

PAP ZAE Wolser Bettembourg / Dudelange

PARTIE ÉCRITE

Réf.: N° 18099/60C
Le présent document fait partie de l'avis
de la Cellule d'évaluation émis dans sa
séance du 10 août 2017

NS

Référence: 18099/60C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 08/03/2018
Le Ministre de l'Intérieur
[Signature]
Dan Kersch

VILLE DE
DUDELANGE
08 MARS 2018
Secrétariat



URB_16_005_PAP_PE_DUD

29.06.2017

Référence du Ministère de l'Intérieur :

Avis de la Cellule d'Évaluation	
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	

MAÎTRE D'OUVRAGE

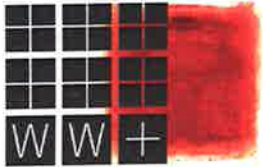
Ministère de l'Économie
19-21 Boulevard Royal
L-2449 Luxembourg
T : +352 24 78 24 78
F : +352 46 04 48



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

RÉALISATION DU DOSSIER PAP

WW+
Rue de l'Usine, 53
L - 4340 Esch-sur-Alzette
T +352 26 17 76
F +352 26 17 76 269
M info@wwplus.eu
W wwplus.eu



ARCHITECTURE | URBAN DESIGN | PROJECT MANAGEMENT

A

BASE JURIDIQUE

B

DÉLIMITATION ET CONTENANCE
DES LOTS, PARCELLES, ÎLOTS

(RGD 2011, Art.3.(1))

C

PRÉCISION DU MODE ET DU
DEGRÉ D'UTILISATION DES SOLS

(RGD 2011, ART.3.(2), (3))

- C.1 Précision du mode d'utilisation des sols
- C.2 Précision du degré d'utilisation des sols

D

PRÉCISION DU DEGRÉ
D'UTILISATION DU SOL
CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT
DU DOMAINE PRIVÉ

(RGD 2011, Art.3.(3))

- D.1 Emprise au sol, volume, surface construite brute, surface pouvant être scellée, espaces verts privés
- D.2 Emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions
- D.3 Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net, distance à observer entre constructions
- D.4 Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol
- D.5 Hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte soit à l'acrotère
- D.6 Nombre d'unités de logements par construction
- D.7 Type et disposition des constructions hors-sol et en sous-sol

E

PRESCRIPTIONS
SUPPLÉMENTAIRES DU PROJET
D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

(RGD 2011, ART.3.(3))

- E.1 Formes, pentes, orientation des toitures
- E.2 Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, garages, voies de circulation
- E.3 Surfaces destinées à recevoir des plantations
- E.4 Dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées
- E.5 Constructions et éléments naturels à sauvegarder, constructions à démolir
- E.6 Aménagement des dépendances
- E.7 Superstructures techniques
- E.8 Enseignes
- E.9 Mesures de protection de l'environnement

F

FONDS NÉCESSAIRES À LA
VIABILISATION DU PROJET

(RGD 2011, ART.3.(4))

- F.1 Aménagement détaillé des fonds nécessaires à la viabilisation du projet
 - F.1.1 Remblais et déblais de terre
 - F.1.2 Évacuation des eaux pluviales et usées, bassin de rétention
 - F.1.3 Aménagement des espaces publics et des plantations à prévoir
 - F.1.4 Mobilité douce
- F.2 Fonds destinés à être cédés au domaine public communal

G

ANNEXES

- G.1 Résumé des dérogations nécessaires au PAG

La présente partie écrite est une partie intégrante du Plan d'Aménagement Particulier (PAP) établi suivant les dispositions de la loi du 3 mars 2017 dite „Omnibus“ portant modification de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

La partie écrite et la partie graphique du PAP sont des éléments complémentaires. Dans le cas d'une double réglementation contradictoire, la réglementation la plus restrictive sera applicable. Dans la partie graphique, en cas de contradiction entre l'axonométrie, les coupes et le plan, le plan prime par rapport aux autres pièces graphiques.

