



MODIFICATION PONCTUELLE DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

COMMUNE DE HESPERANGE

LOCALITE DE HOWALD

MP09 "HOWALD GARE - SCILLAS - S03"

PARTIE ECRITE

VERSION NON COORDONNEE DU 04.12.2017 POUR
SAISINE DU CONSEIL COMMUNAL
ENQUETE PUBLIQUE ET
AVIS DE LA COMMISSION D'AMENAGEMENT



MAITRE D'OUVRAGE :

DATE / SIGNATURE :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE HESPERANGE
474, Route de Thionville
L-5886 Hesperange

Tel. 36 08 08-241
www.hesperange.lu

MAITRE D'ŒUVRE :

DATE / SIGNATURE :

DEWEY MULLER Partnerschaft mbB Architekten Stadtplaner
15B, bd. Grande-Duchesse Charlotte
L-1331 Luxembourg

Tel. 26 38 58-1
info@deweymuller.com | www.deweymuller.com



CONSEIL COMMUNAL :

DATE / SIGNATURE :

COMMISSION D'AMENAGEMENT :

DATE / SIGNATURE :

CONSEIL COMMUNAL :

DATE / SIGNATURE :

MINISTRE DE L'INTERIEUR :

DATE / SIGNATURE :



PARTIE ECRITE

Préambule

La présente modification porte sur la partie graphique du plan d'aménagement général et propose de compléter des articles ainsi que d'ajouter des articles au niveau du TITRE II LES REGLES D'URBANISME DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL et du TITRE III REGLES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES faisant partie intégrante du REGLEMENT SUR LES BATISSES LES VOIES PUBLIQUES ET LES SITES (RBVPS).

Les terrains concernés par la présente modification ponctuelle sont situés au lieu-dit Rue des Scillas à Howald inscrits au cadastre de la Commune de Hesperange, section - A - de Hesperange et font partie de l'actuelle zone d'activité artisanale et commerciale (ZAC) Howald. Ils sont actuellement classés comme zone artisanale et commerciale.

L'ancienne parcelle N° 1285/4843 reprise sur le plan cadastral numérisé (PCN 2016) a été morcelée en octobre 2017. Le plan cadastral numérisé actuel, fond de plan de la partie graphique de la présente modification, ne prend pas encore la nouvelle situation parcellaire. Un extrait du plan cadastral récent datant du 25.10.2017 et indiquant les deux nouvelles parcelles N° 1285/6554 et N° 1285/6555 issues du morcellement est rajouté au dossier à titre informatif.

La délimitation des fonds concernés est reprise au Plan n° MP-HW-09 (trait pointillé noir).

Les terrains sont reclassés en une zone telle que prévue par le Règlement grand-ducal du 23 du mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, à savoir :

- Zone mixte urbaine [MIX-u], précisé en fonction des particularités et des caractéristiques propres du site.

Les terrains reclassés sont dotés, de surcroît, d'une zone superposée :

- Zone délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Certaines parties des fonds reclassés sont dotées d'une zone de servitude :

- « couloirs et espaces réservés » dont la vocation est précisée plus loin, dont la vocation est précisée plus loin

Article complété

L'article 2.1 « Division du territoire de la commune en zones » du TITRE II LES REGLES D'URBANISME DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL (RBVPS) est complété comme suit (compléments en **rouge**) :

« [...] Il s'agit de :

- à l'intérieur du périmètre d'agglomération :
 - les zones d'habitation, y compris les zones mixtes selon le Règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 **et selon le Règlement Grand-Ducal du 23 mars 2017** concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune
 - la zone de protection du château
 - les zones artisanales, commerciales et industrielles
 - les zones d'aménagements et des bâtiments publics, y compris
 - les zones vertes
 - les zones d'aménagement différé
 - la zone du camping
 - les zones de bâtiments et d'équipements publics [BEP] selon le Règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune
 - la zone de sport et de loisirs selon le Règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune



- à l'extérieur du périmètre d'agglomération:
 - la zone rurale
 - la zone des réserves naturelles
 - la zone de forêt récréative
 - les bassins tributaires des sources
 - la zone de protection spéciale P. &T.
 - la zone de verdure [VERD] selon le Règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune. »

L'article 2.3 « Subdivision des zones d'habitation, y compris les zones mixtes » du TITRE II LES REGLES D'URBANISME DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL (RBVPS) est complété comme suit (compléments en rouge) :

« Les zones d'habitation, y compris les zones mixtes, se subdivisent en :

- a) zone du centre
- b) zones de forte densité I et II
- c) zone de moyenne densité
- d) zone mixte
- e) zones de faible densité I, II et III
- f) zone HAB-2 (selon le Règlement Grand-Ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune et selon le Règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune)
- g) zone mixte à caractère urbain [ZMU]
- h) zone mixte urbaine [MIX-u] (selon le Règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune)
- i) zone d'habitation 1 [HAB-1] (selon le Règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune)
- j) zone mixte urbaine « Scillas » [MIX-u-S] (selon le Règlement Grand-Ducal du 23 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune)

L'article 2.20 « Zone des réserves naturelles » du TITRE II LES REGLES D'URBANISME DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL (RBVPS) est complété comme suit (compléments en rouge) :

- a) La zone des réserves naturelles a pour but la sauvegarde et la protection des sites ainsi que des forêts qui se trouvent dans cette zone. Tout déboisement ou toute modification de la situation actuelle nécessite l'autorisation des autorités communales et celles des instances supérieures, conformément à la loi du 11 août 1982 concernant la protection de l'environnement naturel modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

L'article 3.13 « Unité de logement - Définition » du TITRE III LES REGLES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES est complété comme suit (compléments en rouge) :

- b) La surface minimale habitable par unité de logement est fixée à 45 m². Dans la zone mixte urbaine « Scillas » la surface minimale habitable par unité de logement est fixée à 40 m².

