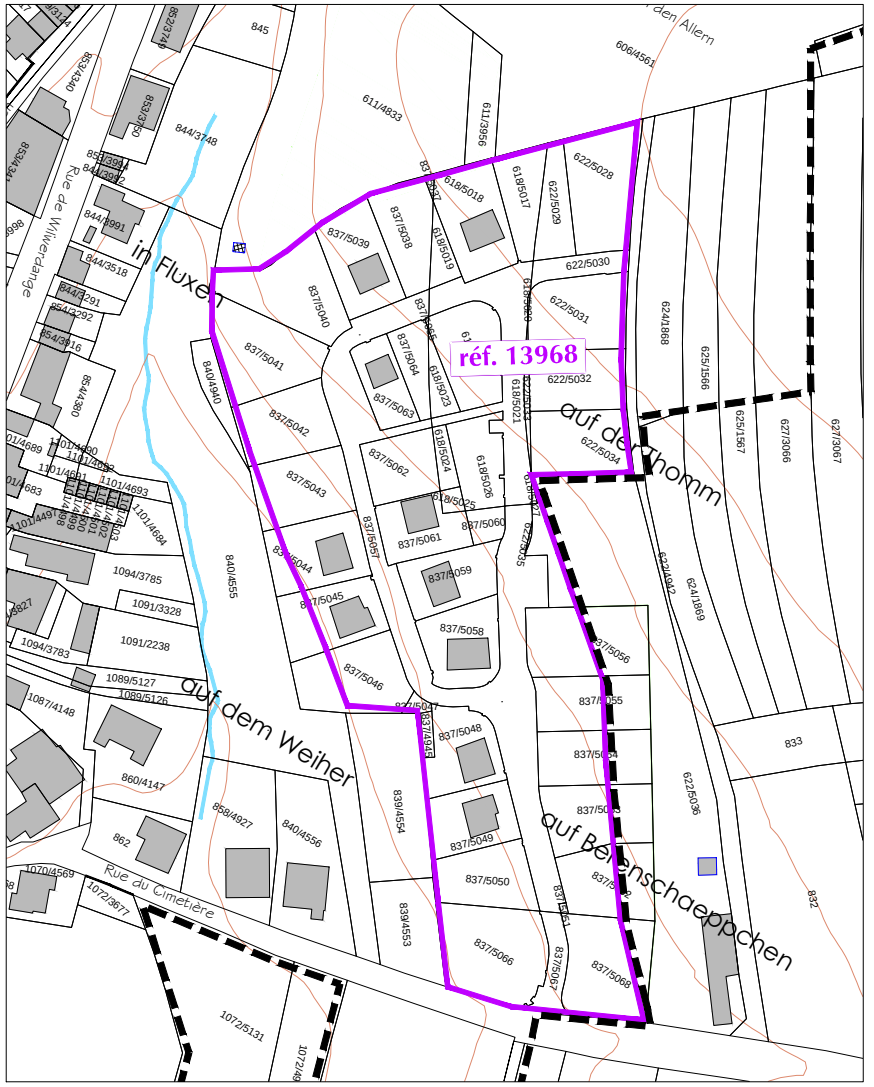
(…)

Art. 1.3
Destination des lots

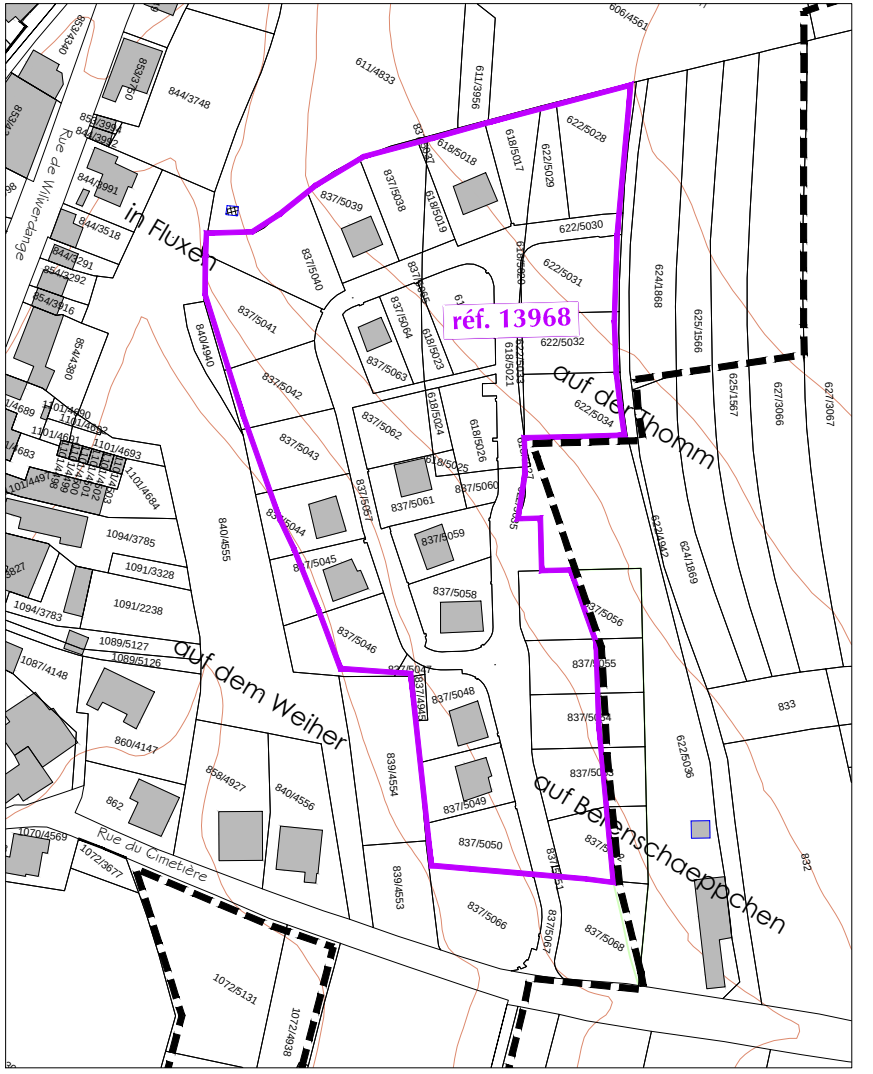
Les lots 1 à 11, 12a à 15a, 16 à 21, 22a à 26a et 27 à 29 constituent l'ensemble des parcelles à lotir et sont destinés à l'implantation des constructions.
Les lots 12b à 15b et 22b à 26b constituent des extensions des lots 12a à 15a et 22a à 26a, ils sont destinés à l'implantation de jardins d'agréments.
Les~~-~~ lots 30a ~~et 30b~~ sera propriété de la commune. Le lot 30a sera destiné à être une zone verte. ~~Le lot 30 b servira de zone tampon entre la Rue du Cimetière et le lotissement. Il sera aménagé en tant que zone de verdure avec possibilité d'aménager des places de stationnement pour le cimetière.~~

(…)

DELIMITATION DU PAP APPROUVE



PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DU PAP



LEGENDE

FOND DE PLAN

- Constructions existantes
- Courbe de niveau
- Périmètre d'agglomération en vigueur
- Limite PAP

PCN - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG (2000)- exercice 2011 < COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES >

BDLTC - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG (2001) < COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES >

CxP/VxF/HxN/E132656/xx17e102.dwg - Rév.0 - 10.02.2017

Administration communale de Troisvierges - Localité de Troisvierges - auf der Thomm

PAP approuvé et Projet de modification ponctuelle du PAP

TR ENGINEERING Ingénieurs-conseils
Tel.: (+352) 490065 1
e-mail@tr-engineering.lu
86-88,rue de l'Égalité
BP 1034
L-1010 Luxembourg

ECHELLE : 1/2 500 ème

II. PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG

1. PARTIE GRAPHIQUE

Voir Plan E132656/xx15e110 : PAG en vigueur / Projet de modification ponctuelle du PAG ci-après

La modification envisagée porte sur le reclassement de plusieurs parcelles et parties de parcelles de la section F de Troisvierges :

- en « zone de jardins familiaux »,
- en « zone d'habitation 1 » superposées par une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », et par des servitudes « urbanisation »,
- en « zone de verdure »,
- en « zone de bâtiments et d'équipements publics »,
- en « zone industrielle »et,
- en domaine voirie.

Ces parcelles sont actuellement classées en « zone agricole », en « zone verte de protection », en « zone industrielle » ou en « zone soumise à un plan d'aménagement particulier ».

La surface de la zone d'étude s'élève à 8,21 hectares et constitue une extension du périmètre d'agglomération de 6,51 hectares de la localité de Troisvierges.

Une version coordonnée de la partie graphique du PAG des localités de Troisvierges et Biwisch est reprise en annexe. *(cf. plan E132656 – 01 : Version coordonnée du PAG).*

2. PARTIE ÉCRITE

Les parties de parcelles réaffectées en « zone industrielle » le seront selon les définitions reprises au niveau de la version coordonnée de la partie écrite du PAG en vigueur (cf. annexe 2).

Les compléments de la partie écrite en vigueur du plan d'aménagement général de la commune de Troisvierges sont indiqués en rouge et les suppressions ~~barrées en bleu.~~

La suppression de l'article 2.1 est destinée uniquement à simplifier et rendre plus compréhensible la structure de la version coordonnée de la partie écrite du PAG.

~~**Art. 2.1. Division du territoire de la commune**~~

~~Le territoire de la commune de Troisvierges est divisé en différentes zones dont les périmètres respectifs sont figurés sur la partie graphique du plan d'aménagement général.~~

~~Il s'agit des zones suivantes :~~

~~1. En vertu des dispositions de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes :~~

~~a) à l'intérieur du périmètre d'agglomération :~~

- ~~Les zones d'habitation~~
- ~~Les zones d'activités industrielles ou artisanales et commerciales~~
- ~~Les zones d'aménagements et de bâtiments publics~~
- ~~Les zones vertes de protection~~
- ~~Les zones de sports et loisirs~~
- ~~Les zones pour lesquelles l'élaboration d'un PAP (plan d'aménagement particulier) est requise~~
- ~~Les zones soumises à un règlement spécial~~
- ~~Les zones à interdiction d'immeubles à appartements~~

~~b) à l'extérieur du périmètre d'agglomération :~~

- ~~Les zones agricoles~~
- ~~Les zones forestières~~
- ~~Les zones du chemin de fer~~
- ~~Les réserves naturelles~~

~~2. En vertu des dispositions et définitions des coefficients de densité bâtie de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (régime 2004)~~ :

~~A l'intérieur du périmètre d'agglomération uniquement :~~

- ~~Les zones d'habitation 1 (HAB-1)~~
- ~~Les zones de bâtiments et d'équipements publics (ZBEP)~~
- ~~Les zones soumises à un plan directeur~~
- ~~Les zones spéciales (ZS)~~
- ~~Les zones industrielles (ZI)~~
- ~~Les zones d'isolement et de transition (ZIT)~~

Art. 2.6.ter Zone d'habitation 1 (HAB-1) – « auf der Thomm »

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

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

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

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone d'habitation 1» :

a) au moins 70% des logements sont de type maisons d'habitation unifamiliales, isolées, jumelées ou groupées en bande.

b) La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% minimum.

Il peut être dérogé au principe des 90% si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.

