

Administration communale de Bettembourg

District de LUXEMBOURG

Le présent document fait l'objet
de ma décision du 11/02/03
réf. n° M78/13C
Le Ministre de l'Intérieur

Michel WOLTER *ML*

Zone d'activités économiques

Krakelshaff

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

PARTIE ECRITE

Réf. : N° M78/13C
Le présent document fait partie de l'avis
de la Commission d'Aménagement, émis
dans sa séance du 3/10/02

[Signatures]

LUXPLAN S.A.
Rue Pafebruch B.P. 108
L- 8303 CAPELLEN
Tél. 30.61.61-900
Fax. 30.56.09

12 Août 2002

Table des Matières

1. DÉFINITION	3
2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
3. PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES	4
3.1. Les marges de reculement	4
3.2. Les surfaces libres	4
3.3. Volume des constructions et proportion de surface bâtie	5
3.4. Hauteur maximale des constructions	5
3.5. Aires de stationnement	6
3.6. Clôture des parcelles	6
3.7. Panneaux publicitaires et enseignes	7
4. SALUBRITÉ ET SÉCURITÉ DE LA ZONE	7
4.1. Salubrité et sécurité	7
4.2. Mesures de protection de l'environnement	7
4.3. Evacuation des eaux de pluie	8
5. DISPOSITIONS ABROGATOIRES	8
6. TABLEAU RECAPITULATIF	8
7. ZONE DE PROTECTION	9

1. Définition

Les parcelles sises dans la zone d'activités économiques de Krakelshaff sont réservées à des activités industrielles légères et de prestations de service :

Ne seront pas admis :

- 1) Les entreprises de construction ou de génie civil avec dépôt de machines et de matériaux de construction ;*
- 2) les entreprises de transport ou de location de matériel de transport ou de manutention ;*
- 3) toutes activités dépassant un niveau de bruit de 60 dB(A) le jour et 45 dB(A) la nuit ;*
- 4) les stations service, les garages de réparation et les postes de carburant, sauf les installations servant aux besoins propres de l'entreprise.*

Les entreprises doivent disposer pour l'ensemble de leurs installations, des autorisations nécessaires, à savoir notamment :

- d'une autorisation d'établissement ;*
- d'une autorisation d'exploitation.*

L'aménagement de la zone d'activités et tout aménagement des parcelles ou implantation de construction, de quelque nature que ce soit, est sujet à une autorisation de construire établie par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Bettembourg.

Toute implantation d'activité est soumise à l'autorisation préalable du ministre de l'Économie et de la commune de Bettembourg.

2. Dispositions générales

Le présent règlement a pour but d'assurer un aménagement rationnel des parcelles de la zone et de fixer les règles relatives aux constructions à y implanter.

Il est autorisé de construire, respectivement d'aménager:

- des halls de stockage, ateliers et installations diverses ;*
- des bâtiments administratifs et, y intégré éventuellement, un logement d'habitation destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des installations;*
- des aires de stationnement;*
- des aires de verdure;*

- des aires de circulation ;
- des aires pour le stockage à ciel ouvert de matériaux.

Toutefois, la commune se réserve le droit de limiter, quant à la dimension et quant à l'utilisation, les aires de stockage à ciel ouvert et les aires de circulation, lesquels sont à entretenir par l'exploitant.

Les aires de stationnement pour voitures seront aménagées dans la mesure du possible en surfaces perméables. Les eaux excédentaires seront déversées dans le réseau des eaux pluviales.

Les aires de stockage à ciel ouvert destinées au stationnement d'engins et de camions devront être étanches et munies d'un séparateur d'hydrocarbures suivant les spécifications données dans le cadre de l'autorisation d'exploitation de l'entreprise.

3. Prescriptions dimensionnelles

3.1. Les marges de reculement

La distance entre les constructions et les limites de propriété sera de dix mètres minimum par rapport à la limite publique, et de six mètres minimum sur les autres limites.

Des constructions en mitoyenneté peuvent être autorisées. Les bâtiments devront présenter une architecture harmonieuse et homogène tant sur le plan esthétique que sur le plan urbanistique.

Sur la même parcelle, les bâtiments non-adjacents devront être distants d'au moins quatre mètres.

Les surfaces constructibles telles que définies par les lots 1 à 6 peuvent être subdivisées en sous - lots ou regroupées en lots plus importants, dans le respect des prescriptions du règlement sur les bâtisses en vigueur.

3.2. Les surfaces libres

Une surface égale à au moins 15 % de la parcelle devra être réservée aux plantations et entretenue comme telle. La société y aménagera des plantations conformément aux recommandations de l'administration communale. Ces surfaces se trouveront principalement à la périphérie de la parcelle et devront obligatoirement être pourvues de plantations et ne pourront être utilisées ni comme places de stationnement ni comme aire de stockage ou de dépôt. Leur largeur ne sera pas inférieure à 1,50 mètre et les plantations comprendront au moins 2 arbres à haute tige et 30 arbustes à feuillage d'une hauteur de 0,80 mètre et de préférence indigènes, par 100 m² de surface verte.

