

*Zone d'Activités
économiques à
caractère régional
dans la Région de
l'Ouest du pays
(ZARO)*

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER (PAP)

ZAER GRASS

PARTIE ECRITE



zilmplan s.à r.l.

Urbanisme & Aménagement du Territoire



Oeko-Bureau
Ecologie / Aménagement du territoire
Didactique de l'Environnement

Plan d'aménagement particulier (PAP) ZAER Grass

Partie écrite

(règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune)

erstellt im Auftrag der

Zone d'Activités économiques à caractère régional dans la Région de l'Ouest du pays (ZARO)

4, Square Patton L-8443 Steinfort

Tel: 399 313-1

Télécopie: 390 015

Email: info@steinfort.lu

durch

zimplan s.à r.l.

Urbanisme & Aménagement du Territoire

2, Parc d'Activités Syrdall; L-5365 Munsbach

tél. 26 25 95 15 fax 26 25 95 16
info@zimplan.lu www.zimplan.lu

und



Oeko-Bureau

Ecologie / Aménagement du territoire
Didactique de l'Environnement

BP 44 • L-3701 Rumelange
Tél.: 56 20 20 • Fax: 56 53 90
e-mail: oekoburo@pt.lu

version: novembre 2010

Plan d'aménagement particulier (PAP) ZAER Grass

Partie écrite

1	But et portée du règlement	4
2	Perimètre / Situation Foncier	4
3	Parcelles prévues	4
4	Affectations	5
5	Prescriptions dimensionnelles	6
5.1.	Surfaces constructibles	6
5.2.	COS / CMU	6
5.3.	Hauteur des constructions	7
5.4.	Reculs	8
5.5.	Superstructures	10
6	Prescriptions relatives aux sites / parcelles	10
6.1.	Servitudes	10
6.2.	Accès aux parcelles	10
6.3.	Places de stationnement	10
6.4.	Evacuation de l'eau pluviale	11
6.5.	Plantations / Espace vert privé	11
7	Prescriptions relatives aux constructions	11
7.1.	Les toitures	11
7.2.	Les façades	11
8	Prescriptions relatives aux voies et aux aires de stationnement	12
9	Prescriptions relatives à l'espace vert public	12
10	Compensation des incidences négatives sur l'environnement	12
11	Tableau récapitulatif (à titre indicatif)	12

1 BUT ET PORTÉE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement particulier fixe les règles destinées à assurer un aménagement harmonieux, tant du point de vue urbanistique que du point de vue architectural, dans le respect de la configuration naturelle du site.

L'application du présent document se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant d'organes officiels gouvernementaux ainsi que du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune de Steinfort.

Pour tout ce que n'est pas défini par le présent règlement particulier, le PAP ZARO Grass reste soumis aux prescriptions du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la Commune de Steinfort.

2 PERIMÈTRE / SITUATION FONCIER

La surface du PAP est de 21,36 ha. La délimitation est indiquée dans la partie graphique.

Sur le terrain de la Commune de Steinfort, section D de Grass, le PAP couvre des parcelles cadastrales suivantes:

- partie de la parcelle 215/459, «Miessenriech», terre labourable,
- partie de la parcelle 217/460, «Miessenriech», terre labourable,
- parcelle 218/461, «Miessenriech», terre labourable,
- partie de la parcelle 283/532, «Burwiss», pré,
- partie de la parcelle 400/484, «um Kneppchen», terre labourable,
- partie de la parcelle 410/485, «um Kneppchen».

Le syndicat «Zone d'Activités économiques à caractère régional dans la Région de l'Ouest du Pays (ZARO)», créé par les communes de Garnich, Hobscheid, Kehlen, Koerich, Mamer et Steinfort, est propriétaire des terrains objet du PAP.

3 PARCELLES PRÉVUES

Le PAP prévoit la création de 21 lots. L'indication des surfaces d'îlots est donnée à titre indicatif. Les dimensions définitives seront fixées par des plans à l'acte à établir par ACT.

Les îlots projetés se distinguent en ce que concerne les différentes prescriptions dimensionnelles ou d'affectation.

Par le découpage de 21 îlots, le PAP prévoit 71 parcelles d'une superficie entre 11 ar et 120 ar. Plusieurs parcelles attenantes peuvent être utilisées par un seul usager.