Pour le projet d'aménagement particulier exécutant la zone d'habitation 1 au lieu-dit « auf der Thomm », les articles suivants de la partie écrite du plan d'aménagement général ne sont pas d'application :

Article 3.1 – Marges de reculement

Article 3.3 – Distances entre constructions sises sur la même propriété

Article 3.4 – Surface bâtie

Article 3.5 – Profondeur des bâtiments

Article 3.7 – Niveaux

Article 3.8 – Rez-de-chaussée

Article 3.9 – Calcul du nombre maximum de logements

Article 3.12 – Dépendances (garages)

Article 3.14 – Habitation en contrebas du rez-de-chaussée

Article 3.24 – Plantation et abattage d'arbres

Article 3.27 – Constructions en bois

Article 3.29 – Façades

Article 3.31 – Implantation

Article 3.32 – Forme et matériaux des toits

Article 3.34 – Murs, haies, clôtures

Article 3.42 – Trottoirs

Terminologie relative au degré d'utilisation du sol

1 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.

$$\textbf{CUS} = \frac{\text{somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux}}{\text{surface du terrain à bâtir } \textbf{brut}}$$

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.

2 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.

$$\textbf{COS} = \frac{\text{surface d'emprise au sol de la ou des constructions}}{\text{surface du terrain à bâtir } \textbf{net}}$$

3 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.

$$\textbf{CSS} = \frac{\text{surface de sol scellée}}{\text{surface du terrain à bâtir } \textbf{net}}$$

4 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.

$$\textbf{DL} = \frac{\text{nombre d'unités de logement}}{\text{surface du terrain à bâtir } \textbf{brut}}$$

5 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.

6 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.

7 Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors d'œuvre 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.

8 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, 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 a, b et c ne sont pas cumulatifs.

9 Surface hors œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, 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, corniche 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.

10 Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du 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.

11 Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

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 de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 %.

12 Surface de vente

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennement un cloisonnement en dur.

Art. 2.8.bis Zone de bâtiments et d'équipements publics (ZBEP)

(Modification 110C/009-2008, approuvée par le ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire le 31 mars 2009 et par le ministre de l'Environnement le 20 avril 2009)

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

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

(…)

La zone de bâtiments et d'équipements publics au lieu-dit « auf der Thomm ». La zone est destinée à la construction d'un centre de secours.

Art. 2.10. Zone verte de protection

(Modification 110C/007-2007, approuvée par le ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire le 6 mai 2008 et par le ministre de l'Environnement le 25 juillet 2008)
(Modification 110C/016-2013, approuvée par le ministre de l'Intérieur le 9 janvier 2014)

(…)

~~d) La zone verte de protection linéaire bordant la « zone industrielle » au lieu-dit « zwischen den Hecken » est destinée à l'aménagement d'une haie ou bande boisée ininterrompue, d'une largeur minimale de 5 mètres, composée exclusivement d'essences régionales. La plantation devra être réalisée dans un délai de un an à compter du début des travaux d'aménagement.~~

Art. 2.11.quater Zone de servitude « urbanisation »

(Modification 110C-018-2013 approuvée par le ministre de l'Intérieur le 3 juin 2014)

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 ci-après pour ces zones, 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.

(…)

Servitude « urbanisation » – 5

La servitude « urbanisation – 5 » vise à protéger et à mettre en valeur des biotopes et éléments naturels existants. Elle s'applique sans préjudice de l'autorisation requise en vertu de l'article 17 de la loi modifiée du 19.01.2004.

Interdiction de détruire les biotopes existants, sauf pour des raisons de sécurité et pour des besoins d'utilité publique tels que la desserte du site ; le cas échéant, la compensation du biotope détruit est à assurer sur le site même.

Servitude « urbanisation » – 6

La servitude « urbanisation – 6 » vise la constitution d'un écran végétal de manière à créer une interface vers le paysage environnant via la plantation d'une rangée d'arbres et/ou d'une haie vive constituée d'essences feuillues indigènes. Cet écran couvrira au minimum 80% de la surface grevée de la servitude 6 telle que représentée en partie graphique tout en garantissant la continuité linéaire.

Seuls y sont autorisés l'aménagement écologique d'accès pour mobilité douce à fort coefficient de perméabilité et le passage d'infrastructures techniques en souterrain indispensables au développement de la zone.

Art 2.11.5 Zones soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur couvrant les fonds concernés.

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 l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» est exprimé par :

- le coefficient d'utilisation du sol [CUS],
- le coefficient d'occupation du sol [COS],
- le coefficient de scellement du sol [CSS],
- la densité de logements [DL], fixée pour les nouveaux quartiers superposés à une zone d'habitation ou à une zone mixte.

Art.2.18 Zones de jardins familiaux

Les zones de jardins familiaux sont destinées à la culture jardinière et à la détente.

Y sont admises des constructions légères en relation directe avec la destination de la zone, ainsi qu'un seul abri de jardin par lot ou parcelle individuelle dont la surface d'emprise au sol ne peut pas dépasser 12 m².

Art. 2.19 Zone de verdure

a. Les zones de verdure sont destinées à assurer prioritairement la fonction écologique et/ou d'intégration paysagère de certaines parties du territoire communal.

b. Dans les zones de verdure, la construction de bâtiments est interdite.

c. Dans les zones de verdure, seuls sont admis, sans préjudice de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles:

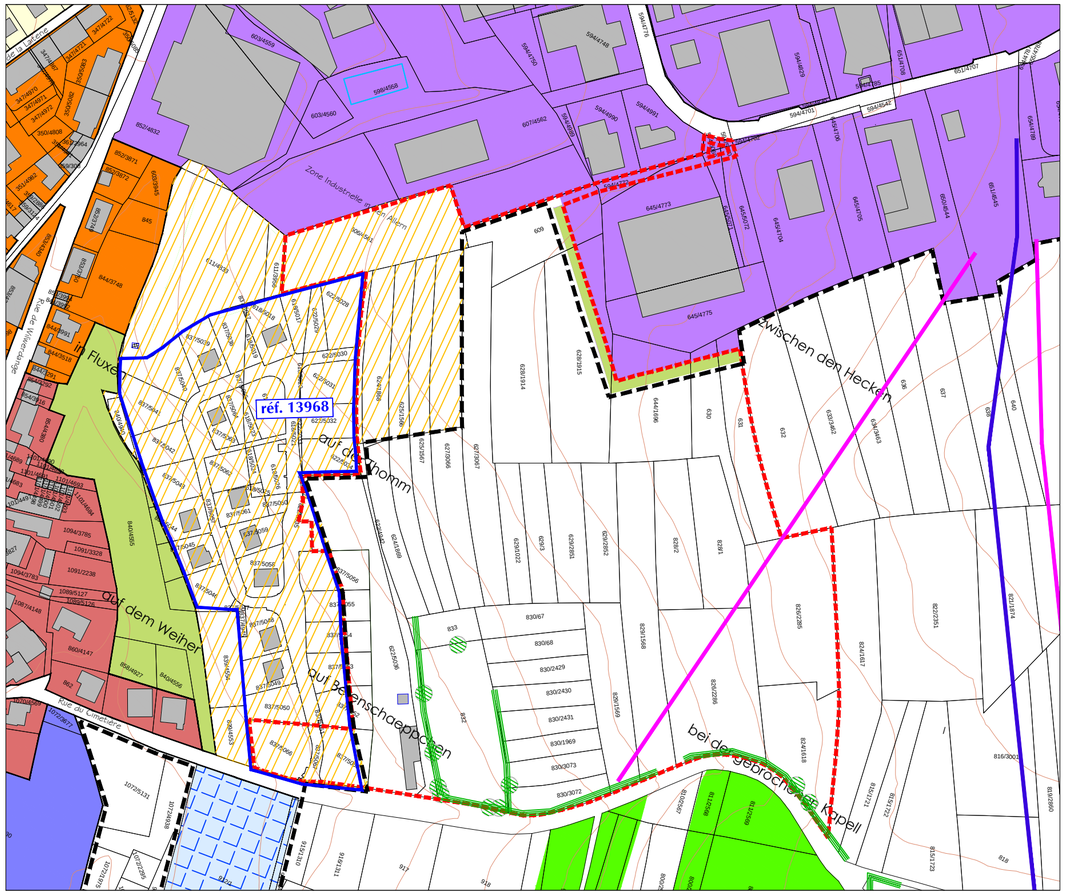
- les aménagements ponctuels et de petite envergure en rapport direct avec la destination de la zone ou les aménagements d'utilité publique, y compris les accès et le passage d'infrastructures techniques, dans le respect de leurs contraintes ou servitudes éventuelles ;

- les modifications du terrain naturel sous réserve que celles-ci ne nuisent en aucun cas à la fonction première de la zone ni à sa qualité environnementale et sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau ;
- l'aménagement écologique d'accès pour mobilité douce à coefficient élevé de perméabilité.

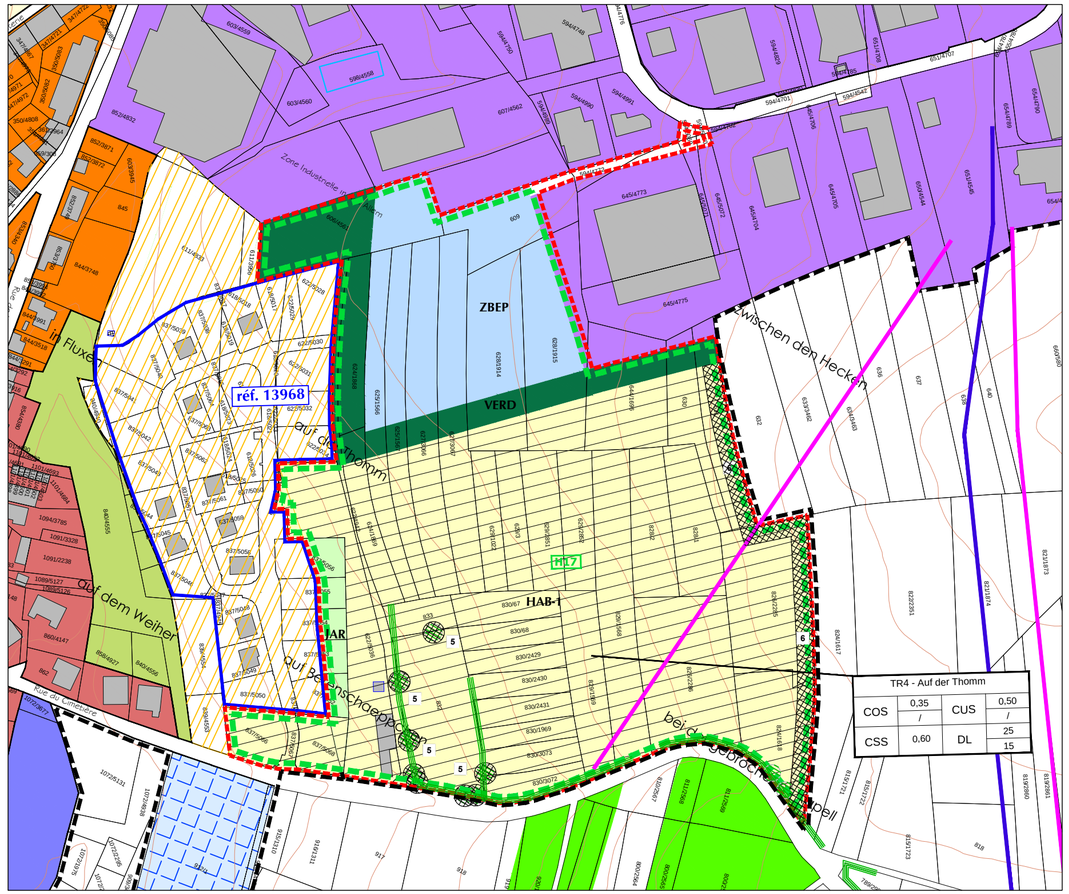
d. L'aménagement et la gestion de la « zone de verdure » doivent répondre aux principes généraux suivants :

- Ces zones doivent garantir la sauvegarde et la création d'îlots de verdure aux fins d'assurer une interface de qualité entre zones distinctes.
- Les aménagements et techniques de gestion doivent viser une amélioration des fonctions écologiques et paysagères de la zone concernée et de son environnement.

EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR



PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG



LEGENDE

Ref. :	
Délibération du Conseil Communal	
Avis de la Commission d'Aménagement	
Avis du ministre de l'Environnement	
Vote du Conseil Communal	
Approbation du ministre de l'Intérieur	
Approbation du ministre de l'Environnement	

FOND DE PLAN

- Constructions existantes
- Zone agricole
- Courbe de niveau
- Périmètre d'agglomération en vigueur
- Zone objet de la demande de modification
- Zone boisée

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL EN VIGUEUR

- ZONE DU CENTRE
- ZONE DE MOYENNE DENSITE
- ZONE DE FAIBLE DENSITE
- ZONE VERTE DE PROTECTION
- ZONE SOUMISE A UN PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
- ZONE INDUSTRIELLE
- ZONE D'AMENAGEMENTS PUBLICS
- ZONE DE BATIMENTS PUBLICS

LOI MODIFIEE DU 19 JUILLET 2004

ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

- JAR — zone de jardins familiaux
- HAB-1 — zone d'habitation 1
- ZBEP — zone de bâtiments et d' équipements publics

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" :

Dénomination de la ou des zones			
COS	max. / min.	CUS	max. / min.
CSS	max.	DL	max. / min.

- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- Zone de servitude "urbanisation"

ZONES DESTINEES A RESTER LIBRES

- VERD — Zone de verdure

ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

- Biotopes protégés par l'art.17 (loi du 19.01.2004) (à titre indicatif et non exhaustif)
- H17/20 — Habitats d'espèces protégées -> art.17 ou art.20 (loi du 19.01.2004) (à titre indicatif et non exhaustif)
- Lignes électriques H.T
- Lignes électriques M.T / B.T (à titre indicatif) source Creos

PCN - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG © 2002 > exercice 2011 - COPIE ET REPRODUCTION INTERDITE -
BDLG-TC - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG © 2004) - COPIE ET REPRODUCTION INTERDITE -

CxP//VxF/HxN/E132656/xx15e110.dwg - Rév.3 - 26.04.2017

Administration communale de Troisvierges - Localité de Troisvierges - auf der Thomm

PAG en vigueur et Projet de modification ponctuelle du PAG

T/R ENGINEERING ingénieurs-conseils
Tel.: (+352) 490065 1
e-mail@tr-engineering.lu
86-88,rue de l'Egalité
BP 1034
L-1010 Luxembourg

ECHELLE : 1/2 500 ème

III. RAPPORT DE PRÉSENTATION

1. ORIENTATIONS FONDAMENTALES

Le présent projet de modification ponctuelle concerne des parcelles classées en « zone agricole », en « zone verte de protection », en « zone industrielle » ou en « zone soumise à un plan d'aménagement particulier » dans le plan d'aménagement en vigueur (PAG) de la commune de Troisvierges et a pour objectif de reclasser lesdits terrains en « zone de jardins familiaux », en « zone d'habitation –1 » superposée par une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et une zone de servitude « urbanisation », en « zone de verdure », en « zone de bâtiments et d'équipements publics », en « zone industrielle » et en domaine voirie.

La commune souhaite procéder à ce reclassement de manière à permettre le développement urbanistique d'une zone d'envergure et à ainsi valoriser son quartier, situé à proximité du centre-ville. La commune est de plus en plus sollicitée en matière d'offre de logements, c'est pourquoi depuis plusieurs années elle a entamé les démarches en vue d'acquérir les terrains nécessaires à ce projet. Elle est aujourd'hui propriétaire de la quasi-totalité du site. Considérant les faibles opportunités de développement et d'extension urbaine de la ville de Troisvierges, le site présenté offre une situation intéressante puisqu'il se situe non loin du centre, où offre en transports en commun, équipements publics, commerces de proximité sont présents.

Parallèlement à ce projet résidentiel, la commune souhaite la construction d'un nouveau centre de secours attenant à l'atelier communal présent dans la zone industrielle. L'actuel site implanté rue de Wilwerdange manque d'espace et n'a plus de possibilités de développement. Le futur centre de secours abritera la Protection Civile et le Service d'Incendie et de Sauvetage. Le regroupement des infrastructures communales sur un même site constitue une opportunité de gestion dans ces équipements. La délocalisation du centre de secours permettra également une valorisation du site actuel, situé à proximité du centre, facilement accessible par les transports en commun puisqu'un arrêt de bus se situe à moins de 100m.

L'actuelle zone verte de protection délimitant la zone industrielle et qui a pour fonction l'intégration paysagère n'a plus lieu d'être considérant la destination de la zone limitrophe. C'est pourquoi, la bande située à l'ouest sera reclassée en zone industrielle pour permettre à l'entreprise existante de se développer. La bande verte de protection au sud du site est reprise dans une zone de verdure projetée d'une largeur plus conséquente dont le rôle est de créer une interface entre fonctions peu compatibles entre elles, soit une zone d'habitation d'un côté et une zone de bâtiments publics et d'activités artisanales de l'autre.

La commune souhaite également régulariser l'affectation des fonds de parcelles de certains lots du PAP approuvé limitrophe au site et être en conformité avec leur utilisation effective en les classant en zone de jardins familiaux. Ces fonds de parcelles sont en effet actuellement classés en zone agricole.

Concernant l'environnement naturel, le site est concerné par la présence de haies vives et d'arbres isolés protégés par l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 sur la protection de la nature et des ressources naturelles. L'urbanisation du site va entraîner en partie la destruction de ces biotopes. En effet, l'accès au site est projeté depuis le chemin rural existant qu'il conviendra d'aménager dans le prolongement de la rue du Cimetière. Une partie des haies protégées se situent en limite du chemin rural et risquent de ce fait d'être coupées. Si tel est le cas, elles seront à compenser si possible sur le site même. Concernant les arbres isolés protégés, ils sont à maintenir et à intégrer dans le concept urbanistique.

Pour garantir une bonne intégration de la zone et afin de créer un écran végétal vis-à-vis du paysage ouvert environnant, une bande de 10 mètres de largeur au nord-est/est de la zone est réservée pour la plantation d'une haie. Une interface et des mesures d'intégration sont à prévoir en limite nord/nord-ouest du site vis-à-vis de la zone de bâtiments et d'équipements publics et de la zone industrielle.

Le tableau[2] des orientations fondamentales du PAG est repris ci-après.

[2] Cf. art 1er du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de la fiche de présentation du plan d'aménagement général d'une commune.

Fiche de présentation

Refonte complète du PAG	☐	Commune de	Troisvierges	***N° de référence*** *(réservé au ministère)*	
Mise à jour du PAG	☐	Localité de	Troisvierges	*Avis de la commission d'aménagement*	
		Lieu-dit	auf der Thomm	*Vote du conseil communal*	
Modification du PAG	☒	Surface brute	*8,21* ha	*Approbation ministérielle*	

Organisation territoriale de la commune

Région: Nord

CDA: ☐

Membre du parc naturel: de l'Our

La présente fiche concerne :

Commune de: Troisvierges
Localité de:
Quartier de:

Surface du territoire: 8,21 ha
Nombre d'habitants: 0 hab.
Nombre d'emplois: 0 empl.

Espace prioritaire d'urbanisation: ☐

Remarques éventuelles

Potentiels de développement urbain *(estimation)*

Hypothèses de calcul

Surface brute moyenne par logement		m²
Nombre moyen de personnes par logement	2,6	hab.
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités		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]	1,41						
dans les "nouveaux quartiers" [NQ]							
zones d'habitation	5,63		300				
zones mixtes							
zones d'activités							
zones de bâtiments et d'équipements publics							
autres							
TOTAL [NQ]	5,63		300				
TOTAL [NQ] + [QE]	7,04	**0**	300	0,00	0	0	0

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

Zones protégées

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

2. PRISE EN CONSIDÉRATION DES OBJECTIFS DÉFINIS À L'ART.2 DE LA LOI MODIFIÉE DU 19/07/2004 CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT COMMUNAL ET LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

2.1 UTILISATION RATIONNELLE DU SOL ET DE L'ESPACE TANT URBAIN QUE RURAL EN GARANTISSANT LA COMPLÉMENTARITÉ ENTRE OBJECTIFS ÉCONOMIQUES, ÉCOLOGIQUES ET SOCIAUX

La présente demande a pour objectif de reclasser plusieurs parcelles afin de permettre la réalisation d'un lotissement au lieu-dit « auf der Thomm » en premier lieu, également l'implantation d'un équipement communal.

Ainsi, cette demande de modification permettra :

- de créer un nouveau quartier résidentiel garantissant une mixité sociale dans la localité de Troisvierges, à proximité du centre-ville, de ses équipements collectifs (écoles, équipements culturels, de sports et de loisirs), des transports en commun et des commerces de la Grand-rue.
- la délocalisation et l'extension du centre de secours existant, implanté dans le tissu bâti de la ville et pour lequel aucune extension supplémentaire n'est possible. Cette modification est une opportunité de regrouper sur un même site les équipements communaux ce qui en garantira une meilleure gestion.
- la valorisation du site où est implanté l'actuel centre de secours pour d'autres fonctions.

2.2 DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX DES STRUCTURES URBAINES ET RURALES, Y COMPRIS LES RÉSEAUX DE COMMUNICATION ET D'APPROVISIONNEMENT COMPTE TENU DES SPÉCIFICITÉS RESPECTIVES DE CES STRUCTURES, ET EN EXÉCUTION DES OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Le développement du site se fera dans un souci de développement rationnel de la zone constructible mais également dans une volonté d'harmonisation du tissu bâti. Le projet vise à renforcer l'offre de logements dans la localité principale de la commune dans laquelle équipements publics (gare, école, …), offre commerciale, etc. sont présents.

En effet, il s'agit de créer un nouveau quartier d'habitation pour lequel une intégration urbanistique et architecturale de qualité sera recherchée au vu notamment de sa situation, vis-à-vis du paysage ouvert. En ce sens, des servitudes « urbanisation » sont définies pour développer, conserver et mettre en valeur les éléments verts existants. Également, la position du bâti, l'ordonnancement des bâtiments et la vision d'ensemble depuis l'espace public devront s'organiser de manière cohérente.

2.3 UTILISATION RATIONNELLE DE L'ÉNERGIE, DES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET UNE UTILISATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Le site se situe à une distance relativement proche du centre de la localité, resp. d'un arrêt de bus, des équipements publics et de l'offre commerciale ce qui favorise les déplacements non motorisés et par conséquent les économies d'énergie.

Les constructions projetées devront respecter les normes de construction moderne et partant, l'utilisation de certains matériaux qui leurs assureront une certaine performance énergétique. Le concept urbanistique devra également veiller à ce que les nouvelles constructions soient implantées de telle sorte que l'ensoleillement des logements soit optimisé.

2.4 DÉVELOPPEMENT, DANS LE CADRE DES STRUCTURES URBAINES ET RURALES, D'UNE MIXITÉ ET D'UNE DENSIFICATION PERMETTANT D'AMÉLIORER À LA FOIS LA QUALITÉ DE VIE DE LA POPULATION ET LA QUALITÉ URBANISTIQUE DES LOCALITÉS

La mixité des typologies ainsi que la construction d'habitation à coût modéré permet l'accueil de différentes tailles de ménages, différentes classes sociales, de jeunes ménages tout comme des ménages d'un âge plus avancé.

Tout en garantissant une densité maximum de 25 logements par hectare brut sur l'ensemble du site, le projet va permettre une densification adaptée dans ce secteur de la localité, ouvert sur le paysage environnant.

