

PIERRE FRANK ET CONSORTS

Zone d'activités "Hofdriesch" à Wecker

Le présent document fait l'objet
de ma décision du 11.2.03
référence 13047-98

Le Ministre de l'Intérieur


Michel WOLTER

Réf. : N° 13047

Le présent document fait partie de l'avis
défavorable de la Commission d'Aménagement,

émis dans sa séance du 14 mars 2001

Règlement particulier

Partie écrite





GF/nm
00/220

19.12.2000

* et ne doivent pas générer un trafic routier intense à l'instar d'établissements pratiquant la vente au détail ou encore de stations de service.

Article 1 : Portée du plan d'aménagement particulier

Les terrains de la zone sont réservés aux établissements du secteur artisanal, commercial, tertiaire, technique et administratif se conformant à la réglementation en vigueur en matière de lutte contre le bruit, la pollution des eaux et de l'atmosphère. Les activités qui y seront implantées doivent être compatibles avec la présence d'une industrie alimentaire installée sur le terrain avoisinant la zone. *

Sans préjudice des dispositions réglementaires concernant les zones d'activités actuellement en vigueur dans la commune de Biwer, les prescriptions particulières ci-après sont à observer.

Le plan de situation (Schroeder & Associés 00/220, I-104) à l'échelle 1:500 fait partie intégrante du présent plan d'aménagement particulier.

Article 2 : Parcellaire

Le parcellaire est indiqué sur le plan de situation cité à l'article 1.

Article 3 : Alignements et reculs par rapport aux limites de propriété

Les constructions sont autorisées uniquement à l'intérieur des emprises à bâtir indiquées dans le plan de situation repris à l'article 1 de ce règlement particulier.

Les reculs par rapport aux limites de propriété fixés dans le règlement communal sur les bâtisses sont à respecter, à savoir 10 m à l'avant et 6 m à l'arrière et latéralement.

Le long de la RN14 les calculs des constructions par rapport au bord de la chaussée existante sont portés à 15,00 m.

La hauteur maximale admissible à la corniche est fixée à 12,00 m. Le Collège Echevinat pourra autoriser des éléments de construction hors gabarit, si les besoins des utilisateurs futurs l'exigent (p.ex. : cheminées, cages d'ascenseur, logement de service en retrait, e.a) et surtout s'ils n'entraînent aucun préjudice pour le voisinage.

Article 4 : Emprise au sol

Les terrains sont à occuper comme suit :

- un maximum de 60 % de la surface peut être occupé par la ou les constructions principales et/ou secondaires;
- un maximum de 30 % de la surface totale de la parcelle (en dehors des constructions) peut être aménagé en revêtement imperméable;
- un minimum de 25 % de la surface totale de la parcelle (en dehors des constructions) doit être aménagé en espaces perméables (p. ex : verdure, dalles en Rasengitter ou pavés perméables pour parkings etc).

Article 5 : Stationnement de voitures

Les emplacements de stationnement devront figurer dans le projet soumis avec toute demande d'autorisation de construire.

A l'intérieur du lot, devront être aménagées des places de parking en nombre suffisant pour éviter à tout prix le stationnement de voitures ou d'engins (des clients, des salariés ou de l'entreprise même) sur la voie publique.

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement est défini par l'article 2.22. du règlement communal sur les bâtisses.

Il est spécifié ici que les surfaces des constructions à mettre en compte pour le calcul des emplacements sont des surfaces brutes.

Il est spécifié en outre ici que les reculs latéraux et postérieurs peuvent servir au stationnement à ciel ouvert de véhicules.

Article 6 : Clôtures et murets

Les clôtures et murets ne peuvent être autorisés que dans des cas exceptionnels dûment motivés et aux conditions suivantes :

les terrains ne peuvent être clôturés que par des haies vives ou des grillages cachés par des plantes grimpantes; ces clôtures ne pourront pas dépasser la hauteur totale de 2,50 m au-dessus du terrain fini; là où la topographie l'exige, des murets de soutènement peuvent faire office de clôture sans toutefois que le muret ne dépasse 1,00 m au-dessus du niveau du sol et que la hauteur totale clôture + muret n'excède 2,50 m de haut; les murets ne sont pas autorisés sur les limites latérales.