Les 21 îlots (illustration à titre indicatif)



4 AFFECTATIONS

Les îlots **A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, Q, S, T, U et V** sont destinés aux entreprises de production et notamment aux entreprises artisanales ne causant pas de gênes notables.

Y sont également admissibles des bâtiments publics destinés à la gestion et à l'administration de la zone.

Des activités de commerce n'y sont autorisées que dans la mesure où elles ont une relation directe avec les entreprises de production localisées dans la zone.

Des commerces de grandes surfaces, tels que des supermarchés et équipements comparables, des stations-service, des entreprises de stockage et de livraison ne sont pas admis.

L'installation de logements est prohibée, à l'exception de logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.

Le **lot R** est destiné aux entreprises de restauration et de petit commerce dans la mesure où elles servent à couvrir les besoins quotidiens des personnes travaillant dans la zone régionale respectivement ceux des habitants de la localité voisine.

Y sont également admissibles des bâtiments publics destinés à la gestion et à l'administration de la zone.

Les **surfaces P1, P2 et P3** sont destinés aux aires de stationnement public.

5 PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES

5.1. Surfaces constructibles

Les constructions sont à implanter dans les limites des surfaces constructibles prévues par le PAP. La surface constructible est indiquée dans la partie graphique du PAP par des pointillés rouge de 1 mm d'épaisseur (limites maximale de surfaces constructibles pour constructions principales).

5.2. COS / CMU

Lots A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, Q, R, S, T, U, V:

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est de 0,8, le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) est de 1,6.

5.3. Hauteur des constructions

5.3.1 Lots A, B, C, D, E, F, G, H, O, Q, R, S, T, U:

Le nombre maximum d'étages pleins est de trois plus un étage dans les combles.

La hauteur à l'acrotère maximale de la construction principale est de 11,0 m, la hauteur du bâtiment maximale est de 13,5 m.

5.3.2 Lots I, J, K, L, M, N, V:

Le nombre maximum d'étages pleins est de deux plus un étage dans les combles.

La hauteur à l'acrotère maximale de la construction principale est de 7,5 m, la hauteur du bâtiment maximale est de 10,0 m.

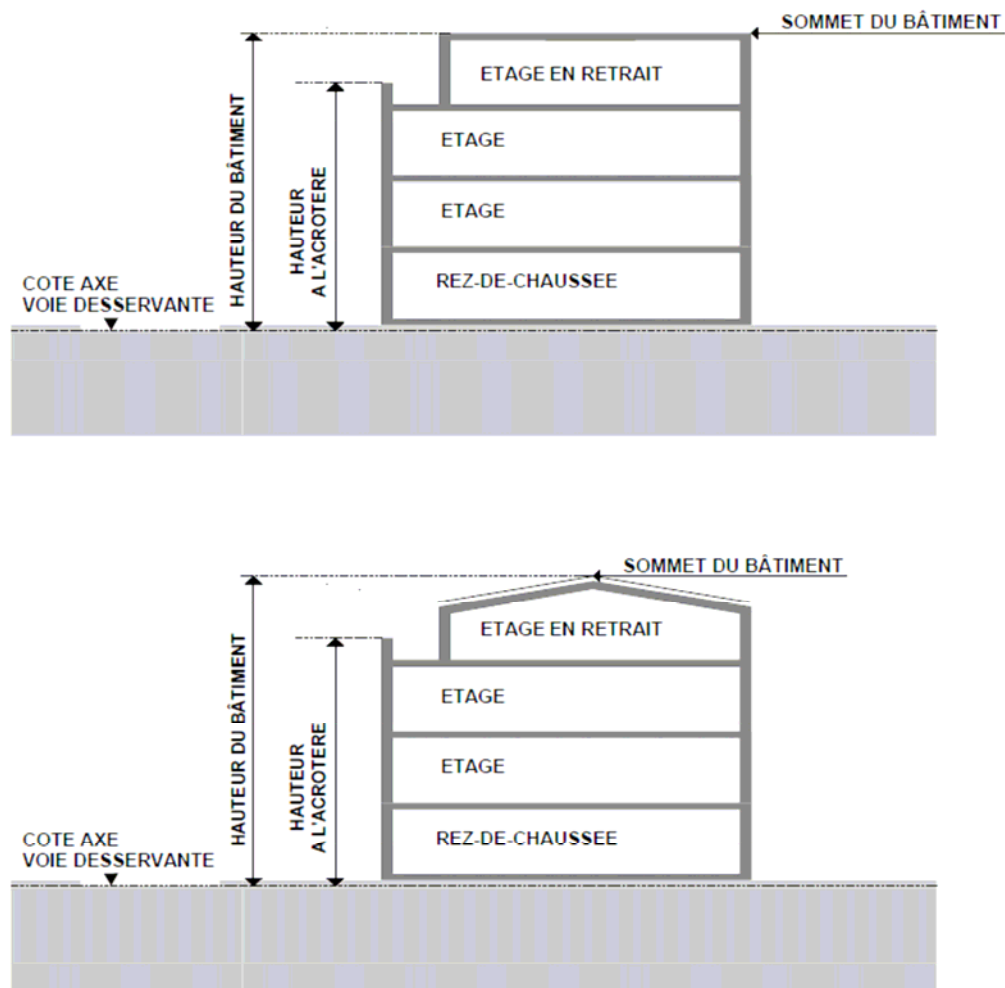
5.3.3 Dispositions générales:

