

# Commune de Winseler

Modification ponctuelle du PAG

Schleif

**PARTIE ECRITE**



SEPTEMBRE 2012



Auftraggeber:

Commune de Winseler



27, Duerfstrooss

L-9696 Winseler

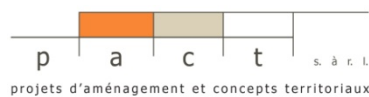
Tél: 95 84 74-20

Fax: 95 77 73

Email : [secretariat@winseler.lu](mailto:secretariat@winseler.lu)

Internet: [www.winseler.lu](http://www.winseler.lu)

Bearbeitung:



bureau d'études en aménagement du territoire et urbanisme

58, rue de Machtum

L-6753 Grevenmacher

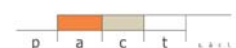
Tél: 26 45 80 90

Fax: 26 25 84 86

Email: [mail@pact.lu](mailto:mail@pact.lu)

Internet: [www.pact.lu](http://www.pact.lu)

Grevenmacher, le 17.09.2012



Le présent dossier a été élaboré :

- Conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (régime 2011)*
- Conformément au *règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune*

La partie écrite du PAG et le règlement communal des bâtisses, des voies publiques et des sites en vigueur de la commune de Winseler sont à respecter pour tous les points qui ne sont pas prescrites par la présente modification ponctuelle de la partie écrite.

## SOMMAIRE

PREFACE .....	4
I. Nouveaux articles dans le chapitre A : DIVISION DU TERRITOIRE DE LA COMMUNE EN ZONES .....	5
0. Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisés et les zones superposées à Schleif .....	5
article A.0.1 Zone d'habitation – 1 (HAB-1) .....	5
article A.0.2 Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» .....	5
article A.0.3 Zone spéciale .....	6
article A.0.4 Zones de servitude «urbanisation» .....	6
II. Nouveau article dans le chapitre G) DÉFINITIONS DES TERMES .....	6
23. Prescriptions générales relatives au degré d'utilisation des sols .....	6



## PREFACE

### PARTIE ECRITE

Pour les besoins de la modification ponctuelle sont créés des nouvelles zones urbanisées ou destinées à être urbanisées et des zones superposées spécifiques pour la localité de Schleif et conformément aux articles 9, 19, 31 et 38 du *Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune* :

- une « zone d'habitation 1 »
- une zone délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»
- une « zone spéciale »
- une « zone de servitude urbanisation »

Ces zones sont ajoutées dans un nouveau sous-chapitre 0 dans le chapitre A : DIVISION DU TERRITOIRE DE LA COMMUNE EN ZONES de la partie écrite du PAG en vigueur.

Sont aussi reprises les définitions de l'annexe II: « Terminologie du degré d'utilisation du sol » du *Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune*, qui sont ajoutées dans le chapitre G) DÉFINITIONS DES TERMES sous un nouveau point 23 de la partie écrite du PAG en vigueur.

### PARTIE GRAPHIQUE

La présente modification ponctuelle prévoit de reclasser :

N° parcelle	Zonage PAG SL	Zonage PAG projet zones urbanisées (tout ou en partie)	Zonage PAG projet zones superposées (tout ou en partie)
509/1500 (partie)	zone de camping	zone d'habitation 1	PAP NQ
509/1500 (partie)	zone de camping	zone spéciale	Servitude urbanisation
509/1500 (partie)	zone de camping	zone verte / zone rurale	Servitude urbanisation
519/1499 (partie)	zone réservée	zone d'habitation 1	PAP NQ
508/922 (partie)	zone de camping	zone spéciale	Servitude urbanisation
508/922 (partie)	zone de camping	zone verte / zone rurale	Servitude urbanisation
509/1015	zone de camping	zone spéciale	Servitude urbanisation
568/1017 (partie)	zone de camping	zone spéciale	Servitude urbanisation
568/1017 (partie)	zone de camping	zone verte / zone rurale	Servitude urbanisation
568/1018 (partie)	zone de camping	zone spéciale	Servitude urbanisation
568/1018 (partie)	zone de camping	zone verte / zone rurale	Servitude urbanisation
568/1021	zone de camping	zone verte / zone rurale	Servitude urbanisation
519/508 (partie)	zone d'habitation	zone d'habitation 1	PAP NQ
516/400	zone d'habitation	zone d'habitation 1	PAP NQ
523/1422 (partie)	zone d'habitation	zone d'habitation 1	PAP NQ

