

SYNDICAT INTERCOMMUNAL POUR L'AMÉNAGEMENT D'UNE ZONE D'ACTIVITÉS
ECONOMIQUES DANS LE CANTON DE REMICH

Le présent document fait l'objet

de ma décision du

référence

12235
17/02/00

ZONE D'ACTIVITÉS A ELLANGE-GARE

Le Ministre de l'Intérieur

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

PARTIE ECRITE du 29-3-1999 modifiée le 8-2-2000

Michel WOLTER
article 1 Fonction

Les terrains de la zone d'activités d'Ellange-gare sont réservés aux établissements abritant des activités artisanales, commerciales et d'industrie légère avec leurs fonctions complémentaires, et qui respectent les normes en vigueur en matière de pollutions atmosphériques, de pollutions des eaux et de niveaux de bruit (ceci sans préjudice de la loi du 9 mai 1990 relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes).

Il n'est accepté par établissement qu'un seul logement destiné au personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des bâtiments.

article 2 Emprise au sol

Le terrain est à occuper comme suit:

- au maximum 50 % de la surface totale du terrain peut être occupée par la construction;
- au maximum 25 % de la surface totale du terrain peut être aménagée en revêtement imperméable;
- au minimum 25 % de la surface totale du terrain doit être aménagée en espaces perméables et au minimum 10 % de la surface totale du terrain doit être aménagée en espaces verts plantés d'essences indigènes.

article 3 Aménagements verts et adaptation au relief

Pour les terrains en aval, les surfaces vertes sont à regrouper de manière à former un ensemble pouvant servir à l'absorption d'au moins une partie des eaux pluviales en provenance des toitures.

Une partie de ces surfaces vertes est à aménager en priorité le long des limites de propriété latérales et devra former une bande de 1,5 m de large au minimum. Ainsi les bandes vertes de deux propriétés conjointes forment un ensemble de 3m de large à cheval sur la limite de propriété.

En cas de remblai ou de déblai du terrain, le raccord au relief des terrains voisins est à réaliser avec des pentes aussi faibles que possible et doit être compris à l'intérieur des limites de propriété.

Les îlots C, D, E, F, G, H et I, à proximité du carrefour N16/CR 162 et dans la partie sud-est de la zone, c. à d. sur les terrains en amont, sont prévus pour la construction de bâtiments de dimensions restreintes, notamment en hauteur et en ce qui concerne la longueur de façade le long de la voie de desserte. Les îlots A et B, situés le long de l'autoroute et dans la partie nord-ouest de la zone, c. à d. sur les terrains en aval, sont prévus pour la construction de grands gabarits et/ou de bâtiments exigeant d'importantes extensions.

article 4 Densité

La densité construisible n'est pas définie par un coefficient d'occupation du sol mais par l'ensemble des prescriptions d'emprise au sol, de surface totale hors-oeuvre, de reculs par rapport aux limites de propriété, de hauteur et de nombre de niveaux.

article 5 Parcellaire

Un parcellaire est indiqué en pointillés dans les plans et cette division des terrains a seulement un caractère indicatif. Les emprises à bâtir indiquées dans le plan constituent une illustration du respect des reculs dans le cas de ce parcellaire indicatif.

Il est possible au syndicat de céder un droit de superficie à un seul acquéreur sur plusieurs parcelles contiguës si le programme de construction exige de telles surfaces ou de ne céder le droit de superficie que sur une partie de la parcelle.

Dans tous les cas une seule entrée et une seule sortie pour véhicules sont à prévoir pour l'ensemble des parcelles sur lesquelles un droit de superficie a été cédé à un seul acquéreur.

La largeur des entrées et sorties sera :

- 5.0 m au maximum pour une seule direction
- 10.0 m au maximum pour les deux directions combinées.

Dans tous les cas les prescriptions du dernier alinéa de l'article 3 "aménagement verts et adaptation au relief" sont à respecter.

article 6 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 en gris clair pour les halles et en gris foncé pour les bâtiments administratifs, sauf en cas de cumul de parcelles ou en cas de construction sur limites mitoyennes et à condition que les prescriptions de l'article 2 « emprises au sol » soient respectées.

Les constructions sur limites mitoyennes ne sont autorisées qu'avec accord préalable des occupants (bailleurs) des terrains mitoyens.

En cas de cumul de parcelles et de construction sur limites mitoyennes les emprises à bâtir ainsi que les alignements inscrits dans le plan doivent être prolongés jusqu'à la limite de propriété mitoyenne (vouée à disparaître lorsque les parcelles sont cumulées). Cet agrandissement de l'emprise à bâtir n'autorise pas de dépassement des prescriptions énoncées au 2^{ème} alinéa de l'article 8 « Surface totale hors-œuvre (STHO) ». Les constructions des parcelles cumulées ou mitoyennes doivent former un ensemble architectural cohérent et s'adapter harmonieusement au relief.

La façade sur la voie desservante est à aligner parallèlement par rapport à la limite de propriété et avec un recul de 13m par rapport à cette limite. Une bande verte de 3 m de large est à prévoir le long de la limite sur rue à l'intérieur de la propriété à l'exclusion des surfaces destinées aux accès.

