

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE

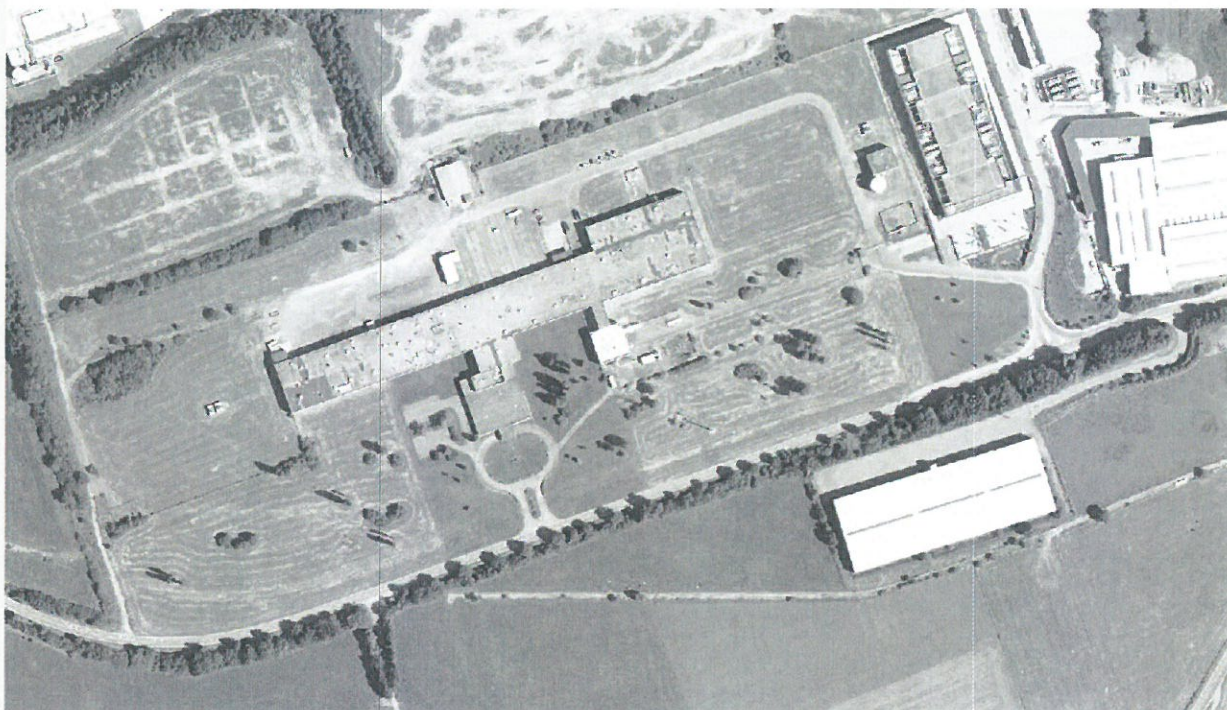
PAP «INNOVATION CAMPUS»

LIEU-DIT ROUTE DE ROOST
SECTION B DE BISSEN-SUD



**PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
«NOUVEAU QUARTIER»**

PARTIE ÉCRITE



COMMUNE DE BISSEN
LOCALITÉ DE BISSEN-SUD

MARS 2016



CO3 s.à r.l.
3, bd de l'Alzette
L-1124 Luxembourg

 **INCA**
Ingénieurs Conseils Associés

Bearbeiter:

Uta Truffner

DESS – Maîtrise d'ouvrage – projet urbain; Diplôme Européen en Sciences de l'Environnement

Anna Singer

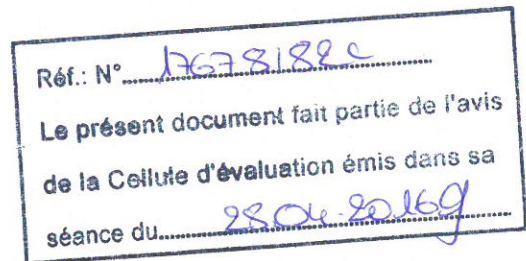
Dipl.-Ing. Stadtplanung

1.	CHAMPS D'APPLICATION.....	1
2.	REGLES D'URBANISME	3
2.1	MODE D'UTILISATION DU SOL.....	3
2.2	DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL.....	3
2.3	PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES / DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
2.4	TABLEAUX RÉCAPITULATIFS	9

