

vu et approuvé

Colmar-Berg, le 6.04.2017

Le Conseil Communal

[Signatures: Schmit, Agostini]

Réf.: N° 17927/99C

Le présent document fait partie de l'avis
de la Cellule d'évaluation émis dans sa
séance du 26/11/2017

**PAP 'Luxemburger
Saatbaugenossenschaft'**

commune de Colmar-Berg
janvier 2017

plan d'aménagement particulier



partie réglementaire

Référence: 17927/99C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 29.05.2017
Le Ministre de l'Intérieur
[Signature: Den Kersch]
Den Kersch

référence ministérielle :

avis de la Cellule d'Evaluation	
vote du Conseil communal	
approbation ministérielle	

Sommaire

INTRODUCTION	3
PARTIE ECRITE	5
1. REGLES D'URBANISME EN VIGUEUR.....	7
2. DISPOSITIONS GENERALES	11
art. 1 <i>Champ d'application</i>	11
art. 2 <i>Affectations</i>	11
art. 3 <i>Servitude écologique</i>	11
3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE.....	13
art. 4 <i>Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol</i>	13
art. 5 <i>Degré d'utilisation</i>	13
art. 6 <i>Disposition des constructions</i>	14
art. 7 <i>Gabarit des constructions</i>	15
art. 8 <i>Niveaux</i>	15
art. 9 <i>Toitures</i>	15
art. 10 <i>Superstructures et infrastructures techniques</i>	16
art. 11 <i>Esthétique</i>	16
art. 12 <i>Aménagement des espaces extérieurs</i>	17
4. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	19
art. 13 <i>Cessions</i>	19
art. 14 <i>Plantations</i>	19
PARTIE GRAPHIQUE.....	21

INTRODUCTION

A la demande et pour le compte de la société anonyme « M.C. Luxembourg » mandatée par le « Luxemburger Saatbaugenossenschaft », le bureau d'études TR-engineering présente ci-après le plan d'aménagement particulier « Luxemburger Saatbaugenossenschaft » pour le développement d'une zone dénommée « Lëtzebuerger Agrarcenter » au lieu-dit « Rue François Krack », dans la commune de Colmar-Berg, établi en application de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ainsi que des règlements grand-ducaux du 28/07/2011 portant exécution de ladite loi.

Le présent document constitue la partie réglementaire du plan d'aménagement particulier « Luxemburger Saatbaugenossenschaft ». Il se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique.

PARTIE ECRITE

1. REGLES D'URBANISME EN VIGUEUR

(cf « modification ponctuelle du PAG concernant le site « Lëtzebuerger Agrarcenter » à Colmar-Berg »)

Le terrain s'inscrit dans un ensemble plus vaste correspondant au « Lëtzebuerger Agrarcenter » constitué d'un autre plan d'aménagement déjà approuvé et en cours de réalisation pour le Verband ainsi que ses filiales. Le terrain couvert par le projet d'aménagement envisagé a fait l'objet d'une modification ponctuelle du P.A.G.¹ Il a été reclassé en « zone spéciale » (SPEC) « Lëtzebuerger Agrarcenter » à laquelle se superpose :

- l'obligation d'établir un P.A.P. sur le périmètre déterminé en partie graphique.

Le **degré d'utilisation des sols** fixé pour la « zone spéciale » (SPEC) « Lëtzebuerger Agrarcenter » est exprimé par les coefficients repris ci-dessous :

- coefficient d'occupation du sol (COS)² : 0,45
- coefficient d'utilisation du sol (CUS)³ : 8,00

La zone en question est régie par la partie écrite du plan d'aménagement général de Colmar-Berg qui complète la partie graphique.