Le projet lié à la présente demande permettra un projet d'habitat plus dense que le quartier résidentiel limitrophe mais adapté aux demandes et aux attentes de la population tout en étant adapté au site et en cohérence avec la fonction de la localité de Troisvierges, localité principale de la commune.

2.5 RESPECT DU PATRIMOINE CULTUREL ET UN NIVEAU ÉLEVÉ DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET DU PAYSAGE LORS DE LA POURSUITE DES OBJECTIFS DÉFINIS CI-DESSUS

La définition d'un degré d'utilisation du sol permet de cadrer le développement urbanistique du terrain dans son contexte urbain et environnemental.

Le site destiné à l'habitat comprend plusieurs biotopes relevant de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles qu'il convient de maintenir, à savoir arbres isolés, haies. C'est pourquoi, une servitude « urbanisation – biotopes » est planifiée pour favoriser l'intégration dans le concept urbanistique des arbres isolés. En revanche, le maintien et l'intégration des haies existantes en l'état sont difficiles à garantir d'où la définition d'une servitude urbanisation en limite est du site qui permettra d'une part, d'accueillir les éventuelles mesures compensatoires indispensables en cas de destructions de biotopes protégés et d'autre part, de créer un écran végétal par la plantation de haies et arbuste indigènes en vue de garantir l'intégration du site vis-à-vis du paysage environnant.

La destruction des bâtiments à l'état d'abandon présents à l'ouest de la parcelle devra être précédée d'une enquête faunistique pour y vérifier la présence de chiroptères. Si leur présence est confirmée, des mesures compensatoires seront mises en place.

Des sondages archéologiques vont être entrepris à la demande du Centre National de Recherche Archéologique (CNRA).

Le recours aux matériaux perméables est à maximiser que ce soit pour les chemins piétonniers ou pour les espaces de stationnements extérieurs.

La partie nord-ouest du site à étude destinée à accueillir le centre de secours n'est pas concernée par la présence de biotopes protégés. Toutefois, pour garantir le bien-être et la qualité de vie des futurs habitants du site, une zone de verdure d'une largeur de 15m est projetée dans le but de créer une interface entre ces fonctions peu compatibles entre elles, respectivement d'habitat d'un côté et industrielle et d'activités publiques de l'autre.

2.6 GARANTIE DE LA SÉCURITÉ, LA SALUBRITÉ ET L'HYGIÈNE PUBLIQUES

L'accessibilité au site se fait depuis la rue du Cimetière, aménagée jusqu'au niveau du lotissement voisin « auf der Thomm », puis par un chemin rural. Ce dernier devra ainsi être aménagé dans le prolongement de la voirie existante et disposer de trottoirs afin de garantir la sécurité des usagers. Une connexion piétonne, en site propre, pourra être projetée en vue d'une connexion avec le quartier « auf der Thomm » voisin au niveau de l'aire de jeux et être poursuivie jusqu'au centre de la localité de Troisvierges et garantir le développement de réseau de mobilité douce en adéquation avec le développement urbain.

Le centre de secours projeté aura son accès depuis la zone industrielle « in den Allern » où la voie d'accès, propriété du SICLER, est déjà aménagée.

3. CONFORMITÉ AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES ÉTABLIS EN EXÉCUTION DE LA LOI CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

DEVELOPPEMENT URBAIN ET RURAL (PDAT, PARTIE B, p.5 – 37)

Objectif politique III :

Développer des structures urbaines et rurales compatibles avec les exigences environnementales sur le principe d'un aménagement du territoire durable (diversité des fonctions, densité d'occupation et trajets courts)

2. Réduire à l'indispensable l'utilisation d'espace non encore bâti à des fins de construction

- *Le concept urbanistique doit prévoir l'aménagement de parkings écologiques ainsi que le maintien et le renforcement des structures vertes existantes.*

- *Les formes de l'habitat seront mixées, avec une prédominance de maisons unifamiliales isolées, jumelées, en bande ainsi qu'une petite proportion de maisons à appartements afin de rationnaliser l'espace.*

3. Créer des structures urbaines et rurales permettant de limiter les déplacements et d'encourager l'utilisation des transports en commun

- *Le site se situe dans un rayon de 500 mètres d'un arrêt d'autobus existant.*

- *Le centre-ville avec ses services de proximité, l'école et autres équipements publics sont facilement accessibles à pied.*

4. Réduire la consommation d'énergie et promouvoir une meilleure efficacité énergétique en développant des structures urbaines respectueuses de tels critères

- *La recherche de la maximisation de l'ensoleillement des surfaces construites et l'utilisation de matériaux qui doivent répondre aux critères et principes du développement durable devraient assurer au projet des économies d'énergie.*

5. Mieux intégrer les exigences de l'écologie urbaine dans le développement des villes et villages

- *La démarche de l'administration communale de développer le site via une procédure de consultation rémunérée assure au projet une intégration paysagère de qualité et une interface harmonieuse avec le tissu bâti voisin.*

- *La possibilité laissée par le projet de connecter le projet au lotissement voisin « auf der Thomm », en direction du noyau central de la ville de Troisvierges via un cheminement lent à travers la vallée du ruisseau adjacent permet, le cas échéant, le développement d'une trame verte dans ce secteur de la ville entre les milieux urbains et espaces naturels environnants.*

Objectif politique IV :

Créer des villes et villages répondant aux exigences sociales, offrant une qualité de vie de haut niveau et soutenant la politique d'intégration sociale

1. Assurer un niveau de vie équivalent à chacun, tout en respectant les besoins et droits fondamentaux de chaque individu

- *Le présent projet répond à une forte demande de la population en privilégiant la mixité des formes du bâti et permettant notamment la construction d'immeubles à appartements à proximité du centre de la localité de Troisvierges.*

LES TRANSPORTS ET LES TELECOMMUNICATIONS (PDAT, PARTIE B, p.40 – 55)

Objectif politique I :

Diminuer les nuisances par une réduction du trafic

3. Limiter la consommation de terrain liée à la construction de routes et optimiser l'utilisation de l'infrastructure routière existante

- *La rue du Cimetière doit être prolongée et aménagée sur une distance d'environ 150m afin de desservir le site à développer.*

- *L'accès au site où est projeté le nouveau centre de secours est déjà aménagé et accessible depuis la zone industrielle « in den Allern ».*

Objectif politique II :

Transférer le trafic sur des modes de transport respectueux de l'environnement humain et naturel

1. Augmenter l'attractivité des transports en commun

- *La mise en place d'un cheminement lent depuis le centre-ville (rue de Wilwerdange) en direction du site concerné par le présent dossier, réalisable à plus ou moins court terme, permettra de raccourcir les distances d'accès et les temps de parcours jusqu'aux infrastructures des transports en commun (arrêt « Troisvierges, Mairie », gare CFL).*

L'ENVIRONNEMENT ET LES RESSOURCES NATURELLES (PDAT, PARTIE B, p.56 – 73)

Objectif politique II :

Assurer une gestion durable du sol et des ressources naturelles sur l'ensemble du territoire

- *L'application d'une densité de logements modérée dans le nouveau quartier est en cohérence avec la localisation du site et assure ainsi une utilisation du sol durable.*

4. PRINCIPALES PHASES D'EXÉCUTION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Il n'y a qu'une seule phase d'exécution du PAG qui est exécutable dès l'entrée en vigueur de la modification ponctuelle du PAG.
Cependant, le projet pourra être scindé et réalisé par phases en différents PAP.

IV. SCHÉMA DIRECTEUR

INTRODUCTION

Le schéma directeur doit permettre de déterminer les options de développement des fonds couvrant la zone d'habitation 1 – « auf der Thomm » soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP « NQ »).

Il constitue avant tout un document d'orientation qui devra être suivi lors de l'élaboration du PAP « NQ ». Toutefois, comme le prévoit la loi, le schéma directeur peut être adapté ou modifié par le PAP « NQ » si cela s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique et l'intégration paysagère.

La partie graphique des schémas directeurs est établie conformément à la légende-type annexée au *règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un plan d'aménagement général d'une commune.*

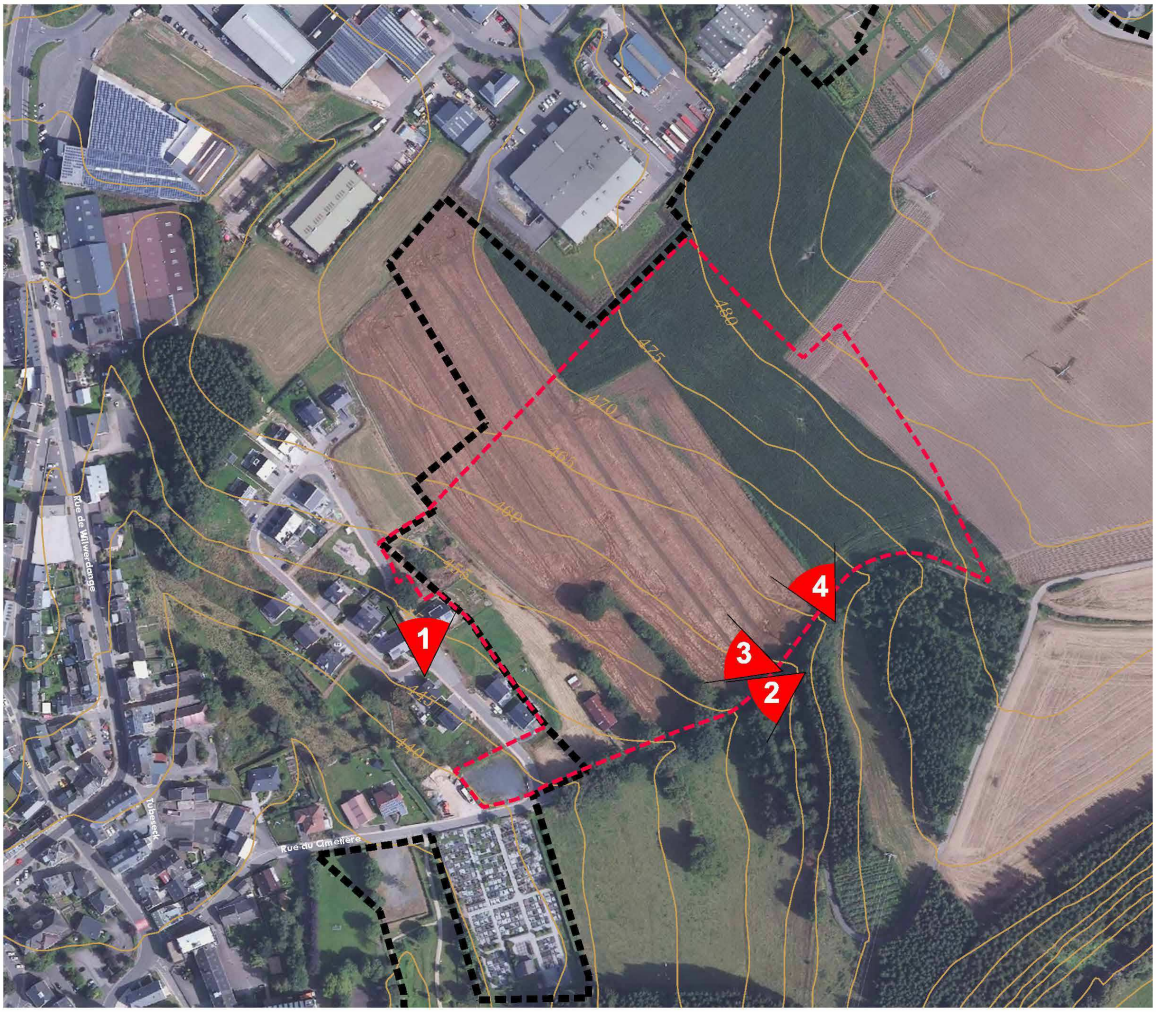
Le schéma directeur est composé des documents suivants :

- un descriptif du contexte environnant et du concept de développement ;

- une partie graphique dressée à l'échelle 1/1000 ème sur base de vues aériennes (survol photogrammétrique, 2016), complétée par les cours d'eau et les courbes de niveaux issus de la base de données topo-cartographiques (BD-L-TC, exercice 2004) ;

A) CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE CONCERNÉE PAR LE SCHÉMA DIRECTEUR

Situation	A l'est de la localité de Troisvierges
Superficie	+/- 5,63 hectares
Affectation projetée	Zone d'habitation 1 (HAB-1)
Contexte urbain	La zone est occupée par un petit hangar privé ; elle est située à proximité du centre-ville de Troisvierges, de ses équipements collectifs, des transports en communs et des commerces de la Grand-Rue.
Mobilité	Le site est uniquement accessible par la rue du Cimetière via un chemin rural qui doit être aménagé. Possibilité d'aménager un sentier pédestre qui permettrait de relier le site à la zone résidentielle limitrophe et de le prolonger afin d'accéder plus directement à l'arrêt de bus le plus proche situé au centre de la localité sur la Grand-rue.
Contexte naturel	La zone est aujourd'hui utilisée à des fins agricoles. Présence de plusieurs biotopes (haies, arbres isolés) protégés par l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 dans la partie sud du site à intégrer dans le concept urbanistique.