1. CHAMPS D'APPLICATION

Le projet d'aménagement particulier concerne les parcelles ou parties de parcelles suivantes (cf. annexe Volume 1 : plan cadastral, mandat Goodyear Sa) :

311/4447	Goodyear Sa
311/4525	Goodyear Sa
311/4635	Bissen, la Commune
311/4636	Goodyear Sa
311/4637	Goodyear Sa
311/4638	Goodyear Sa



situées dans la commune de Bissen, Section B de Bissen-Sud. La surface totale du PAP est de 13,76 ha.

La répartition des surfaces publiques et privées se présente comme suit :

surface totale PAP	137.567 m ²	100,00%
surface privée	106.900 m ²	77,71%
surface publique	30.667 m ²	22,29%

Remarque :

Les surfaces privées et publiques sont des surfaces approximatives planimétrées sur base du levé topographique et du mesurage. Les surfaces exactes des lots projetés (publics et privés) seront définies après finalisation du projet d'exécution par un géomètre agréé.

Les terrains sont situés en zone spéciale « Innovation Campus » soumis à l'obligation d'établir un PAP nouveau quartier.

Tout ce qui n'est pas réglé au niveau du présent PAP est régi par le PAG respectivement le règlement sur les bâtisses de la Commune de Bissen.

La base de plan est constituée par un levé topographique (InCA s.à r.l., 30.09.2015) et un mesurage cadastral (Geocad s.à r.l., 26.01.2016), cf. annexe Volume 1.

Le PAP est composé des textes et plans suivants :

Textes :

- Volume 1 : Rapport justificatif PAP « Innovation Campus » y compris « Grünordnungsplan » (plan n° 1521_01, à caractère explicatif)
- Volume 2 : Partie écrite PAP « Innovation Campus » (à caractère réglementaire)

Plans :

- Plan de situation : plan n° P 15 627 00 (à caractère réglementaire, éch. 1:1.000)
- Coupes, axonométrie : plan n° P 15 627 01 (à caractère réglementaire, éch. 1:500)

2. REGLES D'URBANISME

2.1 MODE D'UTILISATION DU SOL

Le mode d'utilisation du sol est défini par le PAG de la commune « Bissen ». Une modification ponctuelle du PAG est actuellement en cours.

a) Zone spéciale « Innovation Campus »

La zone spéciale « Innovation Campus » est destinée aux activités et entreprises principalement orientées vers l'innovation, la recherche et le développement de nouvelles technologies (laboratoires et structures de recherche, bureaux, centre de conférence et/ou d'exposition, production de type prototype/pré-commerciale, pas de production industrielle, petite surface commerciale).

Sont admises des activités de prestations de services en relation directe avec les activités de la zone ainsi que des établissements de restauration en relation avec les besoins de la zone. Y sont admis des logements de services à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

2.2 DEGRE D'UTILISATION DU SOL

a) Division des lots

La partie graphique du présent PAP prévoit l'aménagement de 7 îlots pour lesquels sont définis des surfaces maximales constructibles.

Afin de garantir la liberté nécessaire pour l'aménagement d'une zone d'activités, la division des îlots en lots est autorisée.

Est également autorisée la fusion de deux (2) îlots, soit la fusion des îlots 1 et 2 et/ou la fusion des îlots 6 et 7.

b) Surface d'emprise au sol

Le PAG définit un coefficient maximum d'occupation du sol (COS) de 0,7. Ce maximum est respecté pour la zone soumise à PAP (surface nette), cf. annexe tableau récapitulatif.

La partie graphique définit la surface maximale d'emprise au sol en m² par îlot constructible (représentation du degré d'utilisation du sol). Cette surface maximale d'emprise au sol se situera à l'intérieur des limites de surface constructible.

Exception faite les éléments de raccordement entre deux constructions, toute construction et élément de construction y compris les constructions en sous-sol et les avant-corps se situera dans les limites de la surface constructible (cf. art 2.3 a) éléments de raccordement entre deux constructions).

