
PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) COMMUNE DE MONDERCANGE



MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG

concernant plusieurs articles de la partie écrite du PAG [Dossier 13]

- » *Justification des modifications et résumé*
- » *Étude préparatoire*
- » *Projet de modification du PAG - partie écrite*

Octobre 2024



Zeyen+Baumann sàrl
9, rue de Steinsel
L-7254 Bereldange

T +352 33 02 04
F +352 33 28 86

www.zeyenbaumann.lu

VORWORT

Die Gemeinde Monnerich beabsichtigt, den schriftlichen Teil ihres *Plan d'Aménagement Général* (PAG) punktuell zu ändern.

Der gültige *Plan d'Aménagement Général* (PAG) der Gemeinde Monnerich wurde am 30.10.2020 vom Gemeinderat gestimmt und am 03.06.2021 durch das Innenministerium (REF: 38C/020/2019) und am 17.08.2021 durch das Umweltministerium genehmigt.

Vorgesehen ist die Änderung des Artikels 11 bezüglich der „Zone spéciale „Foetz“ [SPEC-F]“ sowie die Anpassung zweier Verweise im Artikel 20.5 „Emplacements de stationnement - Dérogations et taxe de compensation“ sowie eine Anpassung der Terminologien im „Chapitre 7 Annexe“.

Das vorliegende Dokument zur *Modification ponctuelle des Plan d'Aménagement Général* (PAG) beruht auf den folgenden rechtlichen Bestimmungen:

- » *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,*
- » *règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général,*
- » *règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de la fiche de présentation du plan d'aménagement général d'une commune.*

Die Zusammenfassung auf Seite 8 entspricht der im Gesetz *loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement* geforderten Zusammenfassung des Plans oder Programmes.

Das vorliegende Dokument zur Teiländerung des PAG setzt sich zusammen aus:

- » *der Begründung der Änderungen und der Zusammenfassung,*
 - » *der Étude préparatoire,*
 - » *dem Änderungsentwurf des PAG, partie écrite.*
-

Die Gemeinde Monnerich ist der Ansicht, dass die hier behandelten punktuellen Teiländerungen des PAG keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne der *loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement* mitsichbringen. Das Umweltministerium teilt diese Auffassung, siehe Schreiben (Dispense) vom 09.10.2024 (im Anhang).

INHALTSVERZEICHNIS

Begründung der Änderungen und Zusammenfassung		5
1	Beschreibung der Änderungen	7
2	Zusammenfassung und Begründung	8
Étude préparatoire		9
3	<i>Etude préparatoire</i> Teil 1 : Bestandsanalyse	11
4	<i>Etude préparatoire</i> Teil 2 : Entwicklungskonzept	12
5	<i>Etude préparatoire</i> Teil 3 : Schémas Directeurs	13
Änderungsentwurf des PAG		15
6	Änderungen des PAG	17
7	Versions coordonnées	23
Anhang		25
1	Certificat PAG upload	27
2	Dispense des Umweltministeriums	29

Begründung der Änderungen und Zusammenfassung

1 Beschreibung der Änderungen

Die vorliegende *modification ponctuelle* des Plan d'Aménagement Général (PAG) der Gemeinde Monnerich betrifft den Artikel 11 „Zone spéciale „Foetz“ [SPEC-F]“, den Artikel 20.5 „Emplacements de stationnement - Dérogations et taxe de compensation“ sowie das „Chapitre 7 Annexe“ der *Partie écrite*.

2 Zusammenfassung und Begründung

Vorgesehen ist die Änderung des Artikels 11 bezüglich der „Zone spéciale „Foetz“ [SPEC-F]“. Die Änderung des Artikels 11 soll es ermöglichen, in dieser Zone Spéciale auch Sport- und Freizeitaktivitäten zu errichten. Diese sollen zukünftig in den Obergeschossen möglich sein. Diese Nutzungen werden auf 2.400m² pro Gebäude beschränkt. Außerdem wird die Formulierung bei der Begrenzung der Flächen für Dienstleistungsangebote korrigiert.

Im Artikel 20.5 „Emplacements de stationnement - Dérogations et taxe de compensation“ werden zwei Verweise auf das neue Gesetz *„loi du 7 août 2023 relative au logement abordable“* aktualisiert.

Im „Chapitre 7 Annexe: Terminologie“ wird die Definition der „Surface construite brute“, entsprechend der Änderungen im *„règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune“*, konkretisiert.

