

SYNDICAT INTERCOMMUNAL KANTON REIDEN

PAP « SOLUPLA – PHASE 3 »

SECTION D DE REDANGE

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

VOLUME 2

PARTIE ÉCRITE

Réf.n°	
Avis de la Cellule d'Évaluation	
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	

JUIN 2023



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

Concepts, Conseil, Communication en
urbanisme, aménagement du territoire et
environnement

tel : 26.68.41.29
fax : 26.68.41.27
mail : info@co3.lu

Responsables :

Uta Truffner

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

Thomas Simon

Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung

Laure Hieff

Dipl.-Ing. Architektur und Urbanismus

SOMMAIRE

1.	CHAMPS D'APPLICATION	1
2.	RÈGLES D'URBANISME	3
	MODE D'UTILISATION DU SOL	3
	DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL	3
	ARCHITECTURE	6
	EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT ET ACCES	7
	ESPACES EXTERIEURS / TRAVAUX DE TERRASSEMENT	8
3.	ECONOMIE CIRCULAIRE	9

1. CHAMPS D'APPLICATION

Le projet d'aménagement particulier est situé dans la commune de Redange, Section D de Redange. La surface totale du PAP est de 7,51 hectares.

La répartition des surfaces se présente comme suit :

	Surface totale (mètre carré)	Surface privée (mètre carré)	Domaine public communal (mètre carré)	Domaine public communal (pour cent)	Surface cédée à la commune (mètre carré)	Surface cédée à la commune (pour cent)
PAP	75.141	48.595	3.507	4,67	23.039	30,66

Remarque : Les surfaces privées et publiques sont des surfaces approximatives planimétrées sur base du levé topographique et du plan de délimitation du PAP. Les surfaces et la localisation exacte des lots projetés (publics et privés) seront définies après finalisation des travaux d'infrastructures par un géomètre agréé.

Le PAP est composé des textes et plans suivants :

- Volume 1 : Rapport justificatif PAP „Solupla -Phase 3”, annexes PAP „SOLUPLA”
- Volume 2 : Partie écrite PAP „Solupla – Phase 3”
- Partie graphique : Plan n° 1618_01 (règles d'urbanisme) et plan n° 1618_02 (coupes)
- Plan d'aménagement paysager et de plantation : Plan n° 1618_03 (à titre indicatif)

La terminologie est celle du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune (cf. annexe Volume 1).

2. RÈGLES D'URBANISME

2.1 MODE D'UTILISATION DU SOL

Le mode d'utilisation du sol est défini par le PAG de la commune de Redange/Attert.

En fonction du PAG en vigueur, les terrains sont situés en « zone d'activités économique régional type 1 ».

Aucun logement de service n'est autorisé.

2.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

a) Division des lots

La partie graphique du présent PAP prévoit l'aménagement de 5 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.

b) Surface d'emprise au sol

La partie graphique définit la surface maximale d'emprise au sol en mètre carré par îlot (représentation du degré d'utilisation du sol). Cette surface maximale d'emprise au sol doit se situer à l'intérieur des limites de surfaces constructibles.

Toute construction y compris les dépendances sont à implanter à l'intérieur des limites de surfaces constructibles.

Sont considérés comme dépendances, les volumes accolés ou isolés, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni destiné à une activité professionnelle et dont la surface au sol ne dépasse pas 35,00 mètres carrés.

En dérogation à ce qui précède, les éléments de raccordement entre deux constructions peuvent être implantés en dehors des limites de surfaces constructibles, sous condition de respecter les prescriptions de l'article 2.2.c).

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

- la surface maximale d'emprise au sol en mètre carré par lot est calculée au prorata de la surface du lot par rapport à la surface totale de l'îlot ;
- la surface maximale d'emprise au sol doit se situer à l'intérieur des limites de surfaces constructibles, tout en respectant les reculs sur les limites de parcelle tels que défini dans l'article 2.2.d).

c) 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 surfaces constructibles.

A l'exception de la zone définie en tant que « surface pour élément de raccordement entre constructions » dans la partie graphique du PAP, aucun empiètement sur une voie carrossable ou un chemin piéton n'est autorisé.

La largeur maximale de l'élément de raccordement est limitée à 6,00 mètres. L'élément de raccordement doit se trouver à au moins 2,80 mètres au-dessus du niveau de l'axe du chemin existant.

d) Alignement et recul des constructions

Toute construction doit se situer à l'intérieur des limites de surfaces constructibles.

Les constructions sont érigées en ordre contigu ou non.

Le recul sur la limite latérale est soit nul (uniquement pour les constructions en ordre contigu) soit de 3,00 mètres au minimum.

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.

La distance entre 2 constructions principales séparées (non contiguës et non reliées entre elles) sur un même lot est de 6,00 mètres au minimum, sous réserve des dispositions concernant la sécurité et la salubrité publiques.