La hauteur à l'acrotère est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et la limite supérieure de l'acrotère.

La hauteur du bâtiment est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et le sommet du bâtiment.

Les superstructures (cf. 5.5) peuvent dépasser la hauteur du bâtiment maximale.

Hauteur du bâtiment (illustrations à titre indicatif) :



5.4. Reculs

5.4.1. Les reculs généraux

Toute construction* nouvelle ou transformation ainsi que tout agrandissement d'une construction* existante doivent respecter obligatoirement les reculs réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Le recul avant est de 10,0 m au minimum, mesuré entre la construction et l'alignement de voirie.

Le recul arrière minimum est égal à la hauteur à l'acrotère d'une construction, au moins 6 m, mesuré entre la construction et la limite arrière d'une parcelle.

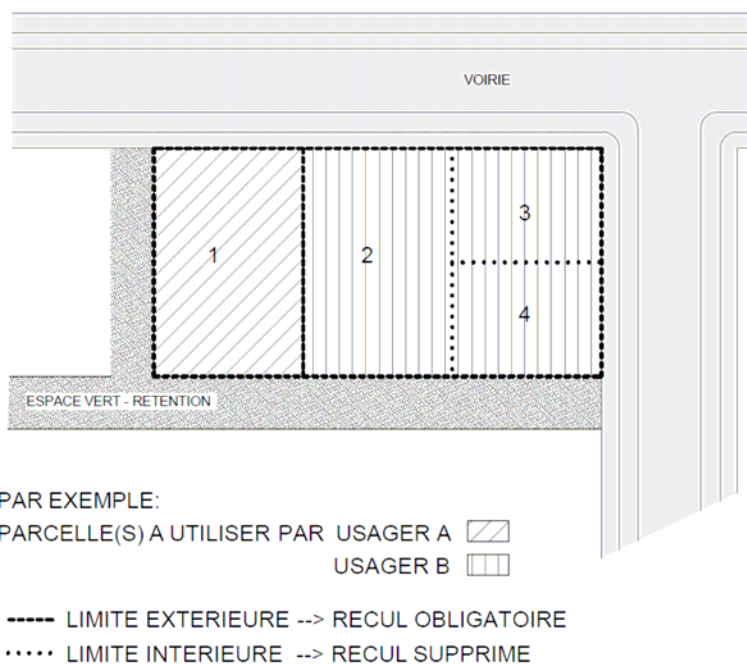
Le recul latéral minimum est égal à un tiers de la hauteur à l'acrotère d'une construction, au moins 3 m, mesuré entre la construction et la limite latérale d'une parcelle.