Plan de localisation de la zone Tr4 à l'est de la localité de Troisvierges et localisation des photos

Photo 1 :

Vue depuis la rue « op der Thomm » en direction des terrains libres de construction situés au niveau de l'arbre isolé à maintenir.

Photo 2 :

Vue du chemin rural existant prolongeant la rue du Cimetière qui devra être aménagé pour garantir la desserte de la zone à urbaniser.

Aperçu à l'ouest des structures boisées faisant interface avec la zone destinée à être urbanisée en vis-à-vis.

Photo 3 :

Aperçu du site depuis le chemin rural en direction du lotissement « auf der Thomm », maisons visibles à l'arrière-plan.

Photo 4 :

Aperçu de la partie est du site depuis le chemin rural existant.

B) IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET DES LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

Enjeu urbanistique :

Aménagement d'une zone de grande envergure à proximité du centre de la ville de Troisvierges, adjacente au tissu bâti existant et ouverte sur le paysage environnant.

Maintenir et augmenter l'offre de logements à proximité du centre de la localité de Troisvierges par une mixité des typologies.

Intégration des constructions dans la topographie naturelle, resp. une pente de 12% en moyenne descendant d'est en ouest et de 3-4% descendant du nord vers le sud.

Intégration dans le concept urbain des biotopes existants protégés par l'article 17 de la loi modifiée sur la protection de la nature et des ressources naturelles.

Lignes directrices majeures :

- Renforcer l'offre en habitat dans la commune
- Proposer une mixité de typologie de logements
- Proposer une densité d'habitation en adéquation avec la localisation du site
- Développer des habitations à coût modéré sur une partie du projet
- Garantir les interfaces avec le tissu urbain existant : implantations, gabarit, orientations, espace-rue ;
- Aménager des espaces libres de qualité
- Garantir l'intégration du nouveau quartier d'habitation dans le milieu naturel environnant et dans la topographie
- Intégrer les éléments naturels paysagers existants dans le concept urbanistique
- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables
- Projeter l'enfouissement de la ligne électrique existante

C) CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Identité et programmation urbaine de l'îlot :

La zone doit être développée en quartier d'habitation principalement. Le projet devra conserver les arbres isolés protégés par l'article 17 et proposer une programmation urbaine et paysagère cohérente afin d'assurer la bonne intégration du projet dans le paysage environnant.

Le réseau carrossable doit garantir un espace rue calme et convivial et sera complété par des liaisons de mobilité douce intra- et interquartier.

Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public :

Les cessions de surface seront de l'ordre de 25% de la surface brute de la zone (voirie, rétention, cheminements piétons, stationnements, etc.). Le PAP NQ définira précisément les surfaces à céder pour utilité publique dans le cadre des 25% à céder.

Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics :

La commune est déjà propriétaire de la quasi-totalité des terrains concernés par le PAP NQ. Pour la viabilisation de ce nouveau quartier des surfaces sont à céder à la Ville afin d'aménager la desserte interne, des liaisons pour la mobilité douce, des infrastructures publiques, des équipements publics, la gestion de l'eau de ruissellement, des espaces de détente de qualité et des espaces publics.

Dans le domaine public, les plantations sont à réaliser avec des essences indigènes et les aires de stationnement sont à aménager selon des principes écologiques.

Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers :

Il s'agit d'un projet à vocation d'habitation principalement.

Les jonctions se font :

- Avec le centre-ville de Troisvierges (commerces et services) par la rue du Cimetière qui rejoint directement la rue de Binsfeld (CR337) et la Grand rue (N12);
- Avec le lotissement pavillonnaire « auf der Thomm » adjacent, par une connexion piétonne projetée qui sera créée et prolongée à plus ou moins court terme en site propre en direction du centre-ville.

Interfaces entre îlots et quartiers (intégration, gabarits, agencement des volumes) :

Le concept urbanistique doit proposer des constructions de gabarit sensiblement similaire aux constructions existantes voisines, resp. 2 niveaux et un étage sous comble ou 2 niveaux et un étage en retrait. Les volumes construits devront s'intégrer harmonieusement avec la topographie du site. Il conviendra de minimiser les remblais ou décaissements.

Les maisons sont principalement de type unifamilial isolées, jumelées ou en bande, et éventuellement de petits immeubles d'habitation plurifamiliaux.

L'organisation, l'orientation et l'architecture des bâtiments projetés seront étudiées en combinant des solutions innovantes en matière de développement durable.

Centralités (fonctions, densités, espaces publics) :

Il s'agit d'un projet à vocation résidentielle principalement.

Des activités autres que l'habitation peuvent être autorisées tant qu'elles sont compatibles et ne nuisent pas à la qualité des résidents. Cependant la fonction résidentielle doit représenter 90% minimum de la surface construite brute.

Répartition sommaire des densités :

La densité de logements autorisée est comprise entre 15 et 25 log./ha brut.

Typologie et mixité des constructions :

Ce nouveau quartier sera caractérisé par une mixité des formes de l'habitat, resp. maisons unifamiliales et plurifamiliales avec une prédominance de maisons unifamiliales isolées, jumelées ou en bande.

Le gabarit et l'implantation des constructions seront précisés dans le concept urbanistique et architectural du PAP NQ. Le nouveau quartier doit garantir la meilleure orientation possible et favoriser des constructions à haut rendement énergétique.

Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées :

- Les biotopes protégés existants sont à conserver et à intégrer au concept de développement. Pour les biotopes détruits, des surfaces de compensation sont à prévoir.
- Dans le domaine public, les aires de stationnement sont à aménager de préférence de manière perméable et les plantations sont à réaliser avec des essences indigènes.
- Implantation des bâtiments en tenant compte de la topographie.
- Le concept d'aménagement du site doit tenir compte des zones de servitude « urbanisation » définies dans les parties écrite et graphique du PAG.

Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée :

Le concept d'aménagement ne doit pas obstruer les axes visuels et créer des vues intéressantes vers la zone de verdure au sud.

Éléments identitaires bâtis et éléments identitaires naturels à sauvegarder / à mettre en évidence :

La zone d'étude comporte plusieurs biotopes isolés protégés par l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. Ceux-ci doivent être conservés et intégrés au concept urbanistique.

D'après le plan des « zones archéologiques » élaboré par le CNRA, le site en question est considéré comme « terrains avec des vestiges archéologiques connus ». C'est pourquoi, avant tout projet d'aménagement, le CNRA doit être contacté afin de procéder à la réalisation de sondages.

D) CONCEPT DE MOBILITÉ ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

Connexions :

On accède au site à partir de la rue du Cimetière qu'il faut aménager dans son prolongement.

De nouveaux accès doivent être aménagés dans le cadre du PAP NQ depuis la rue du Cimetière.

Un réseau de mobilité douce intra et interquartier est à aménager, vers la zone résidentielle limitrophe sise au lieu-dit « auf der Thomm » en direction de l'aire de jeux existante et en direction du centre ville par le prolongement de la connexion piétonne.

Hiérarchie du réseau de voirie :

La desserte motorisée de la zone se fait par une voirie existante qui doit être prolongée (rue du Cimetière) puis par des rues implantées en parallèle aux courbes de niveau. La desserte interne doit se faire selon deux niveaux hiérarchiques, la zone résidentielle « zone 20 » et la desserte locale « zone 30 ».

Les déplacements piétonniers et cyclables au sein du quartier se font par des dessertes carrossables projetées et par le réseau de mobilité douce aménagé en site propre dans la coulée verte ou au sein des constructions.

Concept de stationnement :

2 emplacements privés sont à prévoir par logement. Ils peuvent être intégrés au volume construit et/ou sous forme de car-ports.

Le PAP NQ devra définir le nombre d'emplacements de stationnement pour visiteurs, aménagés sous forme de parking écologique de préférence, afin de garantir l'infiltration des eaux pluviales.

Afin de libérer de l'espace, des stationnements collectifs en souterrains seront à prévoir pour les maisons plurifamiliales.

Accès au transport collectif :

La gare ferroviaire de Troisvierges est située à environ 1,5km de la zone d'étude (distance parcourue).

L'arrêt de bus le plus proche « Troisvierges, Mairie » se situe, quant à lui, à environ 550m, sur la Grand-Rue (N12).

Infrastructures techniques majeures (évacuation des eaux pluviales) :

Les eaux pluviales et usées seront évacuées en système séparatif.

Tous les réseaux techniques sont existants dans les rues du Cimetière et Op der Thomm et disposent de capacités suffisantes pour l'alimentation en eau potable, l'assainissement, (…).

Les eaux pluviales seront collectées en direction d'un bassin de rétention naturel qui sera construit au sud-ouest du site.

E) CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS

Intégration au paysage / délimitation de la zone verte :

La topographie du lieu étant en pente, l'aménagement de la zone devra respecter au mieux l'inclinaison du terrain par l'implantation de maisons parallèlement aux courbes de niveau.

Le concept d'aménagement du site doit également tenir compte de la zone de servitude d'urbanisation définie dans les parties graphique et écrite du PAG.

Coulées vertes et maillage écologique :

- Aménagement d'une coulée verte en limites est et nord de la zone (plantation d'une haie), permettra de préserver et renforcer le potentiel écologique et paysager existant.
- Préservation, dans la mesure du possible, des haies en limite sud de la zone à aménager
- Via la desserte interne, les mesures d'intégration et les liaisons piétonnes projetées, la plantation de nouveaux alignements d'arbres d'essences indigènes permettent de maintenir un maillage écologique au sein du futur quartier.

Biotopes à préserver :

Les arbres isolés protégés par l'article 17 de la loi modifiée du 19.01.2004 sur la protection de la nature et des ressources naturelles seront préservés. Néanmoins les haies ne pourront que très difficilement être préservées. Leur préservation dépendra de l'implantation des voiries, le cas échéant elles seront à compenser directement sur le site au niveau de la limite ouest comme indiqué sur la partie graphique du PAG par la servitude d'urbanisation 6. Ainsi toute destruction ou réduction des biotopes protégés sera accompagnée de mesures compensatoires.

F) CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

Programme de réalisation du projet / faisabilité :

Préalablement à la démarche de planification, un accord de principe de la part de l'Administration de la Gestion de l'Eau concernant le principe d'assainissement est à demander.
Les fournisseurs de réseaux doivent être consultés en vue de l'enfouissement de la ligne électrique existante.
Avant tout projet d'aménagement, le Centre National de Recherches Archéologiques (CNRA) est à contacter pour procéder aux sondages.