L'exécution des travaux de plantation sera définie dans le cadre d'une convention et doit être terminée après l'achèvement des travaux de construction. A défaut des travaux mentionnés ci-dessus, l'exécution de ces travaux sera ordonnée par l'administration communale aux frais de l'entreprise trois mois après mise en demeure. L'entretien des surfaces de

verdure imposées incombe aux entreprises. A défaut de celui-ci, l'exécution des travaux d'entretien sera ordonnée par l'administration communale aux frais de l'entreprise.

Les plans de construction des bâtiments sont à compléter par des plans des aménagements extérieurs comprenant les remblais et déblais, les plantations, les aires de stationnement et de circulation et les surfaces nécessaires pour l'évacuation des eaux pluviales. L'infiltration des eaux de pluies dans le sol par des puits, des étangs ou similaire doit être déterminée en fonction des couches géologiques et tout en évitant que les eaux pluviales concentrées ne s'écoulent sur les terrains limitrophes.

Pour les chemins d'accès et autres aires de circulation, les surfaces imperméabilisées sont à réduire au minimum: c'est-à-dire au maximum 2 accès avec chacun une largeur maximale de 4,00 mètres ou un accès ayant une largeur maximale de 6,00 mètres.

Les aires de stationnement des camions et autres engins nécessaires aux besoins propres de l'entreprise devront être étanches et munies d'un séparateur d'hydrocarbures suivant les spécifications données dans le cadre de l'autorisation d'exploitation de l'entreprise. Les aires de stationnement pour voitures sont à aménager avec un matériel perméable. Pour 6 emplacements, 1 arbre à haute tige doit être planté.

Le nombre d'emplacements pour voitures est défini dans l'article 3.5.

3.3. Volume des constructions et proportion de surface bâtie

Le volume hors tout des constructions, calculé à partir du niveau du terrain naturel, ne pourra pas dépasser six mètres cubes par mètre carré de surface de parcelle.

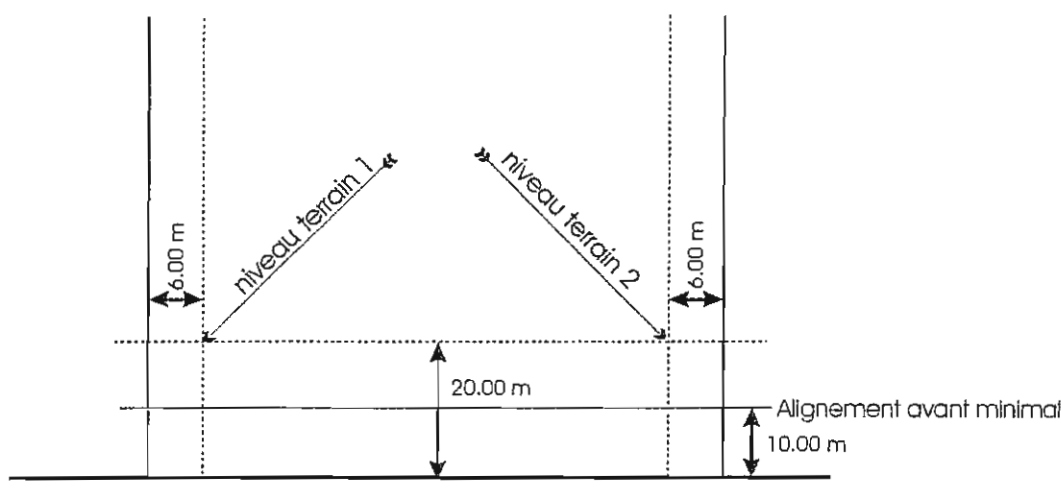
La surface bâtie totale de chaque parcelle ne peut dépasser 60% de la superficie de celle-ci.

3.4. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale admissible des constructions est de neuf mètres par rapport au terrain naturel. Cette hauteur peut être exceptionnellement dépassée, si le maître de l'ouvrage peut établir que les besoins particuliers de l'entreprise l'exigent, sans dépasser toutefois les 12,00 mètres. Néanmoins, l'implantation de telles constructions, reste sujette à l'octroi de l'autorisation du collège échevinal de la commune de Bettembourg.

Le terrain naturel est défini par sa morphologie déterminée soit par des causes naturelles, soit par le fait de l'homme pour la construction d'infrastructures publiques. La cote de référence du terrain naturel correspond à la moyenne calculée des niveaux de terrain mesurés sur les limites d'alignement latérales à une distance de 20 m du domaine public.

Cote de référence du terrain naturel =
moyenne niveaux terrain 1 et 2



3.5. Aires de stationnement

Chaque parcelle devra comporter des aires de stationnement en fonction du nombre du personnel employé et un stationnement approprié pour les véhicules utilitaires et ceux des fournisseurs, visiteurs et clients.

Les emplacements de stationnement devront avoir des accès faciles et permanents sur la voie publique en tenant compte des impératifs de sécurité de la circulation.

Les emplacements utilisés exclusivement par des voitures particulières seront aménagés sur base d'une couche de roulement perméable.

