

Projet de Plan d'Aménagement Particulier

3 Projet de plan d'Aménagement Particulier

3.1 Partie écrite

Article 1 : Etablissements admis

La plate-forme de logistique et de transformation est constituée d'immeubles bâtis et d'infrastructures qui sont destinés à des fonctions logistiques, telles que l'entreposage, la transformation, le conditionnement, le parachèvement, la logistique de retour ("reverse logistics") et l'expédition, ainsi qu'aux activités annexes pour les besoins de la zone, p. ex un centre d'accueil, un espace de services et de maintenance.

Des infrastructures d'accueil, de réparation, de maintenance et de distribution de carburant servant uniquement aux besoins des opérateurs sur place seront aménagées pour autant que les conditions soient réunies pour l'exploitation de pareilles infrastructures par un exploitant-tiers, à sélectionner moyennant un appel d'offres public.

Article 2 : Lots

L'ensemble du site comprend 5 lots, répartis en deux types distincts.

- Les lots 1 à 4, de type privatif et cédés par droit de superficie à un ou à plusieurs opérateur(s), regroupent les parties destinées à l'exploitation des activités économiques proprement dites et seront aménagés et gérés par un ou plusieurs opérateur(s).
- Le lot 5, de type collectif, regroupe les parties destinées au fonctionnement de l'ensemble du site, par ex. rue de desserte, services d'accueil, parkings communs, bassins de rétentions, etc., et sera aménagé et géré par le propriétaire et/ou par un gestionnaire du site.

Un lot peut être subdivisé en plusieurs lots indépendants à condition de respecter les limites d'implantation et toute autre prescription du présent règlement.

A l'intérieur d'un lot, un ou plusieurs bâtiments peuvent être construits en ordre contigu ou en ordre non contigu.

En cas de besoin, les lots 1 à 4, ou partie des lots 1 à 4 peuvent avoir la même affectation que le lot 5, en particulier si des places de stationnement pour camions s'avèrent nécessaires.

Article 3 : Voies de desserte internes et accès de secours

Le réseau de desserte interne et de secours du site sera réalisé par le Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur et restera sa propriété. La conception et la réalisation de ce réseau devra se faire selon les règles de l'art. La réalisation de ce réseau sera soumise à une autorisation de bâtir des deux communes. La responsabilité d'entretien dudit réseau incombe au Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur.

Article 4 : Emplacements de stationnement

Le concept de stationnement prévoit l'aménagement de deux types de zones de parking, à savoir :

- des zones de parking communes (lot 5), qui seront aménagées et gérées par le propriétaire et/ou un gestionnaire du site ou un exploitant tiers,
- des zones de parking propres à chaque opérateur (lot 1 à 4), qui seront aménagées et gérées par le ou les opérateurs respectifs.

Il appartient aux opérateurs d'aménager un nombre suffisant d'emplacements de stationnement sur leur site et, le cas échéant, d'acheter ou de louer des emplacements supplémentaires dans une ou plusieurs infrastructures de parking communes (lot 5).

Article 5 : Maxima à respecter

Le site comprend 5 lots (1 à 5), et pour chaque lot, les coefficients d'occupation du sol (COS) et coefficients d'utilisation du sol (CUS) suivants sont autorisés au maximum:

	COS	CUS
Lot 1	0,70	11,2
Lot 2	0,70	11,2
Lot 3	0,70	11,2
Lot 4	0,70	11,2
Lot 5	0,70	2,4

Article 6 : Alignements et marges de reculement et implantation

Les constructions principales sont à implanter à l'intérieur de la « limite maxima de surface constructible pour construction principale ».

Les façades ou parties de façades ayant un ou plusieurs accès camion, respectivement, un ou plusieurs quai(s) de chargement ou de déchargement, doivent respecter un recul suffisant pour permettre, sur le terrain privé de l'opérateur, toute manœuvre d'approche, étant entendu que le recul minimum mesuré à partir de la limite extérieure de la route de desserte respective est de 20,0 mètres.

