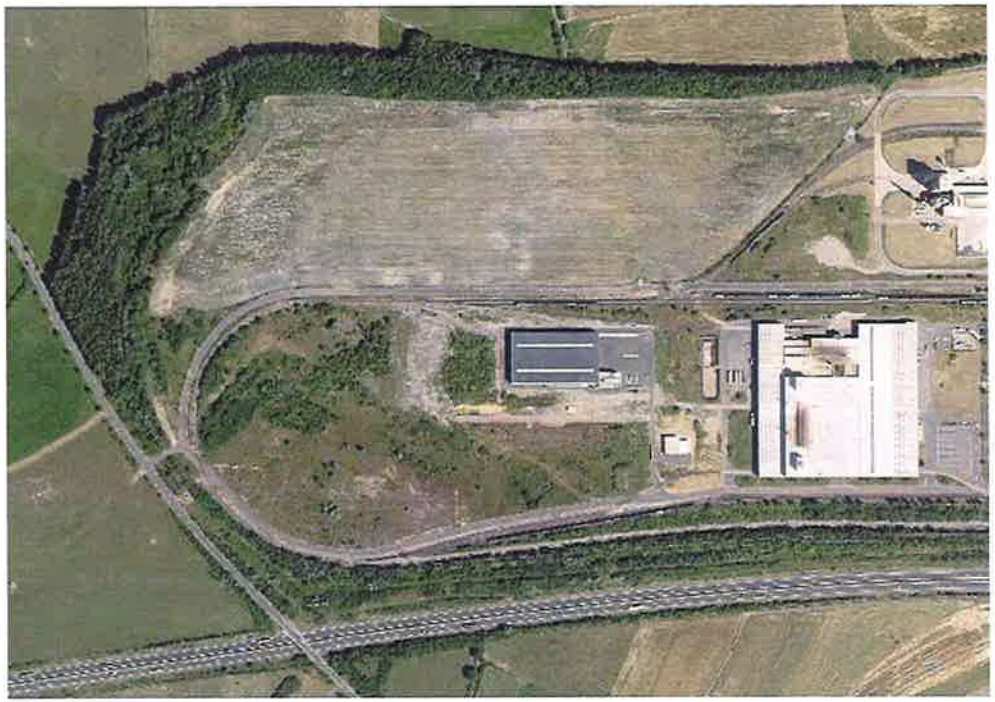
Modification ponctuelle du

PAP ZAE Wolser Bettembourg / Dudelange

PARTIE ÉCRITE



URB_21_011_MoPo Wolser PAP_PE_BETT
URB_21_011_MoPo Wolser PAP_PE_DUD

13.01.2023

Référence: 18099/PA1/60C
Le présent document appartient à ma décision
du: 09/02/2023
La Ministre de l'Intérieur
Taina Bofferding

Référence du Ministère de l'Intérieur :

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

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, 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

A.

Base juridique

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 les coupes et le plan, le plan prime par rapport aux coupes.

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 du PAG en vigueur et du Règlement sur les bâtisses les voies publiques et les sites.

B.

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

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

Chaque îlot de catégorie „C" peut être subdivisé en une ou plusieurs parcelles. Dans ce cas, les coefficients tels qu'indiqués en partie graphique du PAG sont à respecter par parcelle ou groupement de parcelles appartenant à une même entreprise.

C.

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 îlots de catégorie « C » sont destinés aux activités décrites dans le PAG en vigueur pour la zone concernée.

Les lots de catégorie « ZV » ont pour objet de garantir une bonne intégration de la zone d'activités 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

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 îlots de catégorie « C », excepté lorsque cela est clairement spécifié.

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

• Surface construite brute, emprise au sol

(sans objet)

• Surface pouvant être scellée

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 sont à exécuter dans un matériel perméable à l'eau (pavés non cimentés, concassé naturel de carrière, gravier, pavés / dalles engazonnées ou matériaux similaires).
Les aires de stationnement des camions et autres engins nécessaires aux besoins propres de l'entreprise doivent être étanches et munies d'un séparateur d'hydrocarbures.