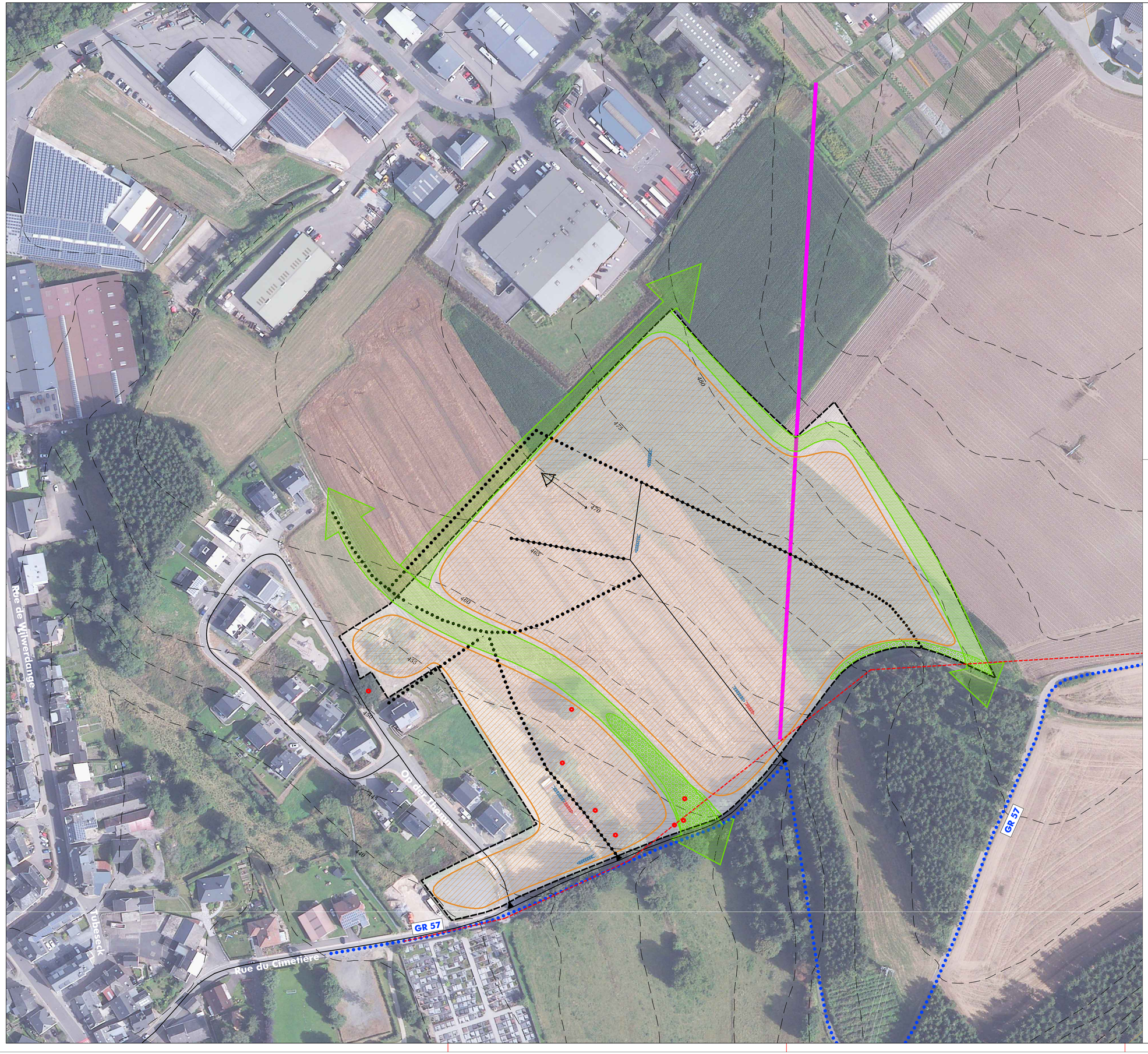
Phasage de développement et le cas échéant, délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier

L'aménagement de la zone nécessitera l'élaboration d'un ou plusieurs PAP.

Si le présent schéma directeur est réalisé en plusieurs PAP NQ, la faisabilité des PAP NQ ultérieurs doit être garantie dès la réalisation de la première phase du projet.

G) CRITÈRES DE DURABILITÉ

- Implantation des constructions respectant la topographie des lieux et privilégiant une bonne exposition ;
- Mise en place de mesures d'assainissement et de rétention permettant de compenser l'imperméabilisation des surfaces (fossés ouverts, bassins de rétention) ;
- Utilisation d'essences indigènes pour la réalisation des espaces verts publics, des coulées vertes;
- Limitation des surfaces de scellement au strict nécessaire.



délimitation du schéma directeur

courbes de niveaux du terrain existant

ligne électrique MT / BT

canalisation eaux usées

Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

logement

commerce / services

artisanat / industrie

équipements publics / loisir / sport

faible *moyenne* *forte densité*

Espace public

espace minéral cerné / ouvert

espace vert cerné / ouvert

Centralité

Elément identitaire à préserver

Mesures d'intégration spécifiques

Séquences visuelles

axe visuel

seuil / entrée de quartier , de ville, de village

Concept de mobilité et concert d'infrastructures techniques

Connexions

réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)

mobilité douce (interquartier, intraquartier)

zone résidentielle / zone de rencontre

chemin de fer

Aire de stationnement

parking ouvert / souterrain

P Pp parking public / privé

B G **Transport en commun** (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)

Infratructures techniques

axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales

axe principal du canal pour eaux usées

Concept de mobilité et concert d'infrastructures techniques

coulée verte

biotopes à préserver

CxP/VxF/HxN/E132656/xx17e103.dwg - Rév.0 - 06.03.2017

Administration communale de Troisvierges - Localité de Troisvierges - Auf der Thomm

Schéma directeur

TR ENGINEERING
Engineering-Architecture
Tel.: (+352) 499063-1
e-mail@tr-engineering.lu
Bd Bâtiment de l'Égalité
BP 1024
L-1010 Luxembourg

ECHELLE : 1/1000 ème

Fond de plan: orthophoto (2016), géoportail Luxembourg

© Administration du cadastre et de la Topographie

SCHEMA DIRECTEUR "NOUVEAUX QUARTIERS" - Auf der Thomm

n°	lieu-dit	zone de base PAG (destination des terrains)	zone superposée PAG	surface brute (m2)	surface nette (m2)	terrain net] COS		emprise au sol (m2)		terrain net] CSS	surface scellée (m2)	terrain brut] CUS		surface construite brute (m2)		terrain brut] DL		nbre logements	
						min	max	min	max	max	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Tr4	auf der Thomm	Hab-1	NQ	56 300	42 225		0,35	0	14 779	0,6	25 335		0,5	0	28 150	15	25	84	141

cession au domaine public = 25,00% environ

NQ Nouveau Quartier

ANNEXES

1. VERSION COORDONNÉE DE LA PARTIE GRAPHIQUE DU PAG DES LOCALITÉS DE TROISVIERGES ET BIWISCH

Fichier séparé

2. VERSION COORDONNÉE DES ARTICLES CONCERNÉS PAR LE PRÉSENT PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE

Art. 2.1. ARTICLE SUPPRIMÉ

Art. 2.6.ter Zone d'habitation 1 (HAB-1) – « auf der Thomm »

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

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

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

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone d'habitation 1» :

a) au moins 70% des logements sont de type maisons d'habitation unifamiliales, isolées, jumelées ou groupées en bande.

b) La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% minimum.

Il peut être dérogé au principe des 90% si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.

Pour le projet d'aménagement particulier exécutant la zone d'habitation 1 au lieu-dit « auf der Thomm », les articles suivants de la partie écrite du plan d'aménagement général ne sont pas d'application :

Article 3.1 – Marges de reculement

Article 3.3 – Distances entre constructions sises sur la même propriété

Article 3.4 – Surface bâtie

Article 3.5 – Profondeur des bâtiments

Article 3.7 – Niveaux

Article 3.8 – Rez-de-chaussée

Article 3.9 – Calcul du nombre maximum de logements

Article 3.12 – Dépendances (garages)

Article 3.14 – Habitation en contrebas du rez-de-chaussée

Article 3.24 – Plantation et abattage d'arbres

Article 3.27 – Constructions en bois

Article 3.29 – Façades

Article 3.31 – Implantation

Article 3.32 – Forme et matériaux des toits

Article 3.34 – Murs, haies, clôtures

Article 3.42 – Trottoirs

Terminologie relative au degré d'utilisation du sol

1 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.

$$\textbf{CUS} = \frac{\text{somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux}}{\text{surface du terrain à bâtir } \textbf{brut}}$$

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.

2 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.

$$\textbf{COS} = \frac{\text{surface d'emprise au sol de la ou des constructions}}{\text{surface du terrain à bâtir } \textbf{net}}$$

3 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.

$$\textbf{CSS} = \frac{\text{surface de sol scellée}}{\text{surface du terrain à bâtir } \textbf{net}}$$

4 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.

$$\textbf{DL} = \frac{\text{nombre d'unités de logement}}{\text{surface du terrain à bâtir } \textbf{brut}}$$

5 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.

6 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.

7 Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors d'œuvre 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.

8 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, 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 a, b et c ne sont pas cumulatifs.

9 Surface hors œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, 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, corniche 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.

10 Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du 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.

11 Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

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 de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 %.

12 Surface de vente

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennement un cloisonnement en dur.

Art. 2.8.bis Zone de bâtiments et d'équipements publics (ZBEP)

(Modification 110C/009-2008, approuvée par le ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire le 31 mars 2009 et par le ministre de l'Environnement le 20 avril 2009)

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

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

La zone de bâtiments et d'équipements publics au lieu-dit « Auf Brimheck » couvre la parcelle 153/2 (section E de Drinklange). La zone est destinée à l'aménagement d'un bassin de rétention.

La zone de bâtiments et d'équipements publics couvrant le chemin rural débouchant sur la route de Huldange et une partie de la parcelle cadastrale voisine N° 980/1896 à Wilwerdange est principalement destinée à l'aménagement d'un accès à la zone à urbaniser située au lieu-dit « auf dem Boden ».

La zone de bâtiments et d'équipements publics au lieu-dit « auf der Thomm ». La zone est destinée à la construction d'un centre de secours.

Art. 2.10. Zone verte de protection

(Modification 110C/007-2007, approuvée par le ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire le 6 mai 2008 et par le ministre de l'Environnement le 25 juillet 2008)
(Modification 110C/016-2013, approuvée par le ministre de l'Intérieur le 9 janvier 2014)

a) La zone verte de protection a pour but la sauvegarde et la protection des sites, ainsi que la création d'îlots de verdure, de parcs et de jardins.

b) Elle est caractérisée par l'interdiction de bâtir. Seules sont autorisées des constructions légères en rapport direct avec la destination de la zone.

c) La zone verte de protection couvrant partiellement la parcelle cadastrale 364/4615, section F de Troisvierges, est destinée à faire office de zone tampon entre le lotissement Emilie Schmitz et la zone d'aménagements publics voisine d'une part, et entre la cité Emilie Schmitz et la zone artisanale et commerciale voisine d'autre part.

Aucune construction, même légère, n'y est autorisée, à l'exception des aménagements indispensables pour l'aménagement et l'approvisionnement en réseaux techniques, de la zone d'aménagements publics et de la zone artisanale et commerciale.

Aucun accès piéton ou motorisé ne pourra être aménagé au travers de cette zone verte de protection.

Les modalités d'aménagement de cette zone verte de protection sont à définir dans le cadre du projet d'aménagement de la station-service et du parking, de façon à constituer un espace vert bien intégré sur le plan éco-paysager.