L'alignement sur la voie desservante constitue un alignement de construction obligatoire.

Les bâtiments administratifs et logements de fonction sont à implanter sur cet alignement.

La façade du bâtiment administratif occupera au moins 25 % de la longueur de la façade sur la voie desservante.

Si l'ensemble de la façade sur voie desservante n'est pas occupé par l'immeuble administratif, le reste de la façade est à réaliser entièrement en retrait d'au moins 2,5 m de la façade à caractère administratif.

Les constructions doivent observer un recul latéral de 7,5m au minimum, sauf par rapport à la limite jointive des constructions mitoyennes.

Les constructions doivent observer un recul postérieur minimum égal à la hauteur du bâtiment sans que cette distance ne puisse être inférieure à 7,5 m. Pour les constructions le long de l'autoroute, cette distance ne peut être inférieure à 25m.

Les façades le long des voies non desservantes doivent s'aligner le long de la limite d'emprise au sol parallèle à ces voies et doivent être traitées avec autant de soin que les façades principales.

article 7 Nombre de niveaux et hauteur maximum

La façade principale de l'immeuble situé le long de la voie desservante devra comprendre un corps de bâtiment de 2 niveaux (Rez-de-chaussée + 1) au minimum et de 3 niveaux (Rez-de-chaussée + 2) au maximum, soit d'une hauteur maximum de 12 m destiné à recevoir les locaux administratifs, les magasins d'exposition et un logement.

Par dérogation à l'article 32 du projet général d'aménagement en vigueur, la hauteur des constructions est la différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection du plan du toit et du plan de la façade sur rue.

La hauteur maximum des halles est limitée à 12 m. Cette hauteur ne peut être dépassée que sur autorisation spécifique pour des raisons techniques et suivant le projet général d'aménagement en vigueur.

En cas de forte déclivité la différence entre les hauteurs mesurées aux points extrêmes de la façade sur rue desservante ne peut être telle qu'elle nécessite la construction de murs de soutènement aux limites latérales du terrain. En effet, en cas de création de plateaux horizontaux dans le terrain en pente, le raccord entre plateaux jointifs de niveaux différents sur des parcelles adjacentes doit se faire par des talus, quitte à augmenter le recul de la construction par rapport aux limites latérales. Ces talus ne doivent pas excéder 2,50m de dénivelé.

Le bâtiment administratif et les halles doivent former un ensemble architectural dans lequel le bâtiment administratif doit se différencier du reste des corps de bâtiment, avec une architecture exprimant sa fonction. Le bâtiment administratif peut s'étendre sur une profondeur maximum de 18 m.

article 8 Surface totale hors-oeuvre (STHO)

La STHO maximum qu'il est permis de construire pour le bâtiment administratif correspond à 20% de l'emprise à bâtir autorisée multiplié par 3 niveaux et, pour le reste du bâtiment, elle est au maximum de 50 % de la surface du terrain moins l'emprise du rez-de-chaussée du bâtiment administratif.

La STHO maximum pour l'ensemble, halle + bâtiment administratif, en cas d'étages multiples est de 120% de la surface du terrain.

article 9 Accès aux parcelles

Les parcelles disposeront au maximum d'une entrée et d'une sortie pour véhicules, ces accès étant à relier directement à la voie desservante le long de laquelle sont inscrits les alignements des bâtiments administratifs et logements de fonction.

article 10 Clôtures et murets

Les clôtures et murets ne peuvent être autorisés que dans les 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. Les espèces plantées doivent être indigènes. Ces clôtures ne pourront pas dépasser la hauteur totale de 2,50 m au-dessus du terrain. Là où le relief 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 clôtures et murets devront accuser un recul de 2,50 m par rapport à la limite de parcelle sur voie desservante.

Les murets ne sont pas autorisés sur les limites latérales.

article 11 Stationnement

Les établissements de la zone d'activités devront prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour assurer le bon fonctionnement de leurs activités. Les besoins en emplacements, tant pour le personnel, que pour la clientèle ou pour les véhicules utilitaires doivent être comblés. Le stationnement sur la voie publique est interdit, sauf pour une courte durée sur l'espace d'accueil à l'entrée de la zone.

article 12 Extensions futures

La première tranche de construction doit démarrer du côté de l'alignement sur la voie desservante. Les extensions futures sont à réaliser en progressant vers le fond de la parcelle.

article 13 Toitures

Seules sont admises les toitures plates ou à pans accusant une pente maximum de 15 %.

Il est souhaité que les toitures des bâtiments administratifs soient traitées en toiture verte (végétalisation de la couverture).

Il est impératif de mettre en œuvre un système de récupération et d'utilisation des eaux pluviales, notamment de celles des toitures des halles, afin de ralentir leur évacuation directe dans les canalisations et d'éviter la consommation inutile d'eau potable.

article 14 Réseaux d'infrastructure et raccordements particuliers

Les différents réseaux sont amenés par le syndicat de la présente zone jusqu'à 1m à l'intérieur de chaque parcelle (sauf pour P&T et gaz qui seront exécutés lors de la construction des bâtiments). L'évacuation des eaux se fait par système séparé et chaque parcelle est à raccorder au système de canalisation des eaux usées ainsi qu'au système de canalisation des eaux pluviales.