En cas de division d'un îlot en plusieurs lots :

- la surface maximale d'emprise au sol en m² par lot sera calculée au prorata de la surface du lot par rapport à la surface totale de l'îlot ;
- la surface maximale d'emprise au sol se situera à l'intérieur des limites de la surface constructible, tout en respectant les reculs sur les limites de parcelle tels que défini dans l'article 2.2 g).

c) Surface construite brute

Le PAG définit un coefficient maximum d'utilisation du sol (CUS) de 2,2. Ce maximum est respecté pour la zone soumise à PAP (surface brute), cf. annexe tableau récapitulatif.

La partie graphique définit la surface maximale construite brute en m² par îlot constructible (représentation du degré d'utilisation du sol).

En cas de division d'un îlot en plusieurs lots :

- la surface maximale construite brute en m² par lot sera calculée au prorata de la surface du lot par rapport à la surface totale de l'îlot ;
- la surface maximale construite brute se situera à l'intérieur des limites de la surface constructible, tout en respectant les reculs sur les limites de parcelle tels que défini dans l'article 2.2.

d) Surface scellée

Le PAG définit un coefficient de scellement du sol (CSS) de 0,9. Ce maximum est respecté pour la zone soumise à PAP (surface nette), cf. annexe tableau récapitulatif.

La partie graphique définit la surface maximale du scellement du sol en m² par îlot constructible (représentation du degré d'utilisation du sol).

En cas de division d'un îlot en plusieurs lots :

- la surface maximale construite brute en m² par lot sera calculée au prorata de la surface du lot par rapport à la surface totale de l'îlot ;

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale jusqu'à concurrence de 75%.

Concernant les surfaces extérieures consolidées et perméables à l'eau, la surface de sol scellée à prendre en compte est de 50%.

e) Nombre de niveaux

Le nombre maximum de niveaux est fixé par îlot sur la partie graphique du PAP.

On distingue le nombre maximum de niveaux pour parkings à étages et le nombre maximum de niveaux pour toute autre construction.

f) Hauteur des constructions

La hauteur maximale hors tout est mesurée en milieu de façade à partir de l'axe de la voie desservante.

La hauteur maximale hors tout, installations techniques et éléments de desserte interne non compris, est fixée par îlot sur la partie graphique du PAP.

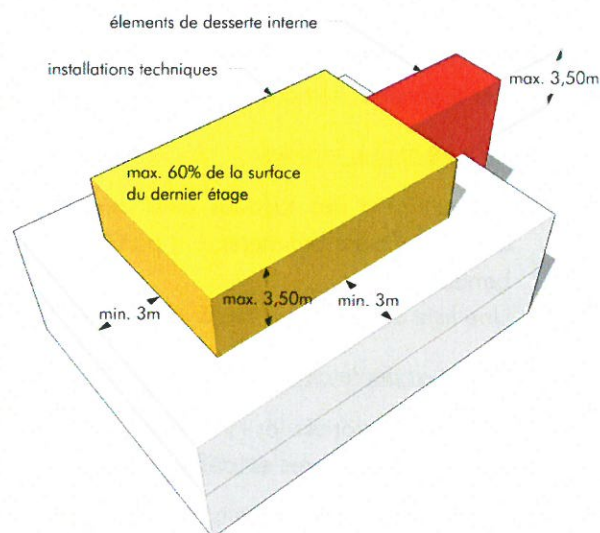
On distingue la hauteur maximale pour parkings à étages et la hauteur maximale pour toute autre construction principale.

Les éléments de desserte interne des constructions, tels que cages d'escalier ou cabanons d'ascenseur peuvent dépasser la hauteur maximale autorisée de 3,50m au maximum.

Les installations techniques peuvent dépasser la hauteur maximale autorisée de 3,50m au maximum, sous respect des conditions suivantes :

- la surface maximale autorisée est de 60% de la surface du dernier étage,
- la distance minimale par rapport au plan de la façade du dernier étage est de 3m,
- les installations techniques dépassant la hauteur maximale autorisée sont interdites sur les parkings à étages.