L'article 3.22 « Places de stationnement » du TITRE III LES REGLES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES est complété comme suit (compléments en rouge) :

- b) Sont à réaliser :
 - 1,4 emplacements au minimum et trois emplacements au maximum par unité de logement (nombre arrondi vers le haut à partir du chiffre 5 après la virgule);
 - un emplacement par tranche de 90 m² de surface construite brute¹ au minimum et un emplacement par tranche de 60 m² de surface construite brute au maximum pour les bureaux et administrations ;
 - un emplacement par tranche de 50 m² de surface construite brute au minimum pour les établissements artisanaux et industriels;
 - au minimum un emplacement par tranche de 20 m² de surface construite brute pour les cafés et les restaurants ;



- au minimum un emplacement par tranche de 10 sièges pour les salles de réunions, cinémas, théâtres, églises ;
- au minimum un emplacement par tranche de 10 m2 de surface de vente pour les stations d'essence avec un minimum de 4 places par installation;
- au minimum quatre emplacements par tranche de 10 m2 de surface de vente et de réparation pour les garages avec un minimum de 6 places par installation;
- au minimum un emplacement par tranche de 3 lits pour les constructions hospitalières et hôtelières;
- un emplacement par tranche de 20 m2 surface de vente pour les grands ensembles commerciaux entre 2.000 m2 et 10.000 m2 de surface de vente;
- au maximum un emplacement par tranche de 30 m2 de surface de vente pour les commerces jusqu'à 2.000 m2 de surface de vente. Pour les commerces jusqu'à 30 m2 de surface de vente, un emplacement est à prévoir.
- un emplacement de stationnement par tranche de 80 m2 de scb affectée au logement lorsqu'il s'agit de logements dont la surface habitable est égale ou supérieure à 40 m2 ;
- un emplacement de stationnement par tranche de 100 m2 de scb affectée aux logements encadrés, appart-hôtels, résidences-service ;
- un emplacement de stationnement par tranche de 3 chambres pour les constructions d'hébergement collectif et hôtelières ;
- un emplacement de stationnement par tranche de 125 m2 de scb affectée aux bureaux (services administratifs ou professionnels) ;
- un emplacement de stationnement par tranche de 75 m2 de scb affectée aux restaurants et débits de boisson ;
- un emplacement de stationnement par tranche de 75 m2 de scb affectée au commerce ;
- un emplacement de stationnement par tranche de 100 m2 de scb affectée à des activités de récréation (sports, loisirs) ;
- un emplacement de stationnement par tranche de 100 m2 de scb affectée à des équipements collectifs (crèches, garderies, établissements de cours privés)

La surface de vente est calculée conformément à l'article 12 de la loi du 28 décembre 1988 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales¹.

Pour la zone mixte urbaine « Scillas » le nombre maximum d'emplacements de stationnement par tranche de m2 de surface construite brute, appelé par la suite ratio de parking, est fixé comme suit :

- un emplacement de stationnement par tranche de 80 m2 de scb affectée au logement lorsqu'il s'agit de logements dont la surface habitable est égale ou supérieure à 40 m2
- un emplacement de stationnement par tranche de 100 m2 de scb affectée aux logements encadrés, appart-hôtels, résidences-service
- un emplacement de stationnement par tranche de 3 chambres pour les constructions d'hébergement collectif et hôtelières
- un emplacement de stationnement par tranche de 125 m2 de scb affectée aux bureaux (services administratifs ou professionnels)
- un emplacement de stationnement par tranche de 75 m2 de scb affectée aux restaurants et débits de boisson
- un emplacement de stationnement par tranche de 75 m2 de scb affectée au commerce
- un emplacement de stationnement par tranche de 100 m2 de scb affectée à des activités de récréation (sports, loisirs)
- un emplacement de stationnement par tranche de 100 m2 de scb affectée à des équipements collectifs (crèches, garderies, établissements de cours privés)

¹ „2. a) ... Dans les surfaces de vente utiles ne sont pas compris les bureaux et dépendances, les vitrines, les accès au magasin, les aires d'expédition et d'encaissement et les dépôts de réserve.“



Articles supplémentaires

Les articles suivants sont ajoutés au TITRE II LES REGLES D'URBANISME DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL (supplémentaires en rouge) :

Art. 2.7 D - zone mixte urbaine « Scillas » [MIX-u-S]

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

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 10% pour cent et ne pourra être supérieur à 35% pour cent.

Art 2.28 – Zone de servitude « couloirs et espaces réservés » - Couloir pour projets d'infrastructure de circulation « Scillas »

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

Le « couloir pour projets d'infrastructure de circulation - Scillas » est réservé aux projets d'infrastructures de circulation d'ordre supérieur suivants :

- réalisation de la nouvelle N3 – module central,
- réalisation du futur tram sur le tronçon compris entre le Rangwé et le futur ouvrage d'art d'accès au pôle d'échange multimodal Howald-Gare réalisé au-dessus des rails CFL,
- construction de l'ouvrage d'art d'accès au pôle d'échange multimodal Howald-Gare,
- réalisation des travaux d'infrastructure technique liés aux ouvrages publics pré-mentionnés.

Les emprises définitives nécessaires à la réalisation des ouvrages publics sont définies sur base des plans d'exécution des projets d'infrastructure dans le cadre du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Les emprises seront cédées en tant que domaine public communal à la Commune dans le cadre de la mise en œuvre du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et seront mises à disposition de l'Etat par la Commune en vue de la réalisation des ouvrages publics pré-mentionnés.

Hesperange, le 30 novembre 2017