La distance entre une construction principale et une dépendance est de 3,00 mètres, il est de même pour la distance entre 2 dépendances non reliées entre elles.

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.

e) Surface construite brute

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

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

- la surface maximale construite brute en mètre carré par lot est calculée au prorata de la surface du lot par rapport à la surface totale de l'îlot ;
- la surface maximale construite brute doit se situer 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).

f) Surface scellée

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

Sont autorisés au niveau de la surface scellée :

- les citernes d'eau hors sol et sous-sol ;
- les murs anti-bruit, lorsqu'il n'y a aucune autre solution technique pour respecter les « contingents de bruit » définis dans l'autorisation du commodo de la zone.

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

- la surface maximale construite brute en mètre carré par lot est 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 cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent. Concernant les surfaces extérieures consolidées et perméables à l'eau, la surface de sol scellée à prendre en compte est de 50 pour cent.

g) 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.

h) Hauteur des constructions

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

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

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

Les éléments de desserte interne peuvent dépasser la hauteur maximale autorisée de 3,50 mètres au maximum, sous respect des conditions suivantes :

- la surface maximale autorisée est de 20 pour cent de la surface du dernier étage ;
- la distance minimale par rapport au plan de la façade du dernier étage est de 3,00 mètres.

La hauteur maximale hors tout des dépendances est fixée à 4,00 mètres.

i) Prescriptions spécifiques pour les lots 1 et 2

Les prescriptions suivantes sont à respecter pour les façades arrière et l'aménagement des marges de reculement postérieures des lots 1 et 2 :

- une seule ouverture ouvrante (porte, fenêtre) d'une surface égale ou inférieure à 6,00 mètres carrés par lot est autorisée en façade arrière ;
- afin de faire entrer la lumière naturelle des ouvertures non ouvrantes sont autorisées ;
- l'installation de containers et l'aménagement de dépôts à ciel ouvert est interdit dans les marges de reculement postérieures. La marge de reculement postérieure correspond au recul réel de la construction et la limite de l'îlot ou du lot.

2.3 ARCHITECTURE

a) 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.

Les cloisonnements comporteront de préférence des éléments modulaires standardisées démontables et aisément repositionnables.

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.

L'installation de containers, notamment pour le tri des déchets et le stockage de matériaux, est autorisée.

b) Conception des constructions

Toute construction principale y compris le parking à étages doit être apte à recevoir une installation solaire photovoltaïque (PV READY).

c) 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.

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques situés en façade sont à intégrer au plan de la façade. Ils seront de teinte mate et disposés par formes régulières.

Est interdit :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts ;
- l'emploi de revêtements de façade brillants ou réfléchissants (acier inox, verre, etc.) ;
- toute couleur ne s'intégrant pas de façon harmonieuse dans son environnement construit est interdite.

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

d) Toitures

La forme et la pente des toitures est définie dans la partie graphique du présent PAP.

Excepté le parking à étages, les toitures des constructions principales sont à végétaliser sur 80 pour cent de leur surface.

Au moins 50 pour cent de la surface des toitures sont à utiliser pour la production d'énergie.

Excepté le parking à étages, les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques situés en toiture peuvent dépasser la hauteur à l'acrotère d'un (1) mètre au maximum.

Pour le parking à étages est autorisée une installation photovoltaïque au-dessus du dernier étage.

Les citernes d'eau sont autorisées en toiture.

2.4 EMBLEMES DE STATIONNEMENT ET ACCES

a) Emplacements de stationnement voitures

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement est défini dans la partie écrite du PAG.

Les emplacements de stationnement sont à réaliser prioritairement dans un parking centralisé à étages.

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

Des emplacements de stationnement à ciel ouvert pour véhicules légers d'une hauteur inférieure ou égale à 2,20 mètres sont autorisés sur les lots privés sous respect des conditions suivantes :

- les emplacements sont à réaliser avec des matériaux perméables à l'eau ;
- les emplacements sont autorisés dans les marges de reculement des constructions sous condition de ne pas occuper plus de 20 pour cent de la surface totale des marges de reculement ;
- 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.

Les emplacements de stationnement avec bornes de recharges sont pris en compte dans le calcul du nombre minimum d'emplacements de stationnement.

Les emplacements de stationnement pour véhicules utilitaires sont autorisés sur les lots privés.

b) Emplacements de stationnement avec bornes pour véhicules électriques

Le parking centralisé à étages doit être équipé de gaines en réserve permettant l'installation de bornes de recharge.

Au niveau des lots privés, des gaines en réserve permettant l'installation d'une borne de recharge sont à prévoir.

c) Accès

Les accès aux parcelles se feront à partir de la voie de desserte. Ils ne sont pas repris sur la partie graphique du PAP et seront fixés en fonction des besoins de l'entreprise.

Un seul accès peut être réalisé par lot. Exceptionnellement et selon les besoins de l'entreprise et la taille du lot, des accès supplémentaires peuvent être autorisés respectivement exigés.

