

ARCHITECTES PACZOWSKI ET FRITSCH S.A.R.L.  
URBANISTES/AMENAGEURS LUXEMBOURG

AUTORISATION GOUVERNEMENTALE D'ETABLISSEMENT N° 00120281/4

**A. PARTIE ECRITE**

Vu et approuvé.  
Bettembourg, le 28 février 2014  
Pour le conseil communal:  
Le secrétaire,  
Le bourgmestre,

**Généralités**

Les choix urbanistiques retenus pour le PAP se conforment à la partie écrite du plan d'aménagement général et le règlement des bâtisses en vigueur dans la Commune de Bettembourg. Les prescriptions non reprises dans cette partie écrite restent valables.

Le présent plan d'aménagement particulier est localisé en „zone industrielle à caractère national“ du plan d'aménagement général de la commune de Bettembourg en vigueur, respectivement en „zone commerciale“ au lieu-dit „Schéleck 3“ suivant la modification ponctuelle vue et approuvée par le conseil communal le 12 juillet 2013.

**Art. 1. Délimitation et contenance des lots et des parcelles**

Le projet de PAP couvre une superficie d'environ 359,99 ares. Il couvre les parcelles 1838/9304, 1838/9305, 1838/9306, 1922/9891 et 1922/10001 de la section A de Bettembourg et dont la contenance est exprimée sur le plan de mesurage et les extraits cadastraux produit par les services de l'Administration du Cadastre et de la Topographie, joint en annexe du dossier PAP. Le levé topographique sert de fond de plan à la partie graphique du présent PAP, et en précise également la délimitation et la contenance.

**Art. 2. Affectations**

Le PAP prévoit la construction d'un supermarché comprenant les fonctions habituelles pour ce genre de projet, dont la surface de vente ne dépasse pas 10.000 m².

**Art. 3. Limites maxima de constructions (emprises)**

Les limites maxima de construction ainsi que les prescriptions dimensionnelles sont précisées sur la partie graphique du PAP par les traits de cotes reprenant les distances à respecter pour les surfaces constructibles.

**Art. 4. Le mode et le degré d'utilisation du sol**

Le projet d'aménagement définit un COS de 0,34 et un CUS de 0,5. La nouvelle construction doit respecter ces valeurs maximales du coefficient d'occupation du sol (COS) et du coefficient maximal d'utilisation du sol (CUS). Ces valeurs sont conformes aux valeurs applicables pour la zone à laquelle est soumis le présent projet d'aménagement.

Référence: 16.987.1/13C  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 15.07.2015  
Le Ministre de l'Intérieur  
Dan Kirsch

Partie écrite rv. 30.01.2014

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER  
„Supermarché Cactus à Bettembourg“

MAITRE D'OUVRAGE  
S.C.I. Auf der Acht  
L-8005 Bertrange

#### **Art. 5. Implantation**

L'implantation de la nouvelle construction et l'aménagement des abords doivent tenir compte du terrain naturel. Les courbes de niveau sont à maintenir au maximum en leur état d'origine.

#### **Art. 6. Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol**

Les surfaces commerciales et de services sont à aménager au rez-de-chaussée (un niveau de plein pied).

Les parties des surfaces destinées aux réserves, stockage et à la restauration pourraient recevoir un étage de type „mezzanine“ en respectant le degré d'utilisation du sol.

Des emplacements, caves, réserves, locaux techniques ou réservoirs techniques peuvent être aménagés en sous-sol. Sont considérés comme sous-sol les étages qui ne dépassent pas, en moyenne, le niveau du terrain naturel de 0,60 mètres.

#### **Art. 7. Alignements obligatoires**

La construction est à aligner le long de la route nationale. Elle doit s'étendre sur un minimum de 70% du tracé de l'alignement obligatoire. Celui-ci est matérialisé par un trait discontinu épais de couleur rouge. Les auvents ne peuvent dépasser une saillie de 2 mètres sur l'alignement de la façade.

L'accès pour des services de secours est à garantir.

#### **Art. 8. Hauteurs des constructions**

Le niveau de référence à considérer pour le mesurage des hauteurs respectives est la moyenne des niveaux de la voirie desservante (route de Dudelange N31). Ce niveau correspond à la cote altimétrique 282,40 mètres (LUREF). La hauteur maximale à l'acrotère pour la construction est de 9,00 mètres depuis ce niveau de référence. Les cages d'ascenseurs et d'escaliers, les cheminées et autres conduites techniques ne sont pas tenus de respecter les hauteurs prescrites et peuvent émerger des gabarits définis.

#### **Art. 9. Toitures et toitures terrasses**

Les toitures seront des toitures plates (pentes inférieures à 3%). Un minimum de 30 % des surfaces des toitures terrasses seront traitées en toitures végétales de type „extensives“. Les surfaces des toitures, qui ne peuvent être aménagées en toitures vertes, doivent être compensées par des bassins de rétention d'eau de pluie.