Conformément à l'Art 108 bis (1) de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le plan d'aménagement général (PAG) étant fondé sur la loi du 12 juin 1937, il peut être modifié ou complété ponctuellement par un PAP à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du PAP. Les justifications urbanistiques sont exposées dans le rapport justificatif du PAP.

L'application du présent règlement se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant d'organes gouvernementaux ainsi que de la partie écrite et du règlement sur les bâtisses du PAG en vigueur.

Les titres ou chapitres qui concernent les prescriptions dimensionnelles ou les espaces libres du PAG en vigueur ne sont pas d'application et remplacés par les dispositions y relatives du présent règlement.

Délimitation et contenance des lots, parcelles, îlots

(RGD 2011, Art.3.(1))

La partie graphique du présent PAP est représentée sur base :

- du mesurage cadastral géoréférencé
N°2232 et N°3758 daté du 13.01.2017, réalisé par le bureau BCR S.à.r.l., géomètres officiels
- du levé topographique géoréférencé
N°16/106_T-01_B réalisé par le bureau Schroeder & Associés, géomètres officiels

La partie graphique du PAP définit la délimitation et la contenance des lots projetés.

De manière à faciliter la réglementation du PAP, les lots présentant des caractéristiques similaires ont été regroupés dans 3 catégories représentées dans la partie graphique du PAP:

- Catégorie « C » : Lots constructibles;
- Catégorie « ZV » : Lots dédiés à la zone de verdure;
- Catégorie « VI » : Lots dédiés à la viabilisation.

Précision du mode et du degré d'utilisation des sols (RGD 2011, Art.3.(2) et (3))

C.1 Précision du mode d'utilisation des sols

Les lots de catégorie « C » sont destinés aux activités industrielles. Les stations-service et les garages de réparation y sont interdits.

Sont admissibles, en dehors des installations destinées aux activités à caractère national, les bâtiments de bureaux et d'administration relevant de l'entreprise.

Toutes les activités sont exercées à l'intérieur des bâtiments ou des constructions relevant de l'entreprise. Une exception est accordée pour l'implantation d'une éventuelle station d'épuration. Les activités peuvent y être exercées à l'intérieur comme à l'extérieur des constructions.

Les lots de catégorie « ZV » ont pour objet de garantir une bonne intégration de la zone industrielle dans son environnement naturel et bâti. Ils sont caractérisés par l'interdiction de bâtir.

Les lots de catégorie « VI » dédiés à la viabilisation concernent l'ensemble des éléments permettant la viabilisation du PAP (voies de circulation motorisée, voies ferrées, pistes cyclables) et toute construction technique liée à cette fonction.

C.2 Précision du degré d'utilisation des sols

Le degré d'utilisation du sol est fixé dans le tableau de représentation schématique de chaque lot, situé dans la partie graphique du PAP.

Les lots de catégorie « ZV » et « VI » n'étant pas constructibles, les articles des parties D, E et F de la partie écrite du PAP ne concernent que les lots de catégorie « C », excepté lorsque cela est clairement spécifié.

Précision du degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé (RGD 2011, Art.3.(3))

D.1. Surface construite brute, emprise au sol, volume, surface pouvant être scellée, espaces verts privés • Espaces verts privés

• Surface construite brute

(sans objet)

• Emprise au sol

L'emprise au sol maximale est limitée dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, dans la partie graphique du PAP.

• Volume

Pour le lot C6, Le volume hors tout des constructions, calculé à partir du niveau du terrain naturel, ne pourra dépasser quatre mètres cubes et demi par mètre carré de surface de parcelle.

Pour les lots C1 à C5, le volume hors tout des constructions calculé à partir du niveau du terrain naturel ne pourra dépasser huit mètres cubes et demi par mètre carré de surface de parcelle.

On entend par terrain naturel, le terrain existant tel que représenté dans le levé topographique joint au présent PAP.

• Surface pouvant être scellée

La surface de scellement maximale du sol est définie dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol de chaque lot.

