

# Assemblée Générale 2010

Que contient un Plan d' Aménagement Général ?  
(PAG)

# Contenu de la présentation

- Définition d'un PAG
- Contenu d'un PAG – partie écrite
- Contenu d'un PAG – partie graphique
  - Plans
  - Zones
  - COS – CMU – CUS

Basé sur le « Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune. (Mém. A - 182 du 18 novembre 2004, p. 2743) »

# Définition

- Le PAG définit la répartition et l'implantation des activités humaines dans les diverses zones.
- Il arrête les diverses zones en fonction de leur mode et de leur degré d'utilisation (affectation et densité de construction).
- Il définit les dispositions relatives à son exécution et les phases de réalisation.
- Il ne contient pas d'indications concernant les prescriptions dimensionnelles pour l'implantation et le gabarit des constructions.

# Contenu – partie écrite

## Art. 6. Définition.

La partie écrite du plan d'aménagement général est la description écrite de l'occupation du sol arrêtée par la partie graphique en fonction de ses mode et degré d'utilisation.

## Art. 7. Contenu.

La partie écrite comprend les règles d'urbanisme qui définissent les diverses zones arrêtées par la partie graphique du plan d'aménagement général et qui en fixent le mode et le degré d'utilisation.

## Art. 8. Indications complémentaires.

Les indications de la légende-type et les définitions correspondantes de ces zones peuvent être complétées ou précisées en fonction des caractéristiques propres de la commune concernée.

# Contenu – partie graphique

Les plans et les zones qui y sont définies sont l'élément essentiel du PAG. Il y est défini :

- Au minimum les volumes constructibles et les types d'activités (logement, administrations, commerces, industrie, agriculture, biotope...).
- Il peut y avoir des informations complémentaires du type :
  - Urbanistiques (maison jumelées, résidences...).
  - Temporelles (zone d'aménagement différé).
  - Remarques diverses suivant la stratégie de développement choisie (zones pour PAP, servitudes...).

Le PAG de la commune de Contern est consultable en ligne sur :

[www.contern.lu/publications](http://www.contern.lu/publications) =>suivre le lien « PAG modif. Dec. 2008 »

# Zones proposées

## **Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées comprennent:**

1. les zones d'habitation;
2. les zones mixtes;
3. les zones de bâtiments et d'équipements publics;
4. les zones d'activités économiques;
5. les zones industrielles;
6. les zones spéciales;
7. les zones de loisirs avec séjour;
8. les zones de jardins familiaux;
9. les zones militaires.

## **Les zones destinées à rester libres comprennent:**

1. les zones agricoles;
2. les zones forestières;
3. les zones viticoles;
4. les zones de loisirs sans séjour;
5. les zones de parc;
6. les zones d'isolement et de transition;
7. les zones horticoles.

# Zones proposées

## **Les zones superposées comprennent:**

1. les zones d'aménagement différé;
2. les zones soumises à un plan directeur;
3. les zones de servitude «urbanisation»;
4. les zones des secteurs sauvegardés ou secteurs protégés;
5. les zones de risques naturels prévisibles;
6. les zones d'extraction.

Les zones superposées limitent les possibilités de développement.

## **Autres zones (à titre d'exemple):**

1. l'aéroport de Luxembourg;
2. les zones portuaires;
3. les parcs naturels;
4. les espaces d'intérêt écologique et paysager;
5. les zones protégées d'intérêt national;
6. les zones protégées d'importance communale;
7. les zones de bruit;
8. les sites archéologiques;
9. les sites et monuments et ensembles protégés;
10. ...