La hauteur maximale hors tout des dépendances est fixée à 4m. La surface maximale d'emprise au sol des dépendances est de 35m².

g) Alignement et recul des constructions

Le recul des constructions est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse), perpendiculairement à la limite du lot.

alignement / recul avant

L'alignement des constructions se situera à l'intérieur des limites de la surface constructible, soit à une distance minimale de 6m du domaine public.

recul latéral et postérieur

Le recul sur la limite latérale est soit nul (uniquement pour les constructions en ordre contigu) soit de 6m au minimum.

Le recul sur la limite postérieure est soit nul (uniquement pour les constructions en ordre contigu) soit de 6m au minimum.

La distance entre 2 constructions principales séparées (non contiguës et non reliées entres elles) sur un même lot est de 8m au minimum, sous réserve des dispositions concernant la sécurité et la salubrité publiques.

La distance entre une construction principale et une dépendance est de 3m, il est de même pour la distance entre 2 dépendances non reliées entre elles.

2.3 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES / DISPOSITIONS GENERALES

a) Éléments de raccordement entre constructions

Les éléments de raccordement entre constructions (hors sol et en sous-sol) sont autorisés à l'intérieur et à l'extérieur des limites de surface maximale constructible.

En cas d'empiétement sur une voie carrossable (éléments de raccordement hors sol), ils doivent se trouver à au moins 4,70m au-dessus du niveau de l'axe de cette voie.

b) Composition des volumes

Les constructions projetées peuvent être composées de plusieurs volumes.

Elles présenteront des volumes simples aux proportions harmonieuses. En cas de réalisation de plusieurs volumes, ceux-ci formeront des ensembles cohérents.

La construction de volumes annexes est autorisée à l'intérieur de la surface maximale constructible. Les volumes annexes devront former – avec les autres volumes – un ensemble de qualité. Les dépôts à ciel ouvert sont interdits.

L'installation de containers, notamment pour le tri des déchets et le stockage de matériaux, est autorisée. Le stockage de matériaux organiques dégradables en container est interdit.

Les containers seront installés de façon à être cachés à la vue à partir du domaine public, soit à l'arrière des bâtiments, soit cachés à la vue moyennant des haies ou des éléments brise-vue.

c) Traitement des façades

Le traitement des façades ainsi que le traitement particulier de certains éléments de façade (entrées, connexion entre bâtiments, ...) participeront à créer des ensembles harmonieux et à éviter des constructions banales.

Une liste des teintes et matériaux utilisés sera à joindre à la demande d'autorisation de bâtir.

d) Forme et pente des toitures

Seuls sont autorisés les toits plats, les toits à pente unique, les toits à shed et les toits à 2 pentes.

La pente des toitures est définie comme suit :

- max. 15° pour les toits à pente unique,
- max. 20° pour les toits à 2 pentes,
- max. 45° pour les toits à shed.

La réalisation de toitures vertes « toits végétalisés » est conseillée.

e) Accès aux parcelles

Les accès aux parcelles se feront à partir de la voie de desserte.

En principe un seul accès sera réalisé par lot. Selon les besoins de l'entreprise et la taille du lot, des accès supplémentaires peuvent être autorisés respectivement exigés.

f) Emplacements de stationnement

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement est fixé comme suit :

- un emplacement par 45m² de surface construite brute ;
- un emplacement par logement de service.

Des emplacements supplémentaires pourront être autorisés voire exigés en tenant compte de l'envergure et de la nature de l'activité projetée.

Les emplacements de stationnement se situeront de préférence dans des parkings centralisés à étages.

Des parkings centralisés à ciel ouvert peuvent être autorisés pour une période transitoire qui se termine avec la finalisation des parkings à étages.