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 syndicat. Pour toute autre modification des raccord(s) des parcelles aux réseaux d'infrastructure prévus par le syndicat, les travaux de raccordement aux réseaux seront à charge du demandeur.

article 15 Annexes

Les annexes, garages, dépôts, etc. doivent faire partie intégrante du bâtiment principal ou au moins y être accolés de manière à former un ensemble avec celui-ci.

Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire ainsi que les dépôts à ciel ouvert sont interdits.

article 16 Matériaux et couleurs

Les matériaux proscrits sont le PVC, les bardages portant une publicité quelconque ainsi que les vitrages miroitants.

Les teintes criardes sont à éviter.

Dans les cas de réalisation de bardages, les détails et les finitions sont à étudier avec soin.

article 17 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 œuvre 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.

Les enseignes ne peuvent être installées que sur la façade donnant sur la voie de desserte. Elles sont à intégrer à l'architecture de la façade et sont à exécuter en lettres séparées (maximum 50 cm de haut) soit avec éclairage intégré, soit éclairées indirectement.

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 syndicat.

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

8-2-2000

Pour l'association des bureaux d'études

I. VAN DRIESCHE

F. THYES

SCHROEDER &
ASSOCIES

B.E.S.T. Ingénieurs-Conseils



J. KOCH

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

**MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR
ET DE
L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE**

Luxembourg, le 28 avril 2005

Direction de l'Aménagement Communal
et du Développement Urbain

Références: 12235 / 15 C
Mondorf-les-Bains

Affaire suivie par Patrick Isekin

Annexes:

Monsieur le Commissaire
de district à
Grevenmacher

Monsieur le Commissaire de district,

Je vous prie de bien vouloir informer les autorités communales de Mondorf-les-Bains que j'approuve sur la base de l'article 9 de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes et de l'article 108 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain la délibération du 16 février 2005 du conseil communal portant adoption définitive du projet de modification de la partie écrite du projet d'aménagement particulier concernant des fonds sis à Ellange, commune de Mondorf-les-Bains, au lieu-dit « Ellange-Gare » présenté par l'administration communale de Mondorf-les-Bains.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire de district, l'expression de mes sentiments très distingués.

Le Ministre de l'Intérieur
et de l'Aménagement du Territoire



Jean-Marie HALSDORF



Administration Communale de Mondorf-les-Bains

Extrait du registre aux délibérations du conseil communal de Mondorf-les-Bains

Séance publique du 16.02.2005

Date de l'annonce publique de la séance: 08.02.2005

Date de la convocation des conseillers: 08.02.2005

Présents: Mme Nagel, bourgmestre - Mme Kremer-Weicker, échevin – Mme Schmit-Zwiebel, MM Raguét, Sandt, Schleck, Hayard, Kuhlmann et Mme Dolinski-Schwachtgen, conseillers – Mme Schong-Guill, secrétaire communale

Absents: excusé: MM Soyka, échevin et Schmit, conseiller
sans motif: ---

Point de l'ordre du jour
14)

Projet d'aménagement particulier concernant des fonds sis à Ellange au lieu-dit 'Ellange-Gare' – Zone d'activités économiques à caractère régional 'Le Triangle Vert' - Modification de la partie écrite – Approbation définitive

Le conseil communal,

Vu sa délibération du 29.10.2004 aux termes de laquelle il a été décidé d'approuver provisoirement le projet de révision de la partie écrite du projet d'extension du périmètre d'agglomération et d'aménagement particulier concernant des fonds sis à Ellange au lieu-dit 'Ellange-Gare' présenté par l'administration communale et prévoyant une modification de l'article 1 de cette partie écrite afin de limiter la taille des 'logements de service' qui peuvent être aménagés dans le cadre des projets de construction possibles à la zone d'activités dénommée 'Le triangle Vert' à Ellange-Gare;

Considérant qu'en exécution des alinéas 2 et 3 de l'art. 9 de la loi du 12.6.1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes, le projet de modification a été déposé pendant 30 jours – période du 13.12.2004 au 11.01.2005 inclusivement à la maison communale pour en prendre connaissance par le public ;

Considérant que ce dépôt a été publié par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle et portant invitation de prendre connaissance des pièces ;

Considérant encore que le public a été informé qu'endéans le délai visé, des objections contre le projet de modification de la partie écrite de ce projet d'aménagement particulier doivent être présentées par écrit au collège des bourgmestre et échevins, à peine de forclusion et qu'après expiration du délai, le collège entendra les opposants en vue de l'aplanissement des difficultés ;

Considérant qu'endéans le délai imparti – période du 13.12.2004 au 11.01.2005 inclusivement – aucune objection n'a été présentée au collège des bourgmestre et échevins ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu d'approuver définitivement le projet de révision de la partie écrite du projet d'extension du périmètre d'agglomération et d'aménagement particulier en question;

Vu la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes ;

Vu la loi communale du 13.12.1988 telle qu'elle a été modifiée et complétée dans la suite ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi par appel nominal et à haute voix

décide à l'unanimité d'approuver définitivement le projet de révision de la partie écrite du projet d'extension du périmètre d'agglomération et d'aménagement particulier concernant des fonds sis à Ellange au lieu-dit 'Ellange-Gare' présenté par l'administration communale et prévoyant une modification de l'article 1 de cette partie écrite afin de limiter la taille des 'logements de service' qui peuvent être aménagés dans le cadre des projets de construction possibles à la zone d'activités dénommée 'Le triangle Vert' à Ellange-Gare.