# Les zones qui nous concernent

Zones d'habitation : logement, commerces et services de proximité

- Habitation 1 : prioritairement maisons unifamiliales
- Habitation 2 : prior. habitations plurifamiliales

Zones mixtes : logement, commerce, entreprises

- Rural : habitations, exploitations agricoles...
- Urbain : commerces, entreprises, habitations
- Centre : administrations, commerces, culture, logements (ne nous concerne probablement pas)

# Les zones qui nous concernent

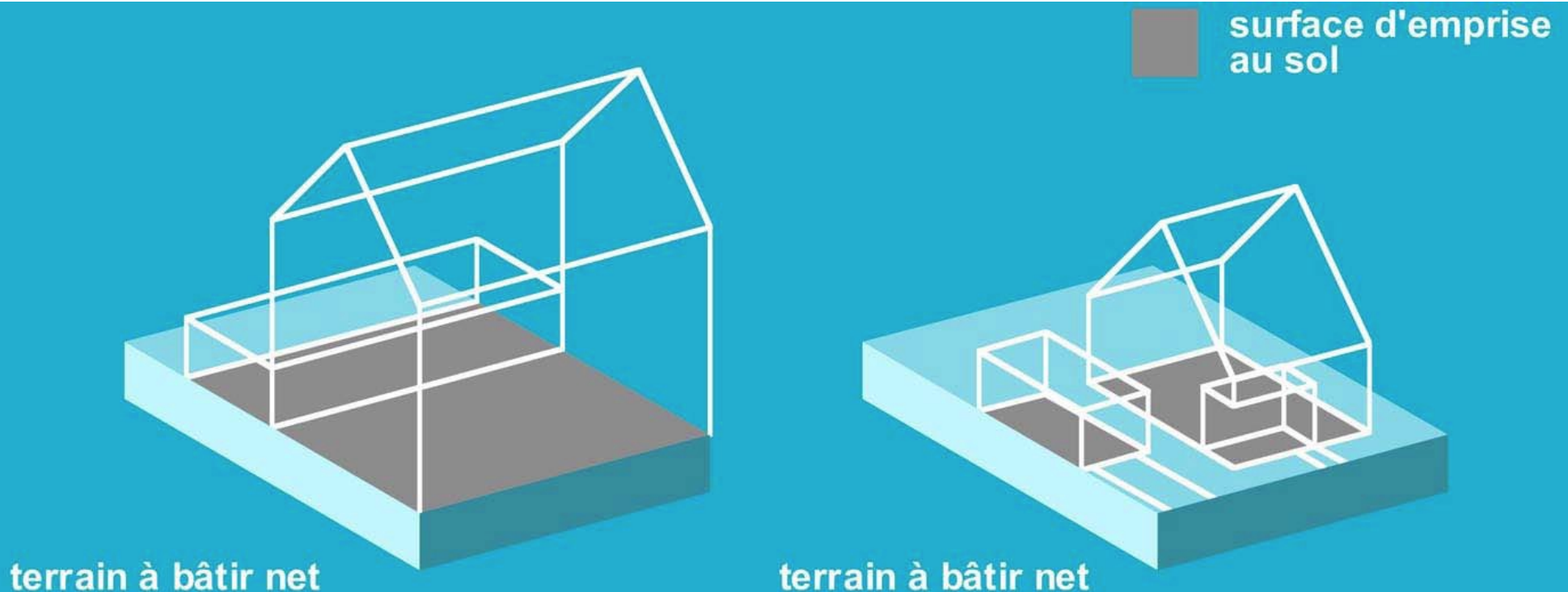
- Zone d'activités économiques : commerces, artisans et administrations non compatibles avec du logement.
- Zones industrielles : industries non compatibles avec une zone d'activité économique.
- Zones spéciales : grands centres commerciaux, stades... ayant un impact (trafic...) également sur les communes voisines.

# COS-CMU-CUS proposés

Zone	COS	CMU	CUS
Zone d'habitation 1	0.4	0.8	
Zone d'habitation 2	0.6	1.0	
Zone mixte à caractère central	1.0	3.0	
Zone mixte à caractère urbain	0.6	1.6	
Zone mixte à caractère rural	0.6	1.2	
Zone d'activités économiques	0.8	1.6	
Zone industrielle	0.8	2.4	10.0
Zone spéciale	0.8	2.4	10.0