Étude préparatoire

3 Etude préparatoire Teil 1 : Bestandsanalyse

3.1 Nationaler, regionaler und grenzüberschreitender Rahmen

Ohne Belang.

3.2 Bevölkerungsstruktur

Ohne Belang.

3.3 Ökonomische Situation

Ohne Belang.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Ohne Belang.

3.5 Städtebauliche Struktur

Ohne Belang.

3.6 Gemeinschaftseinrichtungen

Die Änderung des Artikels 11 ermöglicht die Unterbringung von Gemeinschaftseinrichtungen aus dem Bereich Sport und Freizeit in der „Zone spéciale „Foetz“ [SPEC-F]“.

3.7 Mobilität

Ohne Belang.

3.8 Wasserkreislauf und Versorgungsnetze

Ohne Belang.

3.9 Natürliche und menschliche Umwelt und Landschaft

Ohne Belang.

3.10 Analyse der verbindlichen und nicht verbindlichen Pläne und Projekte

Ohne Belang.

3.11 Städtebauliches Entwicklungspotenzial

Ohne Belang.

3.12 Grunddienstbarkeiten

Ohne Belang.

4 Etude préparatoire Teil 2 : Entwicklungskonzept

4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept bleibt unverändert.

4.2 Mobilitätskonzept

Das Mobilitätskonzept bleibt unverändert.

4.3 Landschaftskonzept

Das Landschaftskonzept bleibt unverändert.

4.4 Finanzierungskonzept

Das Finanzierungskonzept bleibt unverändert.

5 Etude préparatoire Teil 3 : Schémas Directeurs

Die *Schémas Directeurs* sind von der Teiländerung des PAG nicht betroffen und bleiben unverändert.

Änderungsentwurf des PAG

6 Änderungen des PAG¹

6.1 Partie écrite

Modifications : **texte ajouté** / ~~texte supprimé~~

Art. 11 Zone spéciale « Foetz » [SPEC-F]

La zone spéciale « Foetz » est destinée aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de détail, de commerce de gros, de transport ou de logistique ainsi qu'aux équipements collectifs techniques.

Y sont également admis :

- » les services administratifs ou professionnels, dont notamment les professions libérales et les professions de soins ;
- » les établissements de restauration et les établissements d'hébergement,
- » **les activités de sports et de loisirs uniquement dans les étages supérieures aux rez-de-chaussée.**

La surface destinée aux affectations suivantes ne peut pas dépasser :

- » 2.500 m² de surface de vente par immeuble bâti destinée à la vente de produits alimentaires pour le commerce de détail ;
- » 7.500 m² de surface de vente par immeuble bâti destinée à la vente de produits non-alimentaires pour le commerce de détail ;
- » 2.400 m² de **surface au sol** ~~surface de vente~~ pour **les** services administratifs ou professionnels par immeuble bâti ;
- » 500 m² de surface au sol pour les établissements de restauration par immeuble bâti ;
- » **2.400m² de surface au sol pour les activités des sports et de loisirs par immeuble bâti.**

Y sont interdits :

- » l'implantation de nouvelles stations-service et l'agrandissement des stations-service existantes, à l'exception des infrastructures de distribution de carburant servant exclusivement aux besoins d'une ou plusieurs entreprises sur place et à l'exception des stations-service à bornes électriques ;
- » les logements de service.

¹ La version coordonnée de la partie écrite du PAG sera mise à jour après l'approbation de cette modification ponctuelle - le projet de la version coordonnée de la partie écrite du PAG se trouve sur la clé USB.

Art. 20 Emplacements de stationnement

20.5 Dérogations et taxe de compensation

a) Le nombre minimal d'emplacements de stationnement requis selon les dispositions du présent article peut être diminué au maximum de 50% sur décision du bourgmestre pour :

- » des transformations et / ou changements d'affectations d'**immeubles et objets classés monuments nationaux ou inscrits à l'inventaire supplémentaire** dans le sens de la loi modifiée du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux,
- » des transformations et changements d'affectations de bâtiments indiqués en tant que « **bâtiment protégé** » ou « **gabarit protégé** » en vertu de l'Art. 33 du présent règlement ;
- » des transformations de bâtiments existants à l'intérieur de la **zone de bâtiments et d'équipements publics** en vertu de l'Art. 6 du présent règlement et
- » des **logements réalisés par un promoteur public** dans le sens de **l'article 3 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable**~~l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement~~ ;
- » des **logements destinés à la location abordable**~~locatifs~~ dans le sens de **l'article 11 et suivants de l'Art. 27 et suivants de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable**~~de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement~~ ;
- » des transformations de **commerces de proximité** ou de **cafés et restaurants existants** en dehors des zones visés par les Art. 7 à Art. 12.

b) En dehors des zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) suivant l'Art. 26, le nombre d'emplacements de stationnement requis peut être réduit au maximum d'un emplacement et sous condition qu'une taxe de compensation soit payée par emplacement créé en moins.