Ainsi délibéré, en séance publique date qu'en tête.

Suivent les signatures

Mondorf-les-Bains, le

Pour expédition conforme

12 AVR. 2005

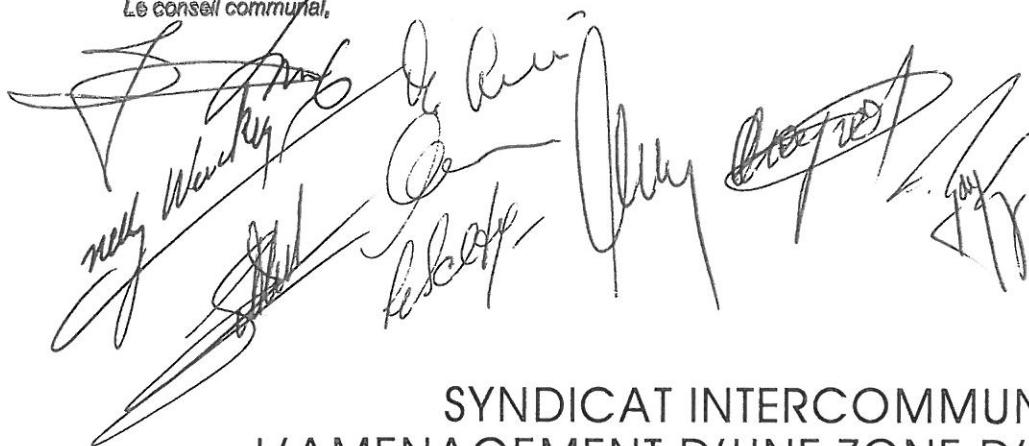
A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long vertical stroke at the end.

Le secrétaire communal

A handwritten signature in black ink, featuring a horizontal line with a loop and a vertical stroke crossing it.

Le bourgmestre

Vu et approuvé 29 OCT. 2004
Mondorf-les-Bains, le
Le conseil communal,



SYNDICAT INTERCOMMUNAL POUR
L'AMENAGEMENT D'UNE ZONE D'ACTIVITES
ECONOMIQUES DANS LE CANTON DE REMICH

RÉVISION DE LA PARTIE ECRITE
DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
29/03/2004

Exposé des motifs
Projet de révision

Réf. : N° 12235/1SC

Le présent document fait partie de l'avis
de la Commission d'Aménagement, émis
dans sa séance du 17/03/04



Référence: 12235-1SC
Le présent document appartient
à ma décision de ce jour.
Luxembourg, le 28 avril 2005
Le Ministre de l'Intérieur
et de l'Aménagement du Territoire,



Jean-Marie HALSDORF

SYNDICAT INTERCOMMUNAL POUR
L'AMENAGEMENT D'UNE ZONE D'ACTIVITES
ECONOMIQUES DANS LE CANTON DE REMICH

RÉVISION DE LA PARTIE ECRITE
DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
29/03/2004

Exposé des motifs

EXPOSE DES MOTIFS

Introduction / documents de base

Le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement d'une Zone d'Activités Economiques dans Le Canton de Remich (SIAER) est le Maître de l'ouvrage du projet d'aménagement particulier pour la zone d'activités à Ellange-gare, aussi dénommé « Le triangle vert ».

Ce projet porte le numéro de référence : 12245/15C/CG

Une modification de ce projet a déjà été avisée par la Commission d'Aménagement dans sa séance du 23 avril 1999 et approuvée par le Ministre de l'Intérieur le 17 février 2000.

La partie écrite coordonnée du projet d'aménagement particulier, comportant parmi les modifications demandées par la Commission d'Aménagement dans sa séance du 23 avril 1999, celles approuvées définitivement par le Conseil Communal dans sa séance du 8 septembre 1999, est dénommée:

- « Zone d'activités à Ellange-Gare – projet d'aménagement particulier - Partie écrite du 29-3-1999, modifiée le 8-2-2000

Ce document est joint en annexe 1 de la présente.