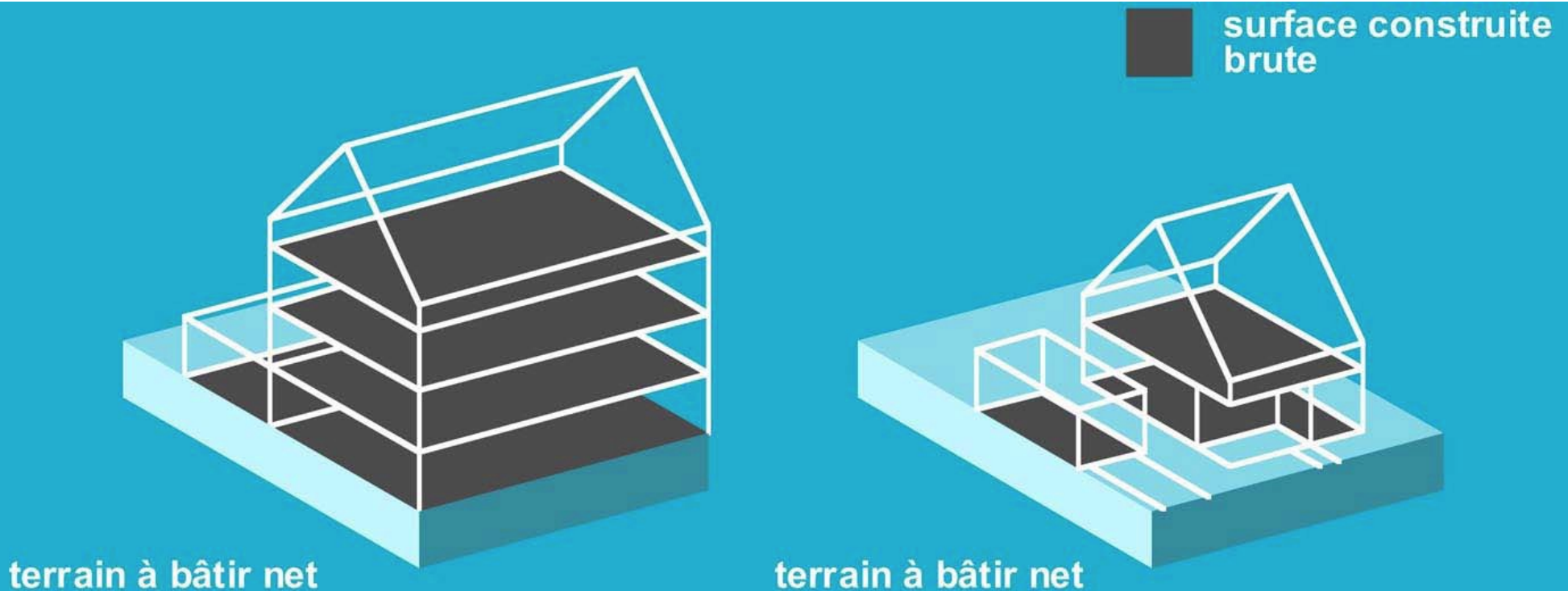
# COS

On entend par coefficient d'occupation du sol (COS) le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface totale du terrain à bâtir net. Les surfaces non closes (car-port) et les rampes... ne sont pas comptabilisées.



# CMU

On entend par coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net. Les garages sous-terrains et surfaces non closes ne sont pas comptabilisés.



# CUS

L'utilisation maximale admissible de parcelles à usage industriel peut également être exprimée par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), qui exprime le rapport entre le volume de la construction et la surface du terrain à bâtir net.

# COS-CMU-CUS

Les COS-CMU-CUS sont des valeurs pour lesquelles nous n'avons pas de représentation.

Calculez vos COS et CMU !

Par exemple :

Terrain	Construit	Niveaux	COS	CMU	Zone
2a	75 m2	3	0.38	1.13	Mixte Rurale
3a	80 m2	3	0.26	0.80	Habitation 1
4a	100 m2	3	0.25	0.75	Habitation 1
10a	300 m2	3	0.3	0.9	Habitation 2
10a	300 m2	4	0.3	1.2	Mixte Rurale
10a	400 m2	3	0.4	1.2	Mixte Rurale
10a	400 m2	4	0.4	1.6	Mixte Urbaine