Le montant de cette taxe est défini dans le règlement sur les taxes publiques de la Commune de Mondercange.

c) Dans les PAP maintenus en vertu de l'Article **Art. 32** et pour leurs modifications, le nombre minimal d'emplacements de stationnement requis selon les dispositions du présent article peut différer.

Chapitre 7 Annexe: Terminologie

Source : Règlement grand-ducal *modifié* du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune - Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol.

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

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

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

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

D. Densité de logement [DL]

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

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

E. Terrain à bâtir brut

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

F. Terrain à bâtir net

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

G. Surface construite brute

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

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

Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble, telles que commerces, bureaux, logements et logements abordables, sont déterminées en additionnant pour chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective.

Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribuées à part égale aux affectations concernées.

Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations.

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, tels que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux :

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors 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, 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 œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

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

L. Surface de vente

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

7 Versions coordonnées

Die *Version coordonnée* der *Partie écrite* des PAG wird im Anschluss an die Genehmigung dieser punktuellen Teiländerung aktualisiert. Der Entwurf der abgestimmten Version der *Partie écrite* des PAG befindet sich auf dem beiliegenden USB-Stick.

Anhang

1 Certificat PAG upload

Protocole de conformité

Transmission des fichiers informatiques relatifs au projet de PAG

Conformément à l'article 3 du règlement ministériel du 30 mai 2017 relatif au contenu et à la structure des fichiers informatiques des projets et plans d'aménagement d'une commune. Ce protocole atteste la conformité du dossier informatique PAG (PAG_C036_Modif13) soumis par Zeyen+Baumann (pag-upload@zeyenbaumann.lu) le 08.10.2024 concernant la modification de la commune de Administration communale de Mondercange.

Ce protocole devra être joint au dossier lors de la saisine de la commission d'aménagement et de la transmission du dossier au Ministre de l'Intérieur.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Intérieur

Direction de l'Aménagement Communal
et du Développement Urbain

2 Dispense des Umweltministeriums



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Environnement, du Climat
et de la Biodiversité

Administration communale de Mondercange
B.P. 50
L-3901 Mondercange

Références : D3-24-0125-PS/2.3
Dossier suivi par : Pit Steinmetz
Tél. : (+352) 247-86857
E-mail : pit.steinmetz@mev.etat.lu

Luxembourg, le **09 OCT. 2024**

Objet : Loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (avis article 2.3)

Projet de modification ponctuelle du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Mondercange concernant, entre autres, la définition de la zone spéciale « Foetz »

Monsieur le Bourgmestre,

Je me réfère à votre courrier du 23 septembre 2024 avec lequel vous m'avez soumis pour avis un projet de modification ponctuelle de la partie écrite du PAG visant une adaptation de la définition de la zone spéciale « Foetz » par l'ajout des activités de sports et de loisirs comme activités autorisables. Par ailleurs, le projet prévoit d'inclure dans la partie écrite du PAG des renvois relatifs à la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable et l'adaptation de la définition de la surface construite brute.

L'appréciation du collège échevinal comme quoi le projet de modification ponctuelle du PAG n'est pas susceptible d'engendrer des incidences significatives sur l'environnement dans le sens de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (ci-après « loi modifiée du 22 mai 2008 ») est partagée. Une analyse plus approfondie dans le cadre d'un rapport sur les incidences environnementales n'est donc pas nécessaire.

Je me permets de vous rappeler que conformément aux dispositions de l'article 2.7 de la loi modifiée du 22 mai 2008, la décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale ainsi que les raisons qui auront abouti à cette conclusion devront faire l'objet d'une publicité adéquate.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Environnement, du Climat
et de la Biodiversité

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Bourgmestre, l'expression de mes sentiments les plus distingués.

Pour le Ministre de l'Environnement, du Climat
et de la Biodiversité

Marianne Mousel
Premier Conseiller de Gouvernement

Copie : Ministère des Affaires intérieures
Administration de la nature et des forêts