Les façades ou parties de façades n'ayant pas d'accès camion, respectivement, de quai de chargement ou de déchargement, pourront être implantées sur la « limite maxima de surface constructible pour construction principale ».

Si des bâtiments sont implantés en ordre non contigu, une distance minimale de 6,0 mètres doit être respectée entre les constructions.

Dans le lot 5, les stationnements (parking couvert), les bâtiments techniques ou similaires, ainsi que le poste d'entrée devront être aménagés à l'intérieur de la « limite maxima de surface constructible pour dépendances » et seront pris en compte dans le calcul du CUS.

Les aires de stationnement (parking au sol) pourront être aménagées à l'extérieur de la « limite maxima de surface constructible pour construction principale » et ne sont pas pris en compte dans le calcul du CUS.

Article 7 : Nombre de niveaux et hauteurs

La hauteur maximale des constructions principales est de 20,0 mètres. Cette hauteur est mesurée au milieu de la façade par rapport au niveau de référence respectif, indiqué sur la partie graphique (coupe schématique).

La hauteur maximale ne peut être dépassée que sur autorisation du/des Bourgmestre(s) pour des infrastructures spécifiques, liées à l'exploitation comme p. ex. des silos, stockage en hauteur et constructions similaires. Les superstructures (par ex. cabine technique d'un ascenseur, élément de climatisation ou similaire) sur la toiture doivent être

limitées à 25 % de la surface totale et avoir une hauteur maximale (saillie) de 3 mètres. Une exception : des panneaux solaires peuvent couvrir l'ensemble des toitures.

Dans le lot 5, la hauteur maximale des bâtiments administratifs, techniques ou similaires est de 3 niveaux pleins et/ou de 13,50 mètres.

La hauteur maximale des bâtiments dans l'aire de repos est de 10,0 mètres.

Les infrastructures de parking aménagées sur trois niveaux au maximum ne peuvent excéder une hauteur de 10,0 mètres.

La hauteur maximale du poste d'entrée est de 7,50 mètres.

Article 8 : Toitures

Les bâtiments auront des toitures à pentes maximales de 20 degrés, à l'exception des toitures de type shed. Les toitures à 2 pentes sont à exécuter en zinc ou en bardage de haute qualité.

Il est recommandé, notamment pour les toitures des halles, de mettre en œuvre un système de récupération et d'utilisation des eaux pluviales (par ex. pour les installations sanitaires et pour l'entretien des surfaces de verdure).

Article 9 : Annexes

Les annexes, garages, dépôts etc. devront former avec le bâtiment principal un ensemble de qualité. Sauf autorisation expresse du/des Bourgmestre(s), les constructions à caractère provisoire, ainsi que les dépôts à ciel ouvert, sont interdits.

Article 10 : Concept architectural et matériaux et couleurs

Les bâtiments devront être simples, avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents. Un traitement particulier de certains éléments architecturaux (entrées, situations de coin, connexions entre bâtiments administratifs et halls de production etc.), une recherche de structure et le dessin des façades éviteront toute banalité dans les constructions.

Les façades arrières et latérales doivent être traitées avec autant de soin que les façades principales.

Les matériaux préconisés pour les façades sont le verre, l'acier, le bois, le bardage métallique de haute qualité, les maçonneries apparentes en briques, pierres naturelles, les éléments préfabriqués en béton de structures diverses.

Sont proscrits les bardages du type PVC ou similaire. Les bardages ne sauraient porter de publicité pour produits. Les couleurs choisies doivent concorder avec l'aspect visuel général du site. En cas d'utilisation de bardages métalliques, les détails (ouvertures, transition vers d'autres matériaux, socle du bâtiment acrotères, etc.) seront à réaliser avec un soin particulier.