Le collège des bourgmestre et échevins fixe, en cas de besoin, le nombre de places de stationnements pour les personnes à mobilité réduite.

3.6. Clôture des parcelles

La hauteur, la forme, la couleur et les matériaux employés pour la clôture doivent s'intégrer dans l'aspect du site naturel.

La clôture pourra être implantée sur la limite postérieure et sur les limites latérales de la parcelle. Elle devra toutefois être implantée à au moins 4 mètres de la voie publique. Au-delà de cet alignement, seuls des éléments végétaux, respectivement des plantations et des haies vivaces, seront autorisées sur les limites de la parcelle.

La hauteur maximale pour une clôture sera de 2,00 mètres. Les matériaux et la conception de la clôture devront permettre une transparence supérieure à 85 %.

L'installation d'une clôture, de quelque nature qu'elle soit, reste sujette à l'octroi de l'autorisation du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Bettembourg.

3.7. Panneaux publicitaires et enseignes

Les enseignes portant l'indication du nom de la firme et sa raison sociale sont à traiter de façon discrète. Toute enseigne ou support semblable nuisant à l'aspect du site est prohibé. Il en est de même pour l'éclairage d'une enseigne ou d'un support semblable: c'est à dire il ne doit pas être éblouissant ni exagéré. Les enseignes ne doivent pas comporter une source lumineuse directe clignotante ni afficher un message lumineux animé ou variable, sauf s'il s'agit d'une indication relative à l'heure ou à la température.

Les publicités pour des produits ne sont pas admissibles.

Par ailleurs les dispositions du règlement grand-ducal du 4 juin 1984 relatif à la publicité visée aux art. 37 et ss. de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments doivent être respectées.

4. Salubrité et sécurité de la zone

4.1. Salubrité et sécurité

Les voies d'accès, les aires de circulation et les aires de stationnement à l'intérieur des propriétés privées doivent être tenues dans un état tel qu'elles ne nuisent pas à l'aspect général du site.

Les ordures ménagères sont évacuées dans la zone par les soins de la commune, conformément aux dispositions du règlement communal du 11 juillet 1997.

Par ailleurs, chaque entreprise est tenue de veiller à l'élimination des autres déchets en application des dispositions de la loi du 17 juin 1994 relatives à la prévention et la gestion des déchets, et telle qu'elle a été modifiée par la suite.

Tout aménagement de parcelle doit comporter toutes les dispositions nécessaires pour assurer une protection adéquate contre l'incendie. Ces dispositions comprennent entre autres des bouches d'incendie en nombre suffisant (distance entre de 80,00 mètres maximum) et disposées de sorte que les installations puissent être atteintes par les lances d'incendie sur toute leur étendue.

Pour toute construction, l'avis du service de l'incendie et de sauvetage de la commune doit être demandé.

4.2. Mesures de protection de l'environnement

Les constructions et installations devront respecter les dispositions légales et réglementaires en matière de protection de l'environnement et de sécurité et de santé au travail.

Les entreprises sont tenues de se faire assurer auprès d'une compagnie d'assurances agréée au Grand-Duché de Luxembourg pour

couvrir les risques de responsabilité civile en cas de pollution ou de contamination de l'environnement.

Chaque entreprise est tenue de respecter les dispositions légales et réglementaires en matière de bruit excessif et prolongé.

4.3. Evacuation des eaux de pluie

Les eaux de toiture sont récoltées et introduites dans le réseau d'évacuation des eaux de pluies.

Les eaux de pluie des voies de circulation, de stationnement du parc de véhicules de l'entreprise et des aires de stockage de matières premières sont introduites dans le réseau des eaux de pluie après passage dans un débourbeur et un séparateur d'hydrocarbures adéquats.

5. Dispositions abrogatoires

Le présent règlement abroge et remplace les dispositions de l'article 2.11.2.10 (Zone d'activités économiques "Krakelshaff" au lieux-dits "Auf der Zillerei" et "Krakelsacht") du plan d'aménagement général de la commune de Bettembourg, partie écrite et règlement sur les bâtisses.

6. Tableau récapitulatif

marges de reculement par rapport:	
- à la limite publique	10 m
- aux autres limites	6 m
surface minimale réservée aux plantations	15 %
volume maximal des constructions par rapport à la surface des parcelles	6 m ³ / m ²
proportion maximale surface bâtie / superficie de la parcelle	60 %

7. Zone de protection

La zone de protection a pour objet de garantir la séparation de deux zones dont le voisinage immédiat n'est pas compatible. Elle est le complément de la zone d'activité et de la zone d'habitat qu'elle sépare, fait partie de l'agglomération et non de la zone verte au sens de la loi du 11 août 1982 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Elle est caractérisée par l'interdiction de bâtir. Seules sont autorisées des constructions en rapport direct avec la destination de la zone.

Y pourront être interdites toutes constructions et tout remblaiement pour des raisons de sécurité, d'esthétique, de topographie, de protection des sites ou du milieu naturel.

Les plantations comprendront des arbres et arbustes à feuillage indigènes, dont 1/3 (un tiers) seront des arbres à haute tige.