Motivation de la demande de révision

A l'occasion d'une demande d'autorisation de bâtir dans la zone d'activités à Ellange-gare, aussi dénommée « Le triangle vert », il a été constaté que le projet proposait un logement de service très spacieux et que la partie écrite du PAP était trop générale pour imposer une limitation de la taille du logement. A cette occasion le commissaire de district à Grevenmacher conseille dans son courrier du 22/12/2003, joint en annexe 2, de « ...modifier et de préciser cette partie écrite en introduisant la notion de logement de service et surtout en arrêtant le volume ou la surface habitable d'un tel logement en se référant par exemple à la loi relative à l'aide aux logements à coûts modérés. »

Objet de la demande de modification

La demande de révision porte donc uniquement sur l'article 1 de la Partie écrite du 29-3-1999, modifiée le 8-2-2000

Pour une meilleure compréhension, nous avons présenté côte à côte à l'article « Proposition » le texte du PAP en vigueur et de la proposition en inscrivant en gras les parties modifiées. Au chapitre « PROJET DE RÉVISION » nous avons présenté un nouveau texte coordonné qui remplacera l'article 1 de la partie écrite modifiée du PAP en vigueur. Tous les autres articles de la partie écrite et documents de la partie graphique restent inchangés.

Proposition

| |
|--|
| PAP en vigueur (29-3-1999, modifié le 8-2-2000) |
|--|

article 1 Fonction

Les terrains de la zone d'activités d'Ellange-gare sont réservés aux établissements abritant des activités artisanales, commerciales et d'industrie légère avec leurs fonctions complémentaires, et qui respectent les normes en vigueur en matière de pollutions atmosphériques, de pollutions des eaux et de niveaux de bruit (ceci sans préjudice de la loi du 9 mai 1990 relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes).

| |
|-------------|
| Proposition |
|-------------|

article 1 Fonction

Les terrains de la zone d'activités d'Ellange-gare sont réservés aux établissements abritant des activités artisanales, commerciales et d'industrie légère avec leurs fonctions complémentaires, et qui respectent les normes en vigueur en matière de pollutions atmosphériques, de pollutions des eaux et de niveaux de bruit (ceci sans préjudice de la loi du **10 juin 1999** relative aux établissements **dangereux, insalubres ou incommodes classés**).

Il n'est accepté par établissement qu'un seul logement destiné au personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des bâtiments.

Il n'est accepté par établissement qu'un seul logement **de fonction** destiné au personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer ~~la direction ou~~ la surveillance des bâtiments.

La surface utile de ce logement ne peut pas dépasser 120m², ni être inférieure à 35m². Ce logement est réservé à un seul ménage.

Est considérée comme surface utile, la surface de logement mesurée à l'intérieur des murs extérieurs, y non compris, caves, garages, greniers, ateliers, dépendances professionnelles.

annexe 1 : Partie écrite du 29-3-1999, modifiée le 8-2-2000

annexe 2 : courrier du 22/12/2003 du commissariat de district à Grevenmacher

IVD / FT

29 mars 2004

ANNEXE 1

PARTIE ÉCRITE EN VIGUEUR

SYNDICAT INTERCOMMUNAL POUR L'AMÉNAGEMENT D'UNE ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES
DANS LE CANTON DE REMICH

ZONE D'ACTIVITÉS A ELLANGE-GARE

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

PARTIE ECRITE du 29-3-1999 modifiée le 8-2-2000

article 1 Fonction

Les terrains de la zone d'activités d'Ellange-gare sont réservés aux établissements abritant des activités artisanales, commerciales et d'industrie légère avec leurs fonctions complémentaires, et qui respectent les normes en vigueur en matière de pollutions atmosphériques, de pollutions des eaux et de niveaux de bruit (ceci sans préjudice de la loi du 9 mai 1990 relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes).

Il n'est accepté par établissement qu'un seul logement destiné au personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des bâtiments.

article 2 Emprise au sol

Le terrain est à occuper comme suit:

- au maximum 50 % de la surface totale du terrain peut être occupée par la construction;
- au maximum 25 % de la surface totale du terrain peut être aménagée en revêtement imperméable;
- au minimum 25 % de la surface totale du terrain doit être aménagée en espaces perméables et au minimum 10 % de la surface totale du terrain doit être aménagée en espaces verts plantés d'essences indigènes.

article 3 Aménagements verts et adaptation au relief

Pour les terrains en aval, les surfaces vertes sont à regrouper de manière à former un ensemble pouvant servir à l'absorption d'au moins une partie des eaux pluviales en provenance des toitures.

Une partie de ces surfaces vertes est à aménager en priorité le long des limites de propriété latérales et devra former une bande de 1,5 m de large au minimum. Ainsi les bandes vertes de deux propriétés conjointes forment un ensemble de 3m de large à cheval sur la limite de propriété.

En cas de remblai ou de déblai du terrain, le raccord au relief des terrains voisins est à réaliser avec des pentes aussi faibles que possible et doit être compris à l'intérieur des limites de propriété.