5.4.2 Dérogation des reculs latéraux et arrières

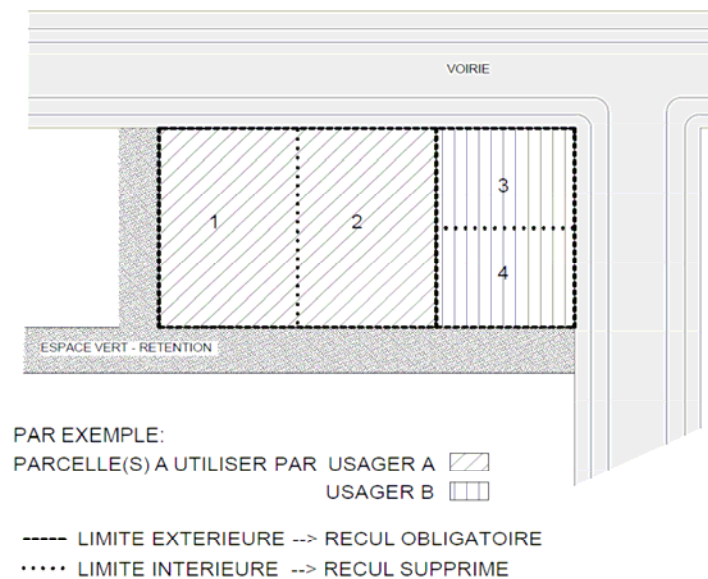
Au cas où plusieurs parcelles attenantes sont utilisées par un seul usager, les reculs latéraux et arrières intérieurs sont supprimés. Les reculs latéraux et arrières concernant les limites extérieures, vers l'espace vert ou vers la parcelle d'un autre usager, restent soumis aux prescriptions mentionnées ci-dessus (cf. 5.4.1).

L'application des reculs (illustrations à titre indicatif) :

exemple A



exemple B



5.5. Superstructures

Les superstructures sont destinées à intégrer des installations techniques. Elles sont à adapter à l'architecture du bâtiment et ne doivent dépasser la hauteur du bâtiment maximale indiquée ci-dessus (cf. 5.3) de plus de 3,0 m. Un recul horizontal de 3,0 m par rapport à l'arête de toiture ou à l'acrotère est à respecter.

6 PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX SITES / PARCELLES

6.1. Servitudes

Sur les terrains indiqués dans la partie graphique du PAP par une hachure de couleur grise une servitude de réseaux est prescrite. Le ZARO a le droit d'y créer toutes installations de réseaux et de les entretenir.

6.2. Accès aux parcelles

Les parcelles disposeront au maximum d'une entrée et d'une sortie pour véhicules, ces accès sont à relier directement à la voie desservante.

6.3. Places de stationnement

Le nombre d'emplacement de stationnement privés sera défini dans le cadre de la procédure d'autorisation de construction sur base des paramètres suivants:

- Affectation artisanale ou commerciale: 1 emplacement par tranche de 50 m² de la surface construite brute et de surcroît l'espace nécessaire pour le chargement/déchargement et la manutention
- Affectation administrative (bureaux, administration publique): 1 emplacement par tranche de 40 m² de la surface construite brute
- Affectation d'habitation (Logement de service): 1 emplacement par logement ≤ 70 m², 2 emplacement par logement > 70 m²

Les emplacements de stationnement sont à aménager sur le même fonds que la construction à laquelle ils se rapportent, en dehors des espaces de circulation. Une largeur

minimale d'un emplacement de stationnement de 2,50 m est obligatoire. Au moins 50% d'emplacements de stationnement à l'extérieur de la construction doit être recouvert de matériaux perméables.

6.4. Evacuation de l'eau pluviale

Les eaux pluviales des toitures et des surfaces scellées sont à collecter et à évacuer vers le système de rétention, notamment vers les cuvettes ou rigoles de récupération des eaux pluviales.

6.5. Plantations / Espace vert privé

Lots A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, Q, S, T, U et V :

Une surface égale à au moins 10% de la superficie de la parcelle devra être réservée à la plantation et entretenue comme telle.

L'aménagement détaillé doit être conforme au plan vert détaillé (« Grünordnungsplan »).

Par tranche de 12 m de façade de la construction longeant la voie un arbre à haute tige doit être planté sur l'espace entre la construction et la voie.

7 PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS

7.1. Les toitures

Les toitures plates ou les toitures avec une pente maximale de 12 degrés sont autorisées.

Les éléments construits en toiture, notamment les éléments servis de l'approvisionnement d'air frais ou de lumière du jour ainsi que les installations ou superstructures techniques, peuvent dépasser la pente mentionnée ci-dessus.

7.2. Les façades

Pour des raisons de visibilité des futurs entreprises et d'attractivité de la zone d'activités, il importe d'orienter des façades attractives et représentatives sur l'espace rue, non seulement le long des voies desservantes, mais aussi du CR 110C et du CR110.