Article 11 : Aménagements des espaces verts privés

Une surface minimale de 15% de la surface totale du lot doit être aménagée en espace vert et entretenue comme telle. Les dites surfaces pourront, toutefois, être regroupées pour former un ensemble cohérent au niveau de la zone.

Dans ces espaces verts, seul les arbres et arbustes indigènes sont autorisés. Toutes constructions, dépôts de matériaux et emplacements de stationnement sont interdits, à l'exception des clôtures et des réseaux techniques.

Article 12 : Enseignes

Les prescriptions ci-après s'entendent sans préjudice des dispositions du règlement grand-ducal du 4 juin 1984 relatif à la publicité visée aux articles 37 et suivants la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments.

Toute installation d'enseigne doit faire l'objet d'une autorisation préalable du collège des Bourgmestre et échevins. Le dossier de demande d'autorisation doit illustrer la localisation, les dimensions et la nature des installations.

Les enseignes doivent être réalisées de manière à s'intégrer au paysage et à ne pas occasionner de gêne dans les alentours de la zone.

Les enseignes ne peuvent être installées que sur la façade donnant sur la voie de desserte et sont interdites sur les toitures. Elles sont à intégrer à l'architecture de la façade et sont à exécuter en lettres séparées (maximum 2,00m de haut), soit avec éclairage intégré, soit éclairées indirectement.

Pour l'orientation des usagers à l'intérieur de la zone, seuls sont autorisés les panneaux collectifs à installer aux endroits nécessaires et sont à arrêter dans un règlement interne du site.

L'éclairage privé doit respecter les contraintes de sécurité, sans occasionner de gêne sensible pour le voisinage.

Les publicités pour produits ne sont pas admissibles.

Article 13 : Clôtures

Les lots ne peuvent être clôturés à l'intérieur du site, que par des haies vives ou des grillages cachés par des plantes grimpantes. Ces clôtures devront avoir une apparence discrète et ne pourront pas dépasser la hauteur totale de 2,50 mètres au-dessus du terrain.

Article 14 : Réseaux d'infrastructures et raccordements particuliers

Les réseaux d'infrastructures techniques internes au site (lot 5) seront réalisés par le Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur, sur la base d'études techniques, et resteront sa propriété. La conception et la réalisation de ce réseau devra se faire selon les règles de l'art. La réalisation des réseaux sera soumise à une autorisation de bâtir des deux communes.

La responsabilité des infrastructures internes du site (lot 5) incombe au Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur. Celle des infrastructures installées sur les parties privatives (lots 1-4), incombe aux propriétaires des immeubles y érigés, à moins qu'il n'en soit convenu autrement entre parties et, à l'exception de la conduite S.E.S. sur les lots 2 et 4, qui reste sous la responsabilité de S.E.S., respectivement du Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur.

Article 15 : Sécurité

Pour tout immeuble, l'avis du service de l'incendie et de sauvetage des deux communes doit être demandé et fera partie intégrante de l'autorisation de bâtir.

Les fronts d'attaque des sapeurs-pompiers auront un écartement maximal de 120 m et devront être accessibles sur au moins deux côtés par les services d'urgences.

L'intérieur du lot 2 devra être accessible par les services d'urgences en cas de besoin.

Tout aménagement de parcelle doit comporter toutes les dispositions nécessaires pour assurer une protection adéquate contre l'incendie.

Article 16 : Convention et règlement interne

Une convention à conclure entre le Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur et les communes détaillera les droits et devoirs des parties entre-elles.

Le Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur élaborera un règlement interne qui sera soumis aux communes pour avis.

Article 17 : Dispositions générales

Pour ce qui est des constructions et infrastructures situées à cheval sur le territoire des deux communes, il est entendu que celles-ci et leurs services respectifs, veilleront à se concerter entre eux avant de délivrer des autorisations de construire et/ou des avis techniques touchant au bon fonctionnement du site et aux intérêts des propriétaires/opérateurs y installés.