Les îlots C, D, E, F, G, H et I, à proximité du carrefour N16/CR 162 et dans la partie sud-est de la zone, c. à d. sur les terrains en amont, sont prévus pour la construction de bâtiments de dimensions restreintes, notamment en hauteur et en ce qui concerne la longueur de façade le long de la voie de desserte. Les îlots A et B, situés le long de l'autoroute et dans la partie nord-ouest de la zone, c. à d. sur les terrains en aval, sont prévus pour la construction de grands gabarits et/ou de bâtiments exigeant d'importantes extensions.

article 4 Densité

La densité construisible n'est pas définie par un coefficient d'occupation du sol mais par l'ensemble des prescriptions d'emprise au sol, de surface totale hors-oeuvre, de reculs par rapport aux limites de propriété, de hauteur et de nombre de niveaux.

article 5 Parcellaire

Un parcellaire est indiqué en pointillés dans les plans et cette division des terrains a seulement un caractère indicatif. Les emprises à bâtir indiquées dans le plan constituent une illustration du respect des reculs dans le cas de ce parcellaire indicatif.

Il est possible au syndicat de céder un droit de superficie à un seul acquéreur sur plusieurs parcelles contiguës si le programme de construction exige de telles surfaces ou de ne céder le droit de superficie que sur une partie de la parcelle.

Dans tous les cas une seule entrée et une seule sortie pour véhicules sont à prévoir pour l'ensemble des parcelles sur lesquelles un droit de superficie a été cédé à un seul acquéreur.

La largeur des entrées et sorties sera :

- 5.0 m au maximum pour une seule direction
- 10.0 m au maximum pour les deux directions combinées.

Dans tous les cas les prescriptions du dernier alinéa de l'article 3 "aménagements verts et adaptation au relief" sont à respecter.

article 6 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 en gris clair pour les halles et en gris foncé pour les bâtiments administratifs, sauf en cas de cumul de parcelles ou en cas de construction sur limites mitoyennes et à condition que les prescriptions de l'article 2 « emprises au sol » soient respectées.

Les constructions sur limites mitoyennes ne sont autorisées qu'avec accord préalable des occupants (bailleurs) des terrains mitoyens.

En cas de cumul de parcelles et de construction sur limites mitoyennes les emprises à bâtir ainsi que les alignements inscrits dans le plan doivent être prolongés jusqu'à la limite de propriété mitoyenne (vouée à disparaître lorsque les parcelles sont cumulées). Cet agrandissement de l'emprise à bâtir n'autorise pas de dépassement des prescriptions énoncées au 2^{ème} alinéa de l'article 8 « Surface totale hors-œuvre (STHO) ». Les constructions des parcelles cumulées ou mitoyennes doivent former un ensemble architectural cohérent et s'adapter harmonieusement au relief.

La façade sur la voie desservante est à aligner parallèlement par rapport à la limite de propriété et avec un recul de 13m par rapport à cette limite. Une bande verte de 3 m de large est à prévoir le long de la limite sur rue à l'intérieur de la propriété à l'exclusion des surfaces destinées aux accès.

L'alignement sur la voie desservante constitue un alignement de construction obligatoire.

Les bâtiments administratifs et logements de fonction sont à implanter sur cet alignement.

La façade du bâtiment administratif occupera au moins 25 % de la longueur de la façade sur la voie desservante.

Si l'ensemble de la façade sur voie desservante n'est pas occupé par l'immeuble administratif, le reste de la façade est à réaliser entièrement en retrait d'au moins 2,5 m de la façade à caractère administratif.

Les constructions doivent observer un recul latéral de 7,5m au minimum, sauf par rapport à la limite jointive des constructions mitoyennes.

Les constructions doivent observer un recul postérieur minimum égal à la hauteur du bâtiment sans que cette distance ne puisse être inférieure à 7,5 m. Pour les constructions le long de l'autoroute, cette distance ne peut être inférieure à 25m.

Les façades le long des voies non desservantes doivent s'aligner le long de la limite d'emprise au sol parallèle à ces voies et doivent être traitées avec autant de soin que les façades principales.

article 7 Nombre de niveaux et hauteur maximum

La façade principale de l'immeuble situé le long de la voie desservante devra comprendre un corps de bâtiment de 2 niveaux (Rez-de-chaussée + 1) au minimum et de 3 niveaux (Rez-de-chaussée + 2) au maximum, soit d'une hauteur maximum de 12 m destiné à recevoir les locaux administratifs, les magasins d'exposition et un logement.

Par dérogation à l'article 32 du projet général d'aménagement en vigueur, la hauteur des constructions est la différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection du plan du toit et du plan de la façade sur rue.

La hauteur maximum des halles est limitée à 12 m. Cette hauteur ne peut être dépassée que sur autorisation spécifique pour des raisons techniques et suivant le projet général d'aménagement en vigueur.

En cas de forte déclivité la différence entre les hauteurs mesurées aux points extrêmes de la façade sur rue desservante ne peut être telle qu'elle nécessite la construction de murs de soutènement aux limites latérales du terrain. En effet, en cas de création de plateaux horizontaux dans le terrain en pente, le raccord entre plateaux jointifs de niveaux différents sur des parcelles adjacentes doit se faire par des talus, quitte à augmenter le recul de la construction par rapport aux limites latérales. Ces talus ne doivent pas excéder 2,50m de dénivelé.