Les surfaces exécutées en dur (béton, béton asphaltique, dallage et similaire) sont à réduire au minimum. Les accès piétons aux constructions et les emplacements de stationnement seront exécutés dans un matériel perméable à l'eau (pavés non cimentés, concassé naturel de carrière, gravier, pavés / dalles engazonnées ou matériaux similaires).

Les espaces verts privés (EVp) sont représentés dans la partie graphique du PAP. En aucun cas, ces surfaces ne peuvent être utilisées comme dépôt de matériaux.

Les parties non bâties comprises à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pourront être dédiées à des EVp supplémentaires.

Les espaces verts, les surfaces pouvant être scellées tout comme les fenêtres constructibles peuvent accueillir des installations de rétention et de conduite d'eau et/ou toute conduite technique souterraine.

On distingue plusieurs types d'espaces verts privés :

- EVp1 :

Ces EVp correspondent généralement à une bande de verdure de 2,00 m implantée à l'intérieur des lots de type "C", le long des voies carrossables situées dans les lots de catégorie "VI".

- EVp2 :

Ces espaces verts sont situés à l'intérieur des lots de catégorie « ZV ».

Précision du degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé

(RGD 2011, Art.3.(3))

D.2. Emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

Les emplacements de stationnement sont à implanter à l'intérieur des limites de surfaces constructibles, en surface et/ou à l'intérieur des constructions. Ils sont autorisés dans les marges de recul des constructions, excepté dans les EVp1.

Sont à considérer comme emplacements minimums, 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface construite brute de bureaux et 1 emplacement pour 400 m² de surface construite brute d'espace de stockage et/ou de production, à implanter à l'intérieur du lot ou du groupement de lots sur lequel s'implante l'entreprise.

Par ailleurs, les établissements industriels devront prévoir sur leur terrain, un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires.

Le stationnement est interdit à l'intérieur des lots de catégorie „ZV“ et „VI“.

D.3. Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net, distance à observer entre les constructions

A l'intérieur des lots de catégorie « C », les bâtiments auront un recul minimal de 10,00 m, dont 2,00 m d'espaces verts le long des voies de circulation motorisée implantées dans les lots de catégorie „VI“ (excepté le long du lot VI9). Aucun recul n'est à préserver vis-à-vis des voies de desserte qui seront éventuellement implantées à l'intérieur des lots de catégorie « C ».

La distance des constructions sur les autres limites de propriété sera égale ou supérieure à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 6,00 m, excepté le long des EVp2 des lots de catégorie « ZV » pour lesquels un recul de 15,00 m minimum est imposé. Une construction à la limite de la propriété, sauf sur alignement de voie publique, pourra être admise suivant convention entre voisins.

Les buttes de terre ne sont pas considérées comme des constructions, elles ne sont donc pas considérées par ces marges de recul.

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même parcelle sera au moins équivalente à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 4,00 m. On entend ici par bâtiment toute construction destinée au séjour prolongé.

D.4. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol

Le nombre de niveaux hors-sol est limité à 5.

Le nombre de niveaux sous-sol n'est pas limité.

Les constructions souterraines sont admises à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé représentées dans la partie graphique du PAP.

D.5. Hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte soit à l'acrotère

La hauteur maximale hors tout des constructions est de 25,00 m. Cette hauteur peut être exceptionnellement dépassée pour des constructions spéciales liées à l'exploitation comme des silos, des réservoirs, des stockages en hauteur, des locaux techniques sur toiture et constructions similaires. La hauteur hors tout des constructions est mesurée à partir du niveau de référence représenté dans la partie graphique du PAP.

D.6. Nombre d'unités de logements par construction

Les constructions à usage d'habitation sont interdites, à l'exception d'un logement par lot de catégorie « C » destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations.

D.7. Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol

Le nombre, le type et la disposition des constructions hors-sol et sous-sol autorisés par lot ne sont pas limités par le présent PAP.