Art. 2.11.quater Zone de servitude « urbanisation »

(Modification 110C-018-2013 approuvée par le ministre de l'Intérieur le 3 juin 2014)

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 ci-après pour ces zones, 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.

Servitude « urbanisation » – 1

La servitude « urbanisation» – 1 est réservée à l'aménagement d'une aire de stationnement ainsi qu'aux infrastructures techniques et aux plantations propres à celle-ci.

Servitude « urbanisation » – 5

La servitude « urbanisation – 5 » vise à protéger et à mettre en valeur des biotopes et éléments naturels existants. Elle s'applique sans préjudice de l'autorisation requise en vertu de l'article 17 de la loi modifiée du 19.01.2004.

Interdiction de détruire les biotopes existants, sauf pour des raisons de sécurité et pour des besoins d'utilité publique tels que la desserte du site ; le cas échéant, la compensation du biotope détruit est à assurer sur le site même.

Servitude « urbanisation » – 6

La servitude « urbanisation – 6 » vise la constitution d'un écran végétal de manière à créer une interface vers le paysage environnant via la plantation d'une rangée d'arbres et/ou d'une haie vive constituée d'essences feuillues indigènes. Cet écran couvrira au minimum 80% de la surface grevée de la servitude 6 telle que représentée en partie graphique tout en garantissant la continuité linéaire.

Seuls y sont autorisés l'aménagement écologique d'accès pour mobilité douce à fort coefficient de perméabilité et le passage d'infrastructures techniques en souterrain indispensables au développement de la zone.

Art. 2.11.5 Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur couvrant les fonds concernés.

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 l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» est exprimé par :

- le coefficient d'utilisation du sol [CUS],
- le coefficient d'occupation du sol [COS],
- le coefficient de scellement du sol [CSS],
- la densité de logements [DL], fixée pour les nouveaux quartiers superposés à une zone d'habitation ou à une zone mixte.

Art. 2.18. Zone de jardins familiaux

Les zones de jardins familiaux sont destinées à la culture jardinière et à la détente.

Y sont admises des constructions légères en relation directe avec la destination de la zone, ainsi qu'un seul abri de jardin par lot ou parcelle individuelle dont la surface d'emprise au sol ne peut pas dépasser 12 m².

Art. 2.19 Zone de verdure

a. Les zones de verdure sont destinées à assurer prioritairement la fonction écologique et/ou d'intégration paysagère de certaines parties du territoire communal.

b. Dans les zones de verdure, la construction de bâtiments est interdite.

c. Dans les zones de verdure, seuls sont admis, sans préjudice de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles:

- les aménagements ponctuels et de petite envergure en rapport direct avec la destination de la zone ou les aménagements d'utilité publique, y compris les accès et le passage d'infrastructures techniques, dans le respect de leurs contraintes ou servitudes éventuelles ;
- les modifications du terrain naturel sous réserve que celles-ci ne nuisent en aucun cas à la fonction première de la zone ni à sa qualité environnementale et sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau ;
- l'aménagement écologique d'accès pour mobilité douce à coefficient élevé de perméabilité.

d. L'aménagement et la gestion de la « zone de verdure » doivent répondre aux principes généraux suivants :

- Ces zones doivent garantir la sauvegarde et la création d'îlots de verdure aux fins d'assurer une interface de qualité entre zones distinctes.
- Les aménagements et techniques de gestion doivent viser une amélioration des fonctions écologiques et paysagères de la zone concernée et de son environnement.

3. AVIS MDDI CONCERNANT LA SUP1 – UMWELTERHEBLICHKEITSPRÜFUNG

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Développement durable
et des Infrastructures

Département de l'environnement

Luxembourg, le 17 JUIL. 2015

Administration communale
de Troisvierges
B. P. 9

L-9901 Troisvierges

N/Réf: 83.632/CL
Dossier suivi par c. lahure
Tel.24786819
e-mail : christian.lahure@mev.etat.lu

Concerne : Loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement

Modification ponctuelle du plan d'aménagement général à Troisvierges au lieu-dit « auf der Thomm»

Monsieur le Bourgmestre,

Dans le cadre de l'article 6 de la loi du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement vous m'avez saisi en date du 7 avril 2015 d'un courrier concernant un projet de modification ponctuelle du Plan d'aménagement général sur des fonds sis à Troisvierges au lieu-dit « auf der Thomm ».

Votre saisine était accompagnée d'un dossier comportant le screening environnemental (« Umwelterheblichkeits-pruefung ») réalisé selon les vœux de l'article 2. 3. de la prédite loi du 22 mai 2008.

Les auteurs du screening concluent que des impacts significatifs ne peuvent être exclus en l'occurrence et proposent d'évaluer le projet dans le cadre du rapport sur les incidences environnementales avec focalisation sur les thématiques de la diversité biologique et de la protection du paysage.

Je partage ces conclusions. Je proposerais néanmoins d'inclure dans l'évaluation la thématique de la consommation du sol, ceci notamment dans le contexte du potentiel urbanistique du PAG en vigueur respectivement de celui projetée à travers la refonte future de celui-ci.

S'agissant de la thématique de **la diversité biologique**, le rapport environnemental devra comporter :

- la prise de position ciblée de la COL en ce qui concerne les effets prévisibles résultant de l'urbanisation de la surface sur l'avifaune ;

Bureaux:
4, Place de l'Europe
L-1499 Luxembourg
Tél.: (+352) 247-86824
Fax: (+352) 40 04 10
Adresse postale
L-2918 Luxembourg
www.emwelt.lu

130-000008-20080421-FR

- une prise de position en ce qui concerne les effets prévisibles du projet urbanistique sur les chiroptères et basée sur les recommandations formulées dans le *« Document d'orientation sur la protection stricte des espèces animales d'intérêt communautaire en vertu de la directive « Habitats » 92/43/CEE »*, finalisée par la Commission Européenne en février 2007 ainsi que le document d'orientation « *Arbeitshilfe zur Voreinschätzung (Screening) einer möglichen Betroffenheit von Fledermäusen im Rahmen von PAGs* » publié en juillet 2014 par le département de l'environnement.

Dans l'hypothèse où l'évaluation approfondie conclurait à une incompatibilité avec les dispositions légales consacrant la protection stricte de certaines espèces, il y aura lieu de déterminer si des mesures destinées à assurer la permanence de la fonctionnalité écologique des sites de reproduction ou aires de repos peuvent être mises en œuvre et le cas échéant d'en définir l'ampleur. **Ces mesures doivent apparaître dans la partie règlementaire du PAG (parties écrite et graphique) et devront être mises en œuvre sur des propriétés communales. A défaut de pouvoir être exécutées sur des propriétés communales, leur exécution et leur gestion appropriées devront être consacrées moyennant convention sur une durée minimale de 25 ans.**

A noter que le guide d'orientation précité préconise que ces mesures doivent être suffisantes pour éviter toute détérioration ou destruction avec un niveau de certitude élevé. (cf. p.50).

Les mesures d'atténuation proposées dans le contexte de **la thématique de la protection du paysage** (écologie urbaine, intégrations périphériques…) seront, en ce qui concerne les principes généraux, reprises dans la partie règlementaire moyennant servitude « urbanisation », dont le détail sera plus amplement développé dans un manuel écologique auquel la partie règlementaire devra renvoyer.

Veuillez agréer, Monsieur le Bourgmestre, l'expression de mes sentiments très distingués.

Pour la Ministre de l'Environnement

Camille GIRA
Secrétaire d'Etat

Copies pour information : Ministère de l'Intérieur
Administration de la nature et des forêts
Administration de l'environnement
Administration de la gestion de l'eau

4. AVIS MDDI CONCERNANT LA SUP2 – UMWELTERHEBLICHKEITSPRÜFUNG

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Développement durable
et des Infrastructures

Département de l'environnement

Luxembourg, le 08 JUIL. 2016

N/Réf : 83.632/CL
Dossier suivi par c.lahure
Tél :24786819
e-mail :christian.lahure@mev.etat.lu

Loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (art.7.2)

Avis de la Ministre de l'Environnement

concernant
le rapport sur les incidences environnementales relatif au projet de modification ponctuelle du plan d'aménagement général de la commune de Troisvierges à Troisvierges au lieu-dit « auf der Tomm »

I. CONTEXTE

Obligations légales.

La directive européenne 2001/42/CE du 27 juin 2001 pose le principe que tous les plans et programmes en matière d'aménagement du territoire susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement doivent faire l'objet d'une évaluation stratégique environnementale. Elle instaure un système d'évaluation préalable des effets que peuvent avoir des projets publics ou privés sur l'environnement, ceci au stade de leur planification.

La directive a été transposée en droit national à travers la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les obligations qui en résultent pour le maître d'ouvrage comprennent la rédaction d'un rapport sur les incidences environnementales (ci-après le rapport environnemental) ainsi que la consultation du public, le Ministre ayant l'environnement dans ses attributions (ci-après le Ministre), ainsi que toute autre autorité ayant des responsabilités spécifiques en matière d'environnement entendus en leurs avis.

Modalités procédurales

L'administration communale de Troisvierges, en sa fonction de maître d'ouvrage, a soumis en date du 2 mars 2016 pour avis au Ministre le rapport environnemental finalisé par le bureau d'études Zeyen-Baumann en février 2006 .

130-000008-20080421-FR

Selon les vœux de l'article 6.3 de la loi modifie du 22 mai 2008, le Ministre a émis en date du 17 juillet 2015 son avis sur l'ampleur et le degré de précision des informations que le rapport environnemental sous avis devrait contenir.

Le courrier du 17 juillet 2015 avait souligné que le rapport devrait se pencher plus spécifiquement sur les thématiques de la Santé/environnement humain, la diversité biologique et la protection des paysages. Aussi, la commune fut-elle invitée à procéder à une évaluation de la thématique de la consommation sol eu égard au potentiel de développement substantiel prévu par le plan d'aménagement général en vigueur.

II. ANALYSE DU RAPPORT SUR LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

En vertu de l'article 7.2 de la loi modifiée du 22 mai 2008, le Ministre est chargé d'émettre son avis dans le cadre de l'évaluation environnementale stratégique à deux niveaux : d'une part, sur la qualité du rapport environnemental, et d'autre part, sur la prise en compte des enjeux environnementaux par l'autorité communale dans le cadre de la modification ponctuelle du PAG proprement dite. En l'occurrence, le Ministre n'a été saisi que par le seul rapport environnemental sans que la délibération et la partie réglementaire du projet de modification ponctuelle proprement dit ne lui auront été soumises.

Le présent avis se résume aux considérations relevant des attributions du Ministre, sans préjudice des remarques à formuler par les autres autorités compétentes.

De la qualité générale du rapport

Le document soumis par l'autorité communale et élaboré par le bureau d'études Zeyen-Baumann se démarque par sa structure transparente qui en facilite la lecture et la bonne compréhension au public non averti. La représentation de l'état actuel de l'environnement est limpide et parfaitement caractérisé. Les enjeux environnementaux susceptibles d'être dévalorisés à travers la mise en œuvre du projet ont bien été mis en évidence.

Le rapport environnemental renvoie à un certain nombre de mesures d'atténuation pour répondre aux impacts prévisibles, notamment au niveau du conflit potentiel dû à la proximité du site avec une zone d'activités, du concept pour l'intégration paysagère et des structures vertes à conserver. Ces mesures sont reprises de manière synthétique sur le tableau des pages 13 et 14 du document.

En revanche, le document reste muet sur la problématique de la consommation du sol qui toutefois aurait dû être thématisée.

Selon le dossier qui m'a été remis dans le contexte de l'évaluation stratégique environnemental dans le cadre de la refonte du Plan d'aménagement général, la consommation du sol prévue par le projet de PAG (59,93 ha) se situerait sensiblement au-delà du seuil préconisé selon les objectifs du Plan National pour un développement durable (26,28ha) !