Le bâtiment administratif et les halles doivent former un ensemble architectural dans lequel le bâtiment administratif doit se différencier du reste des corps de bâtiment, avec une architecture exprimant sa fonction. Le bâtiment administratif peut s'étendre sur une profondeur maximum de 18 m.

article 8 Surface totale hors-oeuvre (STHO)

La STHO maximum qu'il est permis de construire pour le bâtiment administratif correspond à 20% de l'emprise à bâtir autorisée multiplié par 3 niveaux et, pour le reste du bâtiment, elle est au maximum de 50 % de la surface du terrain moins l'emprise du rez-de-chaussée du bâtiment administratif.

La STHO maximum pour l'ensemble, halle + bâtiment administratif, en cas d'étages multiples est de 120% de la surface du terrain.

article 9 Accès aux parcelles

Les parcelles disposeront au maximum d'une entrée et d'une sortie pour véhicules, ces accès étant à relier directement à la voie desservante le long de laquelle sont inscrits les alignements des bâtiments administratifs et logements de fonction.

article 10 Clôtures et murets

Les clôtures et murets ne peuvent être autorisés que dans les 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. Les espèces plantées doivent être indigènes. Ces clôtures ne pourront pas dépasser la hauteur totale de 2,50 m au-dessus du terrain. Là où le relief 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 clôtures et murets devront accuser un recul de 2,50 m par rapport à la limite de parcelle sur voie desservante.

Les murets ne sont pas autorisés sur les limites latérales.

article 11 Stationnement

Les établissements de la zone d'activités devront prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour assurer le bon fonctionnement de leurs activités. Les besoins en emplacements, tant pour le personnel, que pour la clientèle ou pour les véhicules utilitaires doivent être comblés. Le stationnement sur la voie publique est interdit, sauf pour une courte durée sur l'espace d'accueil à l'entrée de la zone.

article 12 Extensions futures

La première tranche de construction doit démarrer du côté de l'alignement sur la voie desservante. Les extensions futures sont à réaliser en progressant vers le fond de la parcelle.

article 13 Toitures

Seules sont admises les toitures plates ou à pans accusant une pente maximum de 15 %.

Il est souhaité que les toitures des bâtiments administratifs soient traitées en toiture verte (végétalisation de la couverture).

Il est impératif de mettre en œuvre un système de récupération et d'utilisation des eaux pluviales, notamment de celles des toitures des halles, afin de ralentir leur évacuation directe dans les canalisations et d'éviter la consommation inutile d'eau potable.

article 14 Réseaux d'infrastructure et raccordements particuliers

Les différents réseaux sont amenés par le syndicat de la présente zone jusqu'à 1m à l'intérieur de chaque parcelle (sauf pour P&T et gaz qui seront exécutés lors de la construction des bâtiments). L'évacuation des eaux se fait par système séparé et chaque parcelle est à raccorder au système de canalisation des eaux usées ainsi qu'au système de canalisation des eaux pluviales.

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 syndicat. Pour toute autre modification des raccord(s) des parcelles aux réseaux d'infrastructure prévus par le syndicat, les travaux de raccordement aux réseaux seront à charge du demandeur.

article 15 Annexes

Les annexes, garages, dépôts, etc. doivent faire partie intégrante du bâtiment principal ou au moins y être accolés de manière à former un ensemble avec celui-ci.

Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire ainsi que les dépôts à ciel ouvert sont interdits.

article 16 Matériaux et couleurs

Les matériaux proscrits sont le PVC, les bardages portant une publicité quelconque ainsi que les vitrages miroitants.

Les teintes criardes sont à éviter.

Dans les cas de réalisation de bardages, les détails et les finitions sont à étudier avec soin.

article 17 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 œuvre 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.

Les enseignes ne peuvent être installées que sur la façade donnant sur la voie de desserte. Elles sont à intégrer à l'architecture de la façade et sont à exécuter en lettres séparées (maximum 50 cm de haut) soit avec éclairage intégré, soit éclairées indirectement.

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 syndicat.

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

8-2-2000

SYNDICAT INTERCOMMUNAL POUR
L'AMENAGEMENT D'UNE ZONE D'ACTIVITES
ECONOMIQUES DANS LE CANTON DE REMICH

RÉVISION DE LA PARTIE ECRITE
DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
29/03/2004

Projet de révision

PROJET DE RÉVISION

Dans la partie écrite (du 29-3-1999, modifiée le 8-2-2000) du projet d'aménagement particulier pour la zone d'activités à Ellange-gare, aussi dénommé « Le triangle vert », portant le numéro de référence : 12245/15C/CG, approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 17 février 2000, l'article 1 est à remplacer par le texte coordonné ci-après.

TEXTE COORDONNE

article1 Fonction

Les terrains de la zone d'activités d'Ellange-gare sont réservés aux établissements abritant des activités artisanales, commerciales et d'industrie légère avec leurs fonctions complémentaires, et qui respectent les normes en vigueur en matière de pollutions atmosphériques, de pollutions des eaux et de niveaux de bruit (ceci sans préjudice de la loi du 10 juin 1999, relative aux établissements classés).

Il n'est accepté par établissement qu'un seul logement de fonction destiné au personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des bâtiments.