Les communes de Bettembourg et Dudelange veilleront à se concerter 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.

Prescriptions supplémentaires du projet d'aménagement particulier

(RGD 2011, Art.3.(3))

E.1. Formes, pentes et orientations des toitures

Les formes de toitures autorisées sont les suivantes : toiture plate (végétalisée ou non), toiture à versants ou toiture shed.

E.2. Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, garages, voies de circulation

Les accès carrossables et voies ferrées sont autorisés à l'intérieur des limites de surfaces constructibles, dans les marges de recul des constructions et/ou dans les EVp1.

A l'intérieur des EVp1, la surface cumulée des accès ne pourra dépasser 30 % de la surface de l'EVp1.

E.3. Surfaces destinées à recevoir des plantations

Pour les lots de catégorie « C », une surface égale à au moins 10 % de la superficie de la parcelle devra être réservée aux plantations et entretenue comme telle. Ces surfaces se trouveront à la périphérie de la parcelle, à l'intérieur de la fenêtre constructible ou dans les marges de recul. Elles devront obligatoirement être pourvues de plantations et ne pourront être utilisées, ni comme places de stationnement, ni comme aire de stockage ou dépôt. Leur largeur ne sera pas inférieure à 3,00 m et les plantations comprendront au moins 2 arbres à haute tige et 30 arbustes à feuillage d'une hauteur de 0,80 m et de préférence indigènes, par 100 m² de surface verte.

Pour les espaces non encore plantés situés dans les EVp2 des lots de catégorie « ZV », les plantations comprendront des arbres et arbustes à feuillage indigènes dont 1/3 (un tiers) seront des arbres à haute tige.

E.4. Dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

• Remblais déblais

En principe, le terrain existant est à sauvegarder.

A l'intérieur des lots de catégorie „C“, „VI“ et/ou „ZV“, des buttes de terre de type „écran acoustique“ permettant une meilleure intégration de la zone industrielle dans son environnement naturel et bâti sont acceptées. Elles devront être végétalisées avec des plantations d'espèces indigènes.

Tout autre remblai / déblai ne répondant pas à ces critères est :

- interdit dans les zones de catégorie „ZV“;
- limité à + 1,50 m, - 1,50m de hauteur par rapport au terrain existant. Tout dépassement de ces valeurs est soumis à autorisation du Bourgmestre.

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblai de terrain tels que décombres, sable, graviers ou terreux ne peuvent contenir, ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles.

• Clôtures

Les lots de catégorie « C » ne peuvent être clôturés 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 existant.

E.5. Constructions et éléments naturels à sauvegarder, constructions à démolir

Les constructions existantes peuvent être maintenues ou démolies.

E.6. Aménagement des dépendances

Les dépendances sont acceptées à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

Leur nombre et leur surface ne sont pas limités.

Une dépendance de type guérite, poste de surveillance ou abri pour gardien de maximum 20,00 m² est autorisée dans le recul antérieur de chaque lot. Elle ne pourra pas être située dans l'EVp1 de 2,00 m.

Prescriptions supplémentaires du projet d'aménagement particulier (RGD 2011, Art.3.(3))

E.7. Superstructures techniques

Les superstructures techniques de type souches de cheminées, conduits de ventilation ainsi que les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques sont autorisées, mais ne pourront dépasser de plus de 7,00 m le gabarit maximal autorisé.

E.8. Enseignes

Les enseignes seront réalisées conformément à la réglementation en vigueur. Elles devront être conçues de manière à s'intégrer au paysage et à ne pas occasionner de gêne dans les alentours de la zone.

E.9. Mesures de protection de l'environnement

Sur l'ensemble du PAP, les éclairages émettant des flux lumineux vers la zone boisée et susceptibles de perturber la faune et la flore environnantes sont interdits.

Fonds nécessaires à la viabilisation du projet

(RGD 2011, Art.3.(4))

F.1 Aménagement détaillé des fonds nécessaires à la viabilisation du projet

F.1.1 Remblais et déblais de terre

La réglementation à appliquer est celle décrite au point « E.4. Dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre [...]».