Article 7 : Toitures

Les bâtiments auront des toitures variant entre une toiture plate et une toiture à pente maximale de 20°. Les toitures à pente seront à exécuter en zinc ou en bardage de haute qualité. Pourront être admises des toitures courbes, toitures à shed ainsi que toutes sortes de verrières sur le vu d'un projet concret.

Il est impératif de mettre en oeuvre pour chaque parcelle un système de récupération et d'utilisation des eaux pluviales, notamment de celles des toitures des halls, afin de ralentir leur évacuation directe dans les canalisations et d'éviter une consommation inutile d'eau potable. Ainsi un double système de canalisation est prévu, l'un pour les eaux pluviales et l'autre pour les eaux usées vers la station d'épuration.

Article 8 : Annexes, dépôts

En principe les annexes, garages, dépôts, etc ... doivent faire partie intégrante du bâtiment principal ou au moins y être accolés de manière à former une ensemble avec celui-ci. En cas de séparation des annexes, garages, dépôts, etc ... du bâtiment principal, un soin particulier est à prendre afin de créer un ensemble architectonique harmonieux entre le bâtiment principal et les constructions secondaires.

Article 9 : Matériaux et couleurs

Les matériaux préconisés pour les façades sont le verre, l'acier, le bois, le bardage métallique de haute qualité, les maçonneries apparentes en briques, en pierres naturelles ou en crépi, les éléments préfabriqués en béton de structure diverse (cette liste n'est pas limitative). Sont proscrits les matériaux comme les bardages du type PVC ou similaire, les bardages colorés de façon arbitraire ou portant une publicité constituant un corps étranger par rapport à l'ensemble architectural.

Les teintes criardes sont à éviter.

Article 10 : Réseaux d'infrastructure et raccordements particuliers

Les différents réseaux (canal, eau potable, électricité, antenne collective) de la présente zone sont amenés jusqu'à 1 m à l'intérieur de chaque parcelle (sauf pour le raccord P&T qui sera exécuté lors de la construction des bâtiments et ce aux frais du constructeur).

Si, à la suite d'un changement de limites de parcelle, une parcelle était privée de raccord(s) aux réseaux d'infrastructure, les travaux de raccordement aux réseaux seront à charge du lotisseur. Pour toute autre modification des raccords de parcelles aux réseaux d'infrastructure prévus par le lotisseur, les travaux de raccordement aux réseaux seront à charge du demandeur.

Article 11 : Enseignes et éclairage privé

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 nationaux.

Toute installation d'enseigne et toute mise en place d'un éclairage extérieur privé doivent 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. Des échantillons des matériaux mis en oeuvre ou des simulations de l'éclairage pourront être demandés.

Les enseignes doivent être réalisées de manière à s'intégrer au paysage et à ne pas occasionner de gêne pour les habitants des alentours de la zone. Elles sont à intégrer à l'architecture de la façade et ne doivent en aucun cas dépasser la hauteur maximale de corniche autorisée.

Pour l'orientation des usagers à l'intérieur de la zone, seuls sont autorisés les panneaux (ou colonnes, ou totems) collectifs réalisés aux endroits nécessaires définis par le collège échevinal.

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

SCHROEDER & ASSOCIES S.A.
ingénieurs-conseils
L-1626 LUXEMBOURG
3, rue des Girondins - Tél. 44 31 31-1
e-mail: ingssa@pt.lu

PIERRE FRANK ET CONSORTS

MODIFICATION PONCTUELLE DU PAP
pour le compte de la société COBOLUX S.A.
08.09.2020 20/182 MiHa

Zone d'activités "Hofdriesch" à Wecker

Référence: 18917/198C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 14/10/2020
La Ministre de l'Intérieur
Tajna Bofferding

Règlement particulier

Partie écrite

APPROUVÉ EN RÉUNION COORDONNÉE
DU CONSEIL COMMUNAL

Biwer
le

24 SEP. 2020

GF/nm
00/220



Heinrich Lyli

19.12.2000

Handwritten signatures and initials, including "F. B. O.", "H. B. O.", and "L. B. O."

Article 1 : Portée du plan d'aménagement particulier

Les terrains de la zone sont réservés aux établissements du secteur artisanal, commercial, tertiaire, technique et administratif se conformant à la réglementation en vigueur en matière de lutte contre le bruit, la pollution des eaux et de l'atmosphère. Les activités qui y seront implantées doivent être compatibles avec la présence d'une industrie alimentaire installée sur le terrain avoisinant la zone.