La surface utile de ce logement ne peut pas dépasser 120m², ni être inférieure à 35m². Ce logement est réservé à un seul ménage.

Est considérée comme surface utile, la surface de logement mesurée à l'intérieur des murs extérieurs, y non compris, caves, garages, greniers, ateliers, dépendances professionnelles.

Référence: 17332/15c
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 28.05.2015
Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch

Partie écrite

Modification ponctuelle du Plan d'aménagement particulier

- PAP "Le Triangle Vert" -

**concernant la parcelle P1 de la
zone artisanale et économique
à Ellange-Gare**

Modification article 2:

Le terrain nommé - P1- sur le plan de modification ponctuelle du PAP, cumulé/fusionné avec les lots 2+3 et 10+11 de l'ancienne désignation, est à occuper comme suit :

- Au maximum 40% de la surface totale du terrain peuvent être occupés par la construction.
- Au maximum 40% de la surface totale du terrain peuvent être aménagés en revêtement imperméable.
- Au minimum 20% de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces perméables et au minimum 15% de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces verts plantés d'essences indigènes.

Modification article 5:

Dans l'îlot A, situé le long de l'autoroute et dans la partie nord-ouest de la zone, c.-à-d., sur les terrains en aval, qui sont prévus pour la construction de grands gabarits et/ou de bâtiments exigeant d'importantes extensions, les lots 2+3 et 10+11 selon l'ancienne désignation sont fusionnés en un seul lot P1.

Les emprises à bâtir indiquées dans la partie graphique de la modification ponctuelle du PAP constituent une illustration du respect des reculs dans le cas de ce parcellaire indicatif.

Au maximum 3 entrées/sorties pour véhicules sont à prévoir pour l'ensemble de la parcelle P1, c.-à-d. que

Le nombre et la largeur des entrées/sorties seront:

- un accès d'une largeur de 6 m au maximum pour les deux directions combinées;
- deux accès d'une largeur d'au minimum 10 m à maximum 13 m pour les deux directions combinées.

Dans tous les cas, les prescriptions du dernier alinéa de l'article 3 "aménagements verts et adaptation au relief" sont à respecter.

Modification article 6:

Les constructions sont autorisées uniquement à l'intérieur des emprises à bâtir indiquées dans le plan en gris clair pour les halls et en gris foncé pour les bâtiments administratifs. Cet agrandissement de l'emprise à bâtir n'autorise pas de dépassement des prescriptions énoncées au 2^e alinéa de l'article 8 "surface totale hors-oeuvre (STHO)".

Les constructions de la parcelle doivent former un ensemble architectural cohérent et s'adapter harmonieusement au relief.

Les façades sur l'aire de rebroussement située dans l'îlot A sont à aligner parallèlement par rapport aux limites de propriété avec le recul de la façade principale (entrée/accueil) de 13m par rapport à cette limite et aux autres reculs, comme indiqué sur la partie graphique du plan de modification ponctuelle du PAP. Une bande verte de 2m de large est à prévoir le long de la limite sur l'aire de rebroussement à l'intérieur de la propriété à l'exclusion des surfaces destinées aux accès.

Les constructions doivent observer un recul latéral de 7,5 m au minimum, sauf si indiqué différemment sur le plan MOPO.

Les façades le long des voies non desservantes doivent s'aligner sur la limite de l'emprise au sol.

Les alignements de construction sont à respecter comme indiqué dans la partie graphique du plan de modification du PAP.

Modification article 7:

La façade principale de l'immeuble situé le long de l'aire de rebroussement desservante devra comprendre un corps de bâtiment de 2 niveaux (rez-de-chaussée + 1^{er} étage) au minimum et de 3 niveaux (rez-de-chaussée + 2 étages) au maximum, soit d'une hauteur maximum de 12m, destiné à recevoir les locaux administratifs, magasins d'exposition et petite expédition/livraisons de marchandises.

Par dérogation à l'article 32 du projet d'aménagement général en vigueur, la hauteur des constructions est la différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection du plan du toit et du plan de la façade sur rue.

La hauteur maximum des halls est limitée à 12m. Cette hauteur ne peut être dépassée que sur autorisation spécifique pour des raisons techniques et suivant le projet d'aménagement général en vigueur.

En cas de forte déclivité du terrain en pente et pour la création de plateaux horizontaux, le raccord entre plateaux jointifs de niveaux différents sur les parcelles adjacentes doit se faire par des talus qui ne doivent pas excéder 2,50m de dénivelé.

Le bâtiment administratif et les halls doivent former un ensemble architectural dans lequel le bâtiment administratif doit se différencier du reste des corps de bâtiment, avec une architecture exprimant sa fonction. Le bâtiment administratif peut s'étendre sur une profondeur maximale de 18m.

Les alignements de construction sont à respecter comme indiqué dans la partie graphique du plan de modification du PAP.

Modification article 9:

La parcelle P1 disposera au maximum de 3 accès entrée et sortie combinées pour véhicules.

Ces accès étant à réaliser directement sur la limite de l'aire de rebroussement desservante (limite de propriété).