F.1.2 Évacuation des eaux pluviales et usées, bassins de rétention

Les canalisations existantes pour eaux pluviales et eaux usées sont représentées dans la partie graphique du PAP.

Des canalisations supplémentaires peuvent être implantées sur l'intégralité de la surface couverte par le PAP.

Des bassins de rétention peuvent être implantés dans les lots de catégorie „C“ à l'intérieur de la fenêtre maximale constructible et/ou des marges de recul. Leur emplacement définitif sera défini dans le projet d'exécution.

F.1.3 Aménagement des espaces publics et plantations à prévoir

Le PAP ne prévoit pas d'espaces publics.

F.1.4 Mobilité douce

L'implantation d'une piste cyclable est obligatoire. Son tracé définitif sera défini dans le projet d'exécution.

F.2 Fonds destinés à être cédés au domaine public communal

L'intégralité des fonds est privée. Aucun fond n'est à céder au domaine public communal dans le cadre du PAP.

G.1 Résumé des dérogations nécessaires au PAG de Dudelange

(voir justifications urbanistiques dans le point F.1 du rapport justificatif)

ARTICLES TIRÉS DE L'ACTUEL PAG ET DE L'ACTUEL RÈGLEMENT SUR LES BÂTISSSES	ARTICLES TELS QUE MODIFIÉS PAR LA PARTIE ÉCRITE DU PAP
DÉROGATION 1	
Sommaire	A.Base juridique
Titre III : Prescriptions dimensionnelles Titre IV : Espaces libres	Les titres ou chapitres qui concernent les prescriptions dimensionnelles ou les espaces libres du PAG en vigueur ne sont pas d'application et remplacés par les dispositions y relatives du présent règlement.
DÉROGATION 2	
Art. 1.2 Les fonds constructibles	D.7 Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol
Une seule construction servant au séjour de personnes ou à une destination assimilée est autorisée par fond constructible.	Le nombre, le type et la disposition des constructions hors-sol et sous-sol autorisés par lot ne sont pas limités par le présent PAP.
DÉROGATION 3	
13.1.2 Les marges de reculement	D.3. Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net, distance à observer entre les constructions
Les bâtiments seront alignés sur la voirie publique avec un recul minimal de 10,00 m dont 2,00 m d'espaces verts le long de la voirie publique et un recul maximal de 15,00 m.	A l'intérieur des lots de catégorie « C », les bâtiments auront un recul minimal de 10,00 m dont 2,00 m d'espaces verts le long des voies de circulation motorisée implantées dans les lots de catégorie „VI“ (excepté le long du lot VI9). Aucun recul n'est à préserver vis-à-vis des voies de desserte qui seront éventuellement implantées à l'intérieur des lots de catégorie « C ».
DÉROGATION 4	
2.9 Les emplacements de stationnement	D.2. Emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions
2. Sont à considérer comme emplacement minimum: [...] e) un emplacement par tranche de 100 m ² de surface exploitée pour les établissements industriels;	Sont à considérer comme emplacements minimums, 1 emplacement par tranche de 50 m ² de surface construire brute de bureaux et 1 emplacement pour 400 m ² de surface construire brute d'espace de stockage et/ou de production, à implanter à l'intérieur du lot ou du groupement de lots sur lequel s'implante l'entreprise..

Maître d'ouvrage :

Ministère de l'Économie
19-21 Boulevard Royal
L-2449 Luxembourg
T : +352 24 78 24 78
F : +352 46 04 48

Pour le Ministre de l'Économie

Patrick Nickels
Patrick NICKELS
Premier Conseiller de Gouvernement
30.06.2017

Urbaniste / Aménageur :

WW+ architektur + management s.à.r.l
53, rue de l'Usine
L-4152 Esch-sur-Alzette
T : +352 26 17 76
F : +352 26 17 76 269

Date et signature :

30.06.17

[Signature]