Excepté les parkings centralisés transitoires à ciel ouvert, des emplacements de stationnement à ciel couvert sont autorisés sous respect des conditions suivantes :

- est autorisé au maximum 1 emplacement de stationnement par 200m² de surface construite brute ;
- les emplacements seront réalisés avec des matériaux perméables à l'eau ;
- les emplacements sont autorisés dans les reculs avant et latéraux des constructions sous condition de ne pas occuper plus de 30% de la surface totale des marges de reculement avant et latéraux ;
- les emplacements situés dans les reculs avant et latéraux des constructions ne peuvent en aucun cas être desservis par les routes de desserte du PAP ;

Emplacements de stationnement avec bornes pour véhicules électriques

Le nombre d'emplacements de stationnement avec bornes de recharge (2 emplacements, 1 borne) est fixé comme suit :

- dans les parkings centralisés à étages : min. 2 emplacements, soit 1 borne par tranche de 200 emplacements situés aux rez-de-chaussées et accessibles au public ;
- sur les lots privés l'implantation de bornes pour véhicules électriques est conseillée.

Les emplacements de stationnement pour véhicules électriques sont pris en compte dans le calcul du nombre minimum d'emplacements de stationnement.

Emplacements de stationnement pour vélos

Le nombre d'emplacements de stationnement pour vélos est fixé comme suit :

- un emplacement par 300m² de surface construite brute ;

Les emplacements de stationnement pour vélos seront situés au niveau des lots privés; ils seront bien accessibles.

g) Travaux de terrassement

Les travaux de terrassement viseront à améliorer l'intégration des constructions dans le site. La partie graphique du PAP montre les travaux de terrassement projetés (topographie projetée, coupes, axonométrie).

h) Murs, clôtures et haies

Les parcelles ne peuvent être clôturées que par des haies vives ou des grillages.

La hauteur des grillages ne pourra pas dépasser 2,50m.

La construction de murs, à l'exception de murs de soutènement est interdite.

Les murs de soutènement sont seulement autorisés si le relief l'exige. Ils ne pourront pas dépasser le terrain aménagé de plus de 1m.

Exceptionnellement, des clôtures d'une hauteur supérieure à 2,50m et/ou des écrans brise-vue peuvent être autorisées en fonction des besoins spécifique de l'entreprise.

i) Espace vert public

L'espace vert public est délimité sur la partie graphique du présent PAP.

Il englobe les zones de loisirs, les zones de plantations ainsi que les zones réservées à l'aménagement de bassins de rétention (en dur et/ou en naturel). Sont également autorisés des chemins piétons ainsi que des aménagements d'intérêt public de faible envergure (p.ex. transformateurs, lampadaires, etc.).

Les plantations et aménagements projetés sont repris sur le plan d'aménagement paysager plan n° 1521_01 (Grünordnungsplan - à titre indicatif).

j) 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 de 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 gênes pour les habitants des alentours de la zone.

Pour l'orientation des usagers à l'intérieur de la zone, seuls sont autorisées les panneaux collectifs à installer aux endroits phare.

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

Les publicités pour des produits ne sont pas admissibles.

2.4 TABLEAUX RECAPITULATIFS

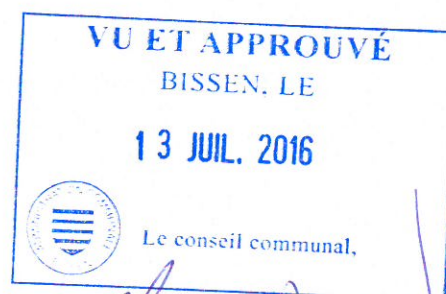
Valeurs à respecter

COS	0,70	74.830 m ²
CUS	2,20	302.647 m ²
CSS	0,90	96.210 m ²



Valeurs PAP

		max. surface d'emprise au sol (m ²)	max. surface construite brute (m ²)	max. surface scellée (m ²)
	Ilot (m ²)			
Ilot 1	10.918	7.500	21.500	9.800
Ilot 2	19.135	13.600	68.000	17.200
Ilot 3	1.471	500	1.500	1.300
Ilot 4	31.560	22.400	84.000	28.400
Ilot 5	14.271	10.200	55.000	12.800
Ilot 6	9.480	6.500	18.600	8.500
Ilot 7	20.065	14.100	54.000	18.000
Total	106.900	74.800	302.600	96.000



Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like 'Lucius', 'Anna', 'Carm.', and 'G. Kersch'.