#### **Art. 10. Mesures spéciales de sécurité - législation dite „Seveso“**

La situation à proximité de la gare de triage de Bettembourg-Dudelange demande l'application de mesures de sécurité spéciales, comme formulées dans le règlement grand-ducal modifié du 17 juillet 2000 concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses, dit « SEVESO ». Une partie des parcelles est couverte par le rayon de distance de

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER  
„Supermarché Cactus à Bettembourg“

MAITRE D'OUVRAGE  
S.C.I. Auf der Acht  
L-8005 Bertrange

sécurité „755 mètres - fuite de produit liquide générant un nuage de gaz toxique“, qui est exprimé par une ligne verte discontinue dans la partie graphique.

L'avis en annexe établi à ce sujet par l'Inspection du Travail et des Mines le 7 mai 2010 est à respecter.

#### **Art. 11. Accès carrossables à la parcelle, voies de circulation**

Les accès carrossables sont à réaliser suivant les indications dans la partie graphique. Le concept de viabilisation décrit dans le rapport justificatif est à respecter.

#### **Art. 12. Emplacements de stationnement en surface**

Les espaces pour l'aménagement des emplacements indiqués dans la partie graphique sont à respecter. La capacité totale des emplacements en surface ne pourra dépasser 500 places. Les emplacements de stationnement sont à réaliser avec un matériau perméable.

#### **Art. 13. Surfaces destinées à la circulation des piétons et aux plantations restant libres de toute construction**

Une proportion de 20 % minimum est à aménager en surfaces vertes. Les espaces verts restent libres de constructions. Les plantations indigènes comprendront au moins 2 arbres à haute tige et 30 arbustes à feuillage d'une hauteur de 0,80 mètre par 100 m<sup>2</sup> de surface verte. Conformément au PAG, pour 6 emplacements 1 arbre à haute tige doit être planté.

Les autres espaces non construits seront aménagés suivant les indications de la partie graphique. Ils comprendront, en outre, un chemin d'accès pour les piétons provenant de Bettembourg. Les murs de soutènement ne pourront dépasser 70 cm de hauteur.

Les revêtements des surfaces extérieures en dur seront choisis de façon à en réduire l'imperméabilité.

#### **Art. 14. Dépendances**

Aucune construction en dépendance sera autorisée (garages, carports, etc.); les abris pour les chariots de type „caddies“ ne sont pas considérés comme dépendances.

#### **Art. 15. Assainissement des eaux usées**

L'assainissement des eaux usées est à prévoir pour l'ensemble des surfaces construites du PAP. Le raccord doit se faire au réseau d'assainissement existant. Le diamètre des conduites concernées doit être adapté aux volumes d'eau usée à évacuer. Les eaux de surface ou de pluie seront traitées dans un système séparé de l'assainissement des eaux usées.

#### **Art. 16. Assainissement des eaux de pluie - surfaces scellées**

Les eaux de pluie interceptées sur les constructions doivent être récupérées au niveau des toitures et récoltées, elles seront soit réutilisées sur le site, soit déviées vers le ruisseau „Diddelengerbaach“. A cet effet, un bassin de rétention d'eau de pluie à ciel ouvert doit être aménagé. Le total des surfaces scellées (bâtiments hors-sol, constructions souterraines, accès parking, espaces piétons, aménagements extérieurs consolidés) ne pourra pas dépasser 60%.

#### **Art. 17. Convention sur les mesures compensatoires**

Le PAP ne prévoit pas de construction de nouvelles voiries publiques dans la délimitation des lots et des parcelles. Néanmoins le PAP induit quelques aménagements des alentours, nécessaires à la viabilité en dehors de la délimitation du PAP:

- dans le cadre de l'aménagement de la route de Dudelange (N31) projeté par l'Administration des Ponts & Chaussées, les abords des entrées vers le parking et la sortie vers Bettembourg sont à réaliser suivant les indications de la partie graphique;
- le „Vieux Chemin de Dudelange“ servira comme unique sortie pour les visiteurs partant en direction de Dudelange. Aussi cette voie sera l'accès obligatoire pour tous les fournisseurs. Un réaménagement s'impose aussi afin de créer un accès carrossable pour le terminal „Multimodal“ des CFL, pour l'accès souterrain vers la gare de triage et pour le terrain appartenant au Ministère de l'Economie.
- l'accès pour les piétons en venant de Bettembourg demande la réalisation d'un accès aisé dans le talus;

Conformément à la loi, une convention doit être conclue entre la Commune de Bettembourg, représentée par son Collège des Bourgmestre et des Echevins, et l'initiateur du présent projet. En précisant qu'aucune cession de fond n'est prévue, cette convention régleme et officialise la participation aux frais des réalisations citées. Elle est à confirmer dans la délibération du conseil communal.