Appréciation sur la prise en compte de l'environnement dans le cadre de la modification ponctuelle du PAG

En l'absence de documents règlementaires, une prise de position appropriée de la part du Ministre ne saurait intervenir pour l'heure. Une approbation présupposera une prise en

compte conséquente des mesures d'atténuation préconisées dans le rapport environnemental par le biais de servitudes-urbanisation libellées de manière appropriée ainsi que le classement en zone verte respectivement en zone d'aménagement différé d'une surface équivalente parmi les zones prévues à être urbanisées selon le PAG en vigueur.

Pour la Ministre de l'Environnement

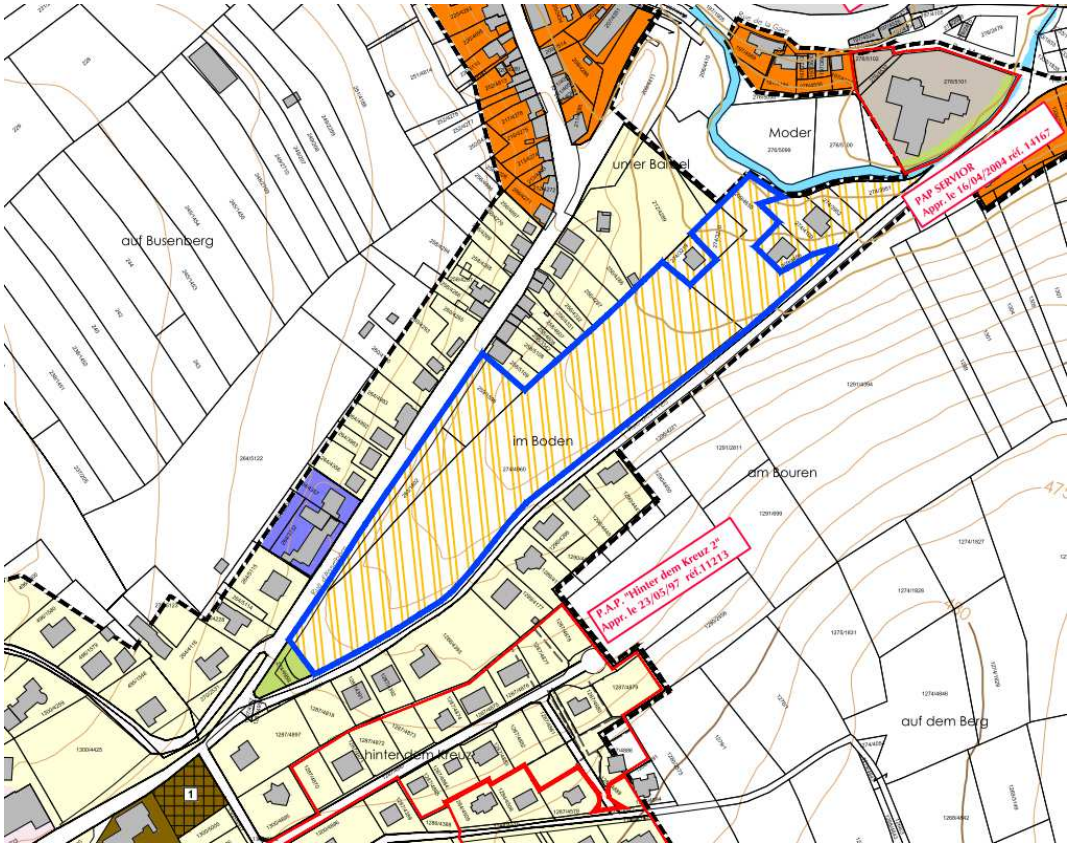
Camille GIRA
Secrétaire d'Etat

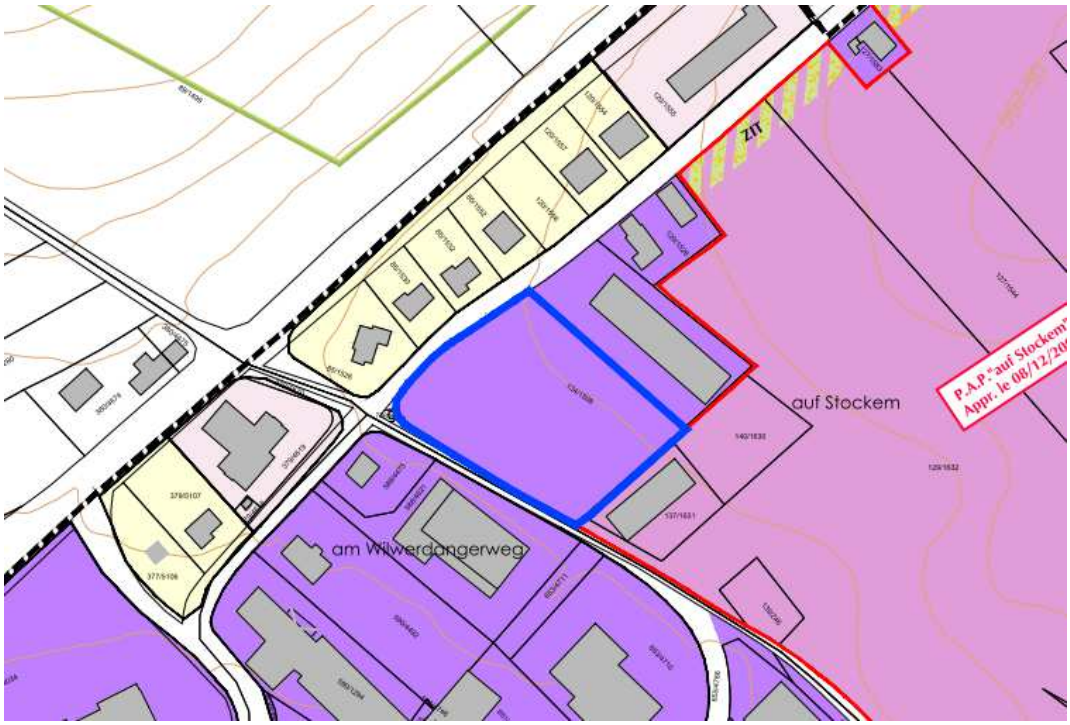
Copies pour information : Ministère de l'Intérieur
Administration de la nature et des forêts
Administration de la gestion de l'eau

5. PROPOSITION DE RECLASSEMENT EN ZAD DE TERRAINS PAR LE CBE

Les terrains désignés au reclassement en ZAD sont délimités en bleu.

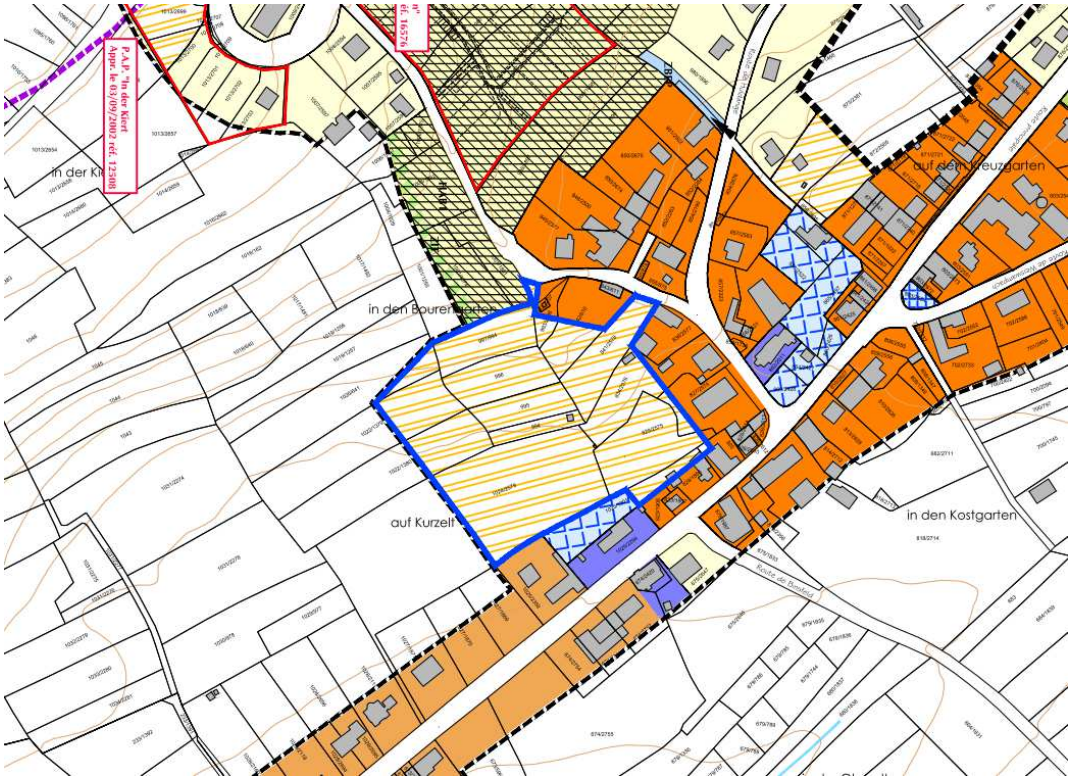
Localité de Troisvierges



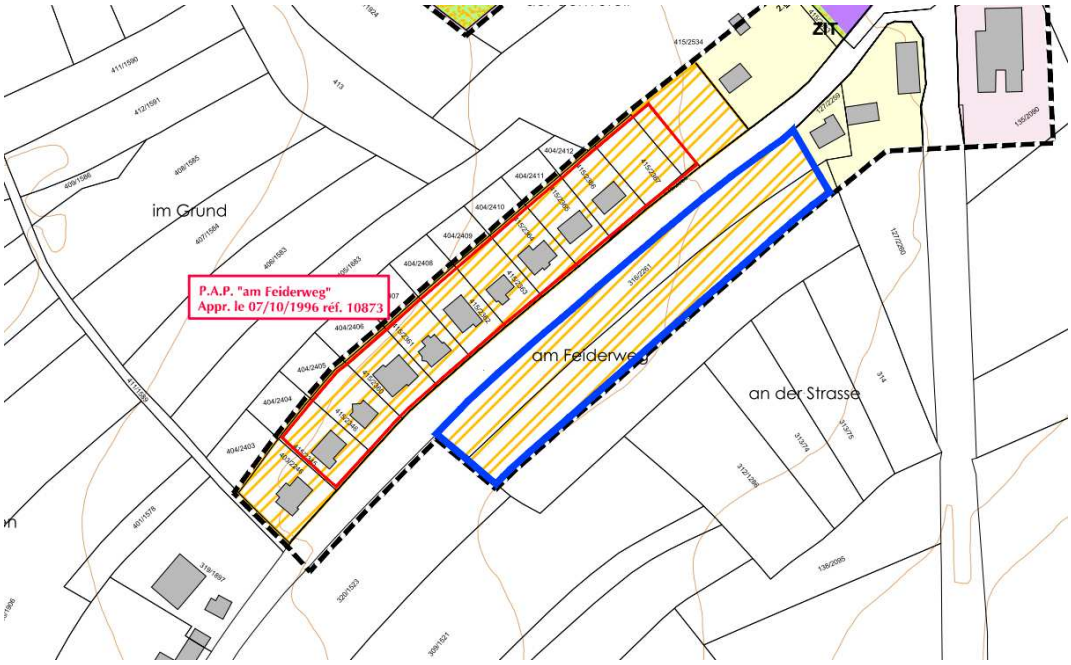


Source : décision du CBE, février 2017

Localité de Wilwerdange



Localité de Huldange



Source : décision du CBE, février 2017