Voir aussi le plan de la partie graphique de la présente modification ponctuelle.

# I. Nouveaux articles dans le chapitre A : DIVISION DU TERRITOIRE DE LA COMMUNE EN ZONES

## 0. Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisés et les zones superposées à Schleif

### article A.0.1 Zone d'habitation – 1 (HAB-1)

#### Mode d'utilisation du sol

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux maisons d'habitation unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande.

Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public, ainsi que des 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.

Dans cette zone sont interdites la construction et l'exploitation de toute installation et entreprise qui sont énumérées dans la classe 1 de la nomenclature et classification des établissements classés actuelle en vigueur.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» exécutant une zone d'habitation 1, tous les logements sont de type maisons d'habitation unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.

En cas de projets de transformation, respectivement de réaffectation d'anciennes structures rurales bâties, le nombre de logements est limité à maximum un logement par bâtiment.

Toutes les zones d'habitation 1 dans la localité de Schleif sont soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », conformément à l'article A.0.2 de la présente partie écrite et conformément aux valeurs du degré d'utilisation du sol définies ci-dessous :

#### Degré d'utilisation du sol

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

Zone d'habitation 1			
COS	Max. : 0,4	CUS	Max. : 0,8
	Min. : 0,2		Min. : /
CSS	Max. : 0,5	DL	Max. : 20
			Min. : 15

### article A.0.2 Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»

Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier «nouveau quartier».

**article A.0.3 Zone spéciale**

La zone spéciale est destinée à recevoir les équipements et les activités économiques qui sont liés aux activités de la « *Kraidergenossenschaft Têi vum Séi* » et du Parc Naturel de la Haute-Sûre, respectivement à toute autre activité orientée à promouvoir le développement économique rural durable et les produits régionaux.

Y sont admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.

Zone spéciale			
COS	Max. : 0,4	CUS	Max. : 0,8
	Min. : /		Min. : /
CSS	Max. : 0,5	DL	Max. : 8
			Min. : /

**article A.0.4 Zones de servitude «urbanisation»**

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

Servitude urbanisation (SU)

La bande des structures végétales cohérentes marquée par la zone superposée SU est à conserver.

Mesures compensatoires (MC)

Les surfaces marquées par la zone superposée MC sont destinées à recevoir les mesures compensatoires devenant nécessaires en relation avec le développement de la « zone d'habitation 1 » et de la « zone spéciale » au nord.

**II. Nouveau article dans le chapitre G) DÉFINITIONS DES TERMES**

**23. Prescriptions générales relatives au degré d'utilisation des sols**

**A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]**

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

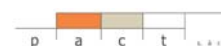
Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

**B. Coefficient d'occupation du sol [COS]**

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

**C. Coefficient de scellement du sol [CSS]**

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



**D. Densité de logement [DL]**

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

**E. Terrain à bâtir brut**

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

**F. Terrain à bâtir net**

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

**G. Surface construite brute**

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

**H. Surface non aménageable**

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

*a. hauteur des locaux:*

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

*b. affectation des locaux*

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, 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/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations. Ces critères ne sont pas cumulatifs.

**I. Surface hors oeuvre**

Est à considérer comme surface hors oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents.

Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

**J. Surface d'emprise au sol**

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux 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-dechaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

**K. Surface scellée**

Est considérée comme surface scellée toute surface 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%.

**L. 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 moyennant un cloisonnement en dur.