• Espaces verts privés

En aucun cas, les surfaces dédiées aux espaces verts privés (EVp) 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 îlots 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 ».

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.

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

Les aires de stationnement automobiles sont à aménager avec un matériel perméable. Pour 6 emplacements, 1 arbre à haute tige doit être planté.

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

A l'intérieur des îlots 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).

La distance des constructions sur les autres limites de parcelles ou groupement de parcelles appartenant à une même entreprise 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 sur la limite parcellaire, 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. Les marges de recul doivent être dimensionnées de manière à garantir l'accessibilité aux constructions par les véhicules de secours.

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, une tour dédiée à un processus industriel particulier, et constructions similaires. Ces éléments doivent rester ponctuels, leur emprise et leur hauteur doit être limitée au strict nécessaire pour assurer le bon fonctionnement de l'entreprise. Ces éléments sont soumis à autorisation du Bourgmestre.

La hauteur hors tout d'une construction est mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur hors tout est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

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

Les constructions à usage d'habitation sont interdites, à l'exception d'un logement par parcelle 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 et la disposition des constructions hors-sol et sous-sol autorisés par îlot, lot ou parcelle ne sont pas limités par le présent PAP. Les constructions sont isolées, jumelées ou en bande. 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.

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. Le nombre d'accès par parcelle n'est pas limité: Pour les chemins d'accès et autres aires de circulation, les surfaces imperméabilisées sont à réduire au minimum.

Dans le cas où une même parcelle dispose de plusieurs constructions, une construction en deuxième ligne ne sera accordée que si elle dispose d'un accès carrossable raccordé à la voie desservante. On entend par voies desservantes les voies situées dans les lots de catégorie „VI" (lots dédiés à la viabilisation) ou la voie existante à Dudelange.

Pour toute parcelle n'occupant pas la profondeur complète d'un îlot, un accès est à garantir vers chaque parcelle située en deuxième ligne. Cet accès est à prévoir sur une parcelle qui lui est intégralement dédiée. Le stationnement y est interdit, un trafic fluide doit y être garanti et des infrastructures supplémentaires couvrant les besoins de l'entreprise doivent y être garanties. Il est dans ce cas considéré comme «voie desservante» pour la définition des hauteurs et des marges de recul.
Plusieurs accès vers des parcelles en seconde ligne peuvent être connectés entre eux.

E.3. Surfaces destinées à recevoir des plantations

Pour les îlots de catégorie « C », une surface libre de toute construction 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 résistantes au climat, et ne pourront être utilisées, ni comme places de stationnement, ni comme voie, 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 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 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 îlots de catégorie „C", ou des lots de catégorie „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, excepté lorsque la zone en question est couverte d'une servitude dans laquelle ce type d'aménagement n'est pas admis. Elles devront être végétalisées avec des plantations d'espèces indigènes.

Tout remblai / déblai est :
- interdit dans les zones de catégorie „ZV" (excepté pour les buttes acoustiques);
- limité à + 1,50 m, - 1,50m de hauteur par rapport au terrain existant. Tout dépassement de ces valeurs est soumis à l'autorisation du Bourgmestre.

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

• Clôtures

Les clôtures peuvent être implantées sur toutes les limites parcellaires quelles que soient les marges de recul (antérieures, latérales, postérieures).

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 parcelle. Elle ne pourra pas être située dans l'EVp1 de 2,00 m.

E.7. Superstructures techniques

Les superstructures techniques de type souches de cheminées, conduits de ventilation ainsi que les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture en dehors du gabarit maximal établi. Ces éléments de construction sont limités à 25 % de la surface totale de l'étage en dessous et ne sont pas limités en hauteur.

E.8. Enseignes

Les enseignes seront réalisées conformément à la règlementation 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.

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

La règlementation 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 îlots 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.

13 JAN. 2023

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	Date et signature : Pour le Ministre de l'Économie Fabien NIMAX Attaché
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 : 13.01.23