8 PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX VOIES ET AUX AIRES DE STATIONNEMENT

L'aménagement détaillé des voies et des aires de stationnement doit être conforme aux plans d'exécution, qui doivent être autorisés par le collège échevinal de la Commune de Steinfort. Concernant le revêtement de surface et l'aménagement des plantations les prescriptions du plan vert détaillé (« Grünordnungsplan ») sont obligatoires.

9 PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'ESPACE VERT PUBLIC

L'aménagement détaillé de l'espace vert doit être conforme au plan vert détaillé (« Grünordnungsplan ») et aux plans d'exécution, qui doivent être autorisés par le collège échevinal de la Commune de Steinfort.

10 COMPENSATION DES INCIDENCES NÉGATIVES SUR L'ENVIRONNEMENT

La compensation des incidences négatives sur l'environnement doit être conforme au plan vert détaillé (« Grünordnungsplan »).

11 TABLEAU RÉCAPITULATIF (À TITRE INDICATIF)

Lot	Parcelle	Superficie (m ²)	COS / CMU	Ha / Hb	Affectation
A	A1	2.130	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	entreprises de production, notamment entreprises artisanales ne causant pas de gênes notables, bâtiments publics destinées à la gestion et à l'administration de la zone, activités de commerce dans la mesure où elles ont une relation directe avec les entreprises de production localisées dans la zone, logement de service
	A2	1.375	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
	A3	1.360	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
	A4	1.300	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
	A5	1.270	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
	A6	1.275	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
B	B1	1.380	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
	B2	1.355	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
	B3	1.265	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
	B4	1.265	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
	B5	1.265	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
	B6	1.265	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
	B7	1.265	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	

Lot	Parcelle	Superficie (m ²)	COS / CMU	Ha / Hb	Affectation
	B8	1.265	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
	B9	1.210	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
	B10	1.205	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
C	C1	1.135	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
	C2	1.115	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
	C3	1.115	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
	C4	1.130	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
	C5	1.165	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
	C6	1.210	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
	C7	1.285	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
	C8	1.350	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
	C9	1.375	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
	C10	1.415	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
D	D1	5.475	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
	D2	4.050	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
	D3	3.325	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
	D4	3.000	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
E	E1	3.000	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
	E2	2.500	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
	E3	2.615	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
F	F1	2.490	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
	F2	2.755	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
	F3	1.975	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
	F4	1.715	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
G	G1	4.460	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
	G2	1.700	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
H	H1	1.370	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
	H2	1.340	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
	H3	1.395	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
I	I1	2.135	0,8 / 1,6	7,5 m / 10,0 m	
J	J1	2.355	0,8 / 1,6	7,5 m / 10,0 m	
	J2	2.440	0,8 / 1,6	7,5 m / 10,0 m	
K	K1	1.200	0,8 / 1,6	7,5 m / 10,0 m	
	K2	1.200	0,8 / 1,6	7,5 m / 10,0 m	
	K3	1.870	0,8 / 1,6	7,5 m / 10,0 m	
	K4	3.845	0,8 / 1,6	7,5 m / 10,0 m	
L	L1	2.460	0,8 / 1,6	7,5 m / 10,0 m	
M	M1	2.590	0,8 / 1,6	7,5 m / 10,0 m	
N	N1	3.695	0,8 / 1,6	7,5 m / 10,0 m	
O	O1	1.225	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	

Lot	Parcelle	Superficie (m ²)	COS / CMU	Ha / Hb	Affectation
	O2	1.225	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
	O3	1.225	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
	O4	1.225	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
	O5	1.225	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
	O6	1.225	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
	O7	1.225	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
Q	Q1	2.215	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
	Q2	1.240	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
	Q3	1.225	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
S	S1	12.000	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
T	T1	5.610	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
	T2	5.600	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
	T3	6.450	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
U	U1	8.500	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
	U2	8.750	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
	U3	8.750	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	
V	V1	1.400	0,8 / 1,6	7,5 m / 10,0 m	
R	R1	2.700	0,8 / 1,6	11,0 m / 13,5 m	restauration / petit commerce, bâtiments publics destinées à la gestion et à l'administration de la zone
Total:		173.550			
	P1	920			
	P2	1.400			Stationnement
	P3	985			
		20.085			Voies (inclus trottoir, chaussée)
Total:		196.940			
		16.645			Espace vert public (inclus cuvette)
Total:		213.585			Surface totale PAP