Sans préjudice des dispositions réglementaires concernant les zones d'activités actuellement en vigueur dans la commune de Biwer, les prescriptions particulières ci-après sont à observer.

~~Le plan de situation (Schroeder & Associés 00/220, I-104) à l'échelle 1:500 fait partie intégrante du présent plan d'aménagement particulier.~~ Le plan de situation n°K-101B à l'échelle 1:250, établi par le bureau Schroeder & Associés sous le code 20/182, fait partie intégrante du présent dossier de modification ponctuelle du PAP Zone d'activités "Hofdriesch".

Article 2 : Parcellaire

Le parcellaire est indiqué sur le plan de situation cité à l'article 1.

Article 3 : Alignements et reculs par rapport aux limites de propriété

Les constructions sont autorisées uniquement à l'intérieur des emprises à bâtir indiquées dans le plan de situation repris à l'article 1 de ce règlement particulier.

A l'exception de la dérogation pour le lot 2b décrite ci-après, les reculs suivants par rapport aux limites de propriété ~~fixés dans le règlement communal sur les bâtisses~~ sont à respecter, à savoir 10 m à l'avant et 6 m à l'arrière et latéralement.

Le long de la RN14 les calculs des constructions par rapport au bord de la chaussée existante sont portés à 15,00 m.

La hauteur maximale admissible à la corniche est fixée à 12,00 m. Le Collège Echevinat pourra autoriser des éléments de construction hors gabarit, si les besoins des utilisateurs futurs l'exigent (p.ex. : cheminées, cages d'ascenseur, logement de service en retrait, e.a) et surtout s'ils n'entraînent aucun préjudice pour le voisinage.

Dérogation par rapport au PAG / Règlement Général sur les Bâtisses, les Voies Publiques et les Sites (article 2.3.a.1)

Pour des raisons d'implantation garantissant la faisabilité technique du parking-silo, les reculs suivants sont autorisés **pour le lot 2b** par rapport aux limites de propriété :

- **recul antérieur** : le recul de la fenêtre constructible par rapport à la limite antérieure de propriété est de **2,50m au minimum** au point le plus rapproché, conformément au plan de situation de la modification ponctuelle du PAP ;
- **recul latéral (côté Sud)** : le recul de la fenêtre constructible par rapport à la limite latérale (côté Sud) de propriété peut être de **2,95 m au minimum** au point le plus rapproché, conformément au plan de situation de la modification ponctuelle du PAP ;

- **recul postérieur** : le recul de la fenêtre constructible par rapport à la limite postérieure de propriété est **nul**, conformément au plan de situation de la modification ponctuelle du PAP.

Article 4 : Emprise au sol

Les terrains sont à occuper comme suit pour les lots 1, 2a, 3, 4, 5 et 6 :

- un maximum de 60 % de la surface peut être occupé par la ou les constructions principales et/ou secondaires.

Le terrain est à occuper comme suit pour le lot 2b :

- un maximum de 65 % de la surface peut être occupé par la ou les constructions principales et/ou secondaires ;

A l'exception du lot 2b, les prescriptions suivantes sont à respecter :

- un maximum de 30 % de la surface totale de la parcelle (en dehors des constructions) peut être aménagé en revêtement imperméable
- un minimum de 25 % de la surface totale de la parcelle (en dehors des constructions) doit être aménagé en espaces perméables (p. ex : verdure, dalles en Rasengitter ou pavés perméables pour parkings etc).

Pour le lot 2b, la prescription suivante est à respecter :

- un minimum de 5 % de la surface totale de la parcelle doit être aménagé en espaces perméables (p. ex : verdure, dalles en Rasengitter ou pavés perméables pour parkings etc).

Article 5 : Stationnement de voitures

Les emplacements de stationnement devront figurer dans le projet soumis avec toute demande d'autorisation de construire.

A l'intérieur du lot, devront être aménagées des places de parking en nombre suffisant pour éviter à tout prix le stationnement de voitures ou d'engins (des clients, des salariés ou de l'entreprise même) sur la voie publique.