2.5 ESPACES EXTERIEURS / TRAVAUX DE TERRASSEMENT

a) 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, les chemins d'exploitation agricole, des aménagements d'intérêt public de faible envergure (p.ex. transformateurs, lampadaires, etc.), les infrastructures et réseaux techniques ainsi que les infrastructures liées à la production, au stockage et à l'exploitation d'énergie.

Les plantations projetées se composeront d'espèces non invasives et adaptées à la station et aux conditions climatiques et sont définies dans le plan d'aménagement paysager et de plantation (plan n° 1618_03).

L'entretien de l'espace vert public se fera de manière extensive, l'utilisation de pesticides est interdite.

b) Plantations / zones de verdure

Les plantations et zones de verdure sont autorisées à l'intérieur des limites de surfaces constructibles et à l'intérieur de l'espace extérieur pouvant être scellé.

Les plantations projetées se composeront d'espèces non invasives et adaptées à la station et aux conditions climatiques.

L'entretien des zones de verdure se fera de manière extensive, l'utilisation de pesticides est interdite.

c) Travaux de terrassement

La partie graphique du PAP définit le modelage projeté du terrain naturel.

Des écarts par rapport au modelage projeté peuvent être autorisés sous respect des conditions suivantes :

- les grands principes du modelage projeté sont respectés ;
- l'intégration des constructions dans le terrain naturel est garantie ;
- les raccords aux parcelles adjacentes sont garantis.

d) Murs, clôtures et haies

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

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

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

Les murs de soutènement sont seulement autorisés si le relief l'exige. La hauteur maximale des murs de soutènement par rapport au terrain aménagé est 2,00 mètres.

En cas de construction de plusieurs murs de soutènement en rangées successives, la distance minimale entre 2 rangées doit être égale ou supérieure à la hauteur du mur de soutènement le plus haut.

Les murs anti-bruit sont seulement autorisés lorsqu'il n'y a aucune autre solution technique pour respecter les « contingents de bruit » définis dans l'autorisation du commodo de la zone.

3. ECONOMIE CIRCULAIRE

e) Gestion de l'eau

Toute nouvelle construction doit prévoir une utilisation parcimonieuse de l'eau et disposer d'une installation de récupération et de stockage des eaux pluviales, individuelle ou partagée avec d'autres constructions, pour une réutilisation ultérieure aux fins d'arrosage (notamment des façades ou toitures vertes), d'irrigation, pour les toilettes ou le nettoyage.

Les installations de récupération et de stockage des eaux pluviales peuvent être adaptées au besoin des entreprises sous respect des conditions suivantes :

- les eaux pluviales d'au minimum 80 pour cent de la surface des toitures sont à récupérer et à stocker ;
- le volume de stockage est de 10 mètres cubes au minimum.

f) Eclairage et publicité lumineuse

Eclairage

L'éclairage extérieur est à limiter au strict minimum. Les luminaires doivent être équipées d'optiques lesquelles dirigent le flux lumineux vers le bas.

La proportion de flux lumineux émis par les luminaires au-dessus du plan horizontal dans leur position d'installation (ULOR - Upper Light Output Ratio) doit être inférieur à 0,50 pour cent.

Les luminaires sont strictement à orienter à l'horizontal (inclinaison à 0,00 degré), le cas échéant, des optiques asymétriques sont à utiliser.

Pour l'éclairage extérieur, les types d'éclairage les moins défavorables à la biodiversité sont à utiliser.

La température de couleur des lampes doit être inférieure ou égale à 3.000 Kelvin.

Condition de temporalité

D'une manière générale, l'éclairage est autorisé au plus une heure avant le lever du soleil ou la reprise d'activité, et au plus une heure après le coucher du soleil ou la cessation d'activité.

Cette disposition peut cependant être adaptée dans le cas de dispositifs de détection de présence.

Publicité lumineuse

Les enseignes lumineuses, y compris les écrans publicitaires, doivent être munies d'un interrupteur temporisé, réglé de manière à éteindre le dispositif lumineux au plus tard à 0h00 et jusqu'à 6h00 du matin. La luminance ne peut dépasser 2.500 candelas/mètre carré pendant la journée et 500 candelas/mètre carré pendant la nuit, c'est-à-dire pendant la durée comprise entre le coucher et le lever du soleil.

La publicité lumineuse proprement dite et son message doivent être clairs et précis et saisissables au premier coup d'œil. L'image doit être fixe.

Sont interdites :

- les images animées et les vidéos ;
- les enseignes clignotantes, réfléchissantes et/ou rétroréfléchissantes.

Les supports publicitaires ne peuvent être équipés d'un dispositif d'éclairage qui projettent des faisceaux lumineux directs vers le ciel ou qui risquent d'éblouir les usagers du domaine public.

g) Locaux communs

L'aménagement de locaux communautaires polyvalents est à favoriser.