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement est défini par l'article 2.22. du règlement communal sur les bâtisses.

Il est spécifié ici que les surfaces des constructions à mettre en compte pour le calcul des emplacements sont des surfaces brutes.

Il est spécifié en outre ici que les reculs latéraux et postérieurs peuvent servir au stationnement à ciel ouvert de véhicules.

Le lot 2b peut être destiné à l'aménagement d'un parking-silo pour les besoins des utilisateurs de la zone d'activités et alentours.

Article 6 : Clôtures et murets

Les clôtures et murets ne peuvent être autorisés que dans des cas exceptionnels dûment motivés et aux conditions suivantes :

les terrains ne peuvent être clôturés que par des haies vives ou des grillages cachés par des plantes grimpantes; ces clôtures ne pourront pas dépasser la hauteur totale de 2,50 m au-dessus du terrain fini; là où la topographie l'exige, des murets de soutènement peuvent faire office de clôture sans toutefois que le muret ne dépasse 1,00 m au-dessus du niveau du sol et que la hauteur totale clôture + muret n'excède 2,50 m de haut; les murets ne sont pas autorisés sur les limites latérales.

Article 7 : Toitures

Les bâtiments auront des toitures variant entre une toiture plate et une toiture à pente maximale de 20°. Les toitures à pente seront à exécuter en zinc ou en bardage de haute qualité. Pourront être admises des toitures courbes, toitures à shed ainsi que toutes sortes de verrières sur le vu d'un projet concret.

Il est impératif de mettre en œuvre pour chaque parcelle un système de récupération et d'utilisation des eaux pluviales, notamment de celles des toitures des halls, afin de ralentir leur évacuation directe dans les canalisations et d'éviter une consommation inutile d'eau potable. Ainsi un double système de canalisation est prévu, l'un pour les eaux pluviales et l'autre pour les eaux usées vers la station d'épuration.

Article 8 : Annexes, dépôts

En principe les annexes, garages, dépôts, etc ... doivent faire partie intégrante du bâtiment principal ou au moins y être accolés de manière à former une ensemble avec celui-ci. En cas de séparation des annexes, garages, dépôts, etc ... du bâtiment principal, un soin particulier est à prendre afin de créer un ensemble architectural harmonieux entre le bâtiment principal et les constructions secondaires.

Article 9 : Matériaux et couleurs

Les matériaux préconisés pour les façades sont le verre, l'acier, le bois, le bardage métallique de haute qualité, les maçonneries apparentes en briques, en pierres naturelles ou en crépi, les éléments préfabriqués en béton de structure diverse (cette liste n'est pas limitative). Sont proscrits les matériaux comme les bardages du type PVC ou similaire, les bardages colorés de façon arbitraire ou portant une publicité constituant un corps étranger par rapport à l'ensemble architectural. Les teintes criardes sont à éviter.

Article 10 : Réseaux d'infrastructure et raccordements particuliers

Les différents réseaux (canal, eau potable, électricité, antenne collective) de la présente zone sont amenés jusqu'à 1 m à l'intérieur de chaque parcelle (sauf pour le raccord P&T qui sera exécuté lors de la construction des bâtiments et ce aux frais du constructeur).

Si, à la suite d'un changement de limites de parcelle, une parcelle était privée de raccord(s) aux réseaux d'infrastructure, les travaux de raccordement aux réseaux seront à charge du lotisseur. Pour toute autre modification des raccords de parcelles aux réseaux d'infrastructure prévus par le lotisseur, les travaux de raccordement aux réseaux seront à charge du demandeur.

Article 11 : Enseignes et éclairage privé

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 nationaux.

Toute installation d'enseigne et toute mise en place d'un éclairage extérieur privé doivent 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. Des échantillons des matériaux mis en oeuvre ou des simulations de l'éclairage pourront être demandés.

Les enseignes doivent être réalisées de manière à s'intégrer au paysage et à ne pas occasionner de gêne pour les habitants des alentours de la zone. Elles sont à intégrer à l'architecture de la façade et ne doivent en aucun cas dépasser la hauteur maximale de corniche autorisée.

Pour l'orientation des usagers à l'intérieur de la zone, seuls sont autorisés les panneaux (ou colonnes, ou totems) collectifs réalisés aux endroits nécessaires définis par le collège échevinal.

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