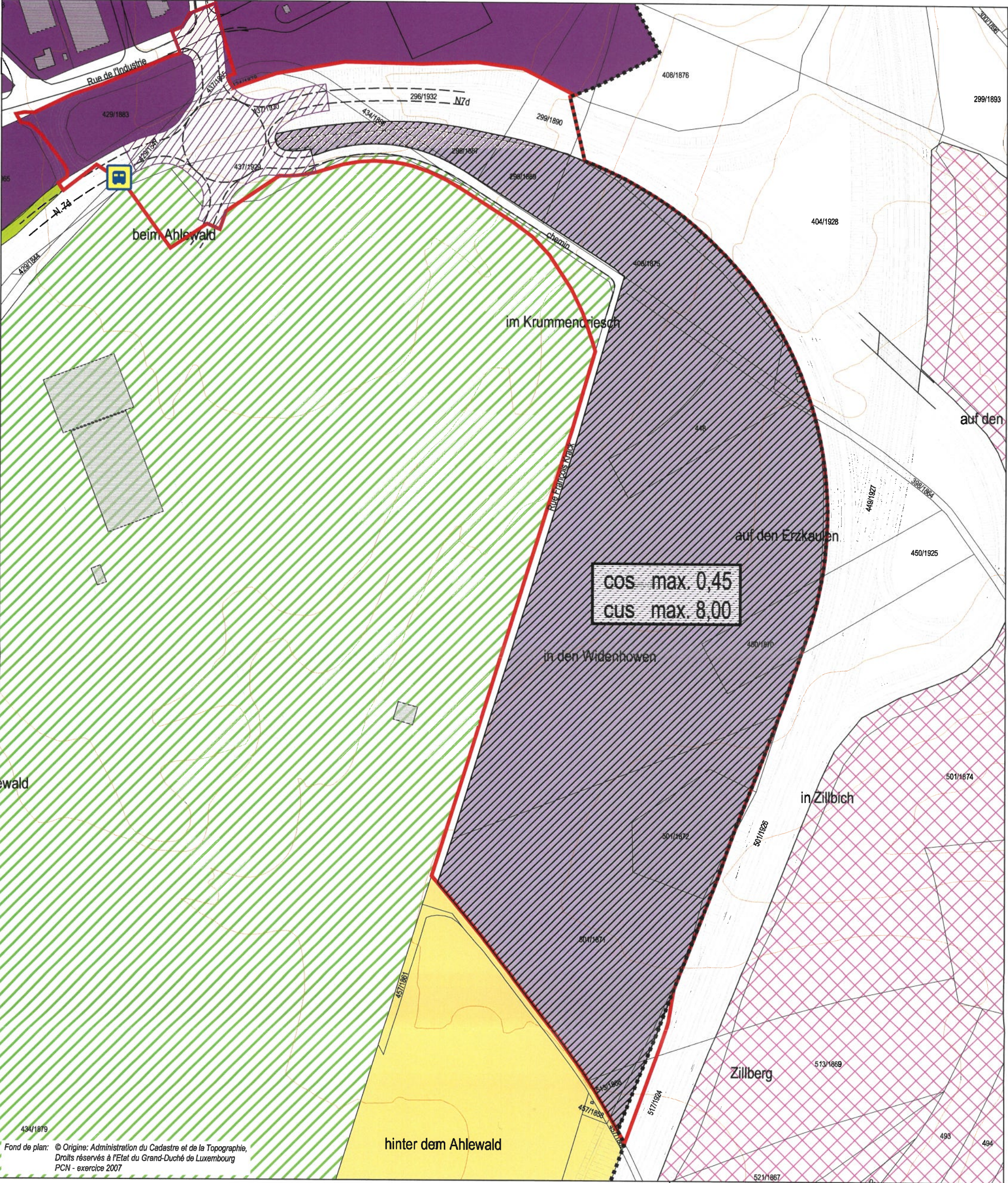
¹ Approbation du ministre de l'Intérieur et à la Grande Région du 11/08/2011, référence 99C/002/2011.

² On entend par coefficient d'occupation du sol (COS) le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface totale du terrain à bâtir net.

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

³ On entend par le coefficient d'utilisation du sol (CUS) le rapport entre le volume de la construction et la surface du terrain à bâtir net.



Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie, Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg PCN - exercice 2007

Légende du PAG en vigueur:

Zones publiques

Secteur d'aménagement public

Zone de fabrication et de commerce

Zone industrielle

Zones de protection

Zone verte de protection

Zone de circulation

Emprise autoroute

Emprise rue

Mise à jour:

Décharges pour déchets inertes

- Règlement grand-ducal du 9 janvier 2006 déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel "décharges pour déchets inertes" - eneco, 11.07.2008

Périmètre d'agglomération

Reclassement en:

Modification conformément à la légende du PAG en vigueur :

Zone spéciale "Lëtzeburger Agrazenter"

Emprise rue

Modification conformément à la loi modifié du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain:

Délimitation du plan d'aménagement particulier

Couloir pour projets routiers

Arrêt bus projeté

Commune de Colmar-Berg

Modification ponctuelle du PAG concernant le site "Lëtzeburger Agrazenter" à Colmar-Berg

Extrait du PAG modifié

Zeyen + Baumann

Aménageurs-Urbanistes

Ingénieurs-conseils

Bereldange

N

échelle 1:2.500

7 avril 2011

2. DISPOSITIONS GENERALES

art. 1 Champ d'application

Le projet d'aménagement particulier « Luxemburger Saatbaugenossenschaft » concerne le fond délimité en partie graphique (parcelle cadastrale 501/2168 – section D dite de Colmar).

La partie écrite spécifie et complète la partie graphique du projet d'aménagement particulier « Luxemburger Saatbaugenossenschaft ». En cas de contradiction ou d'incohérence entre documents du plan d'aménagement particulier, la partie écrite prime sur la partie graphique.

L'application de la partie réglementaire du plan d'aménagement particulier « Luxemburger Saatbaugenossenschaft » ne peut porter préjudice aux lois et règlements en vigueur. Dans tous les cas, les textes légaux applicables prévalent.

Le projet d'aménagement particulier reste soumis au plan d'aménagement général ainsi qu'au règlement sur les bâtisses de la commune de Colmar-Berg.

art. 2 Affectations

Le projet d'aménagement particulier « Luxemburger Saatbaugenossenschaft » s'étend sur une parcelle unique d'environ 2,2 ha. Il est destiné à accueillir des établissements à caractère industriel, artisanal et commercial à vocation agricole, de jardinage et d'espaces verts, ainsi que des équipements et services complémentaires telles que l'administration (bureaux).

Y sont admis les constructions et les espaces libres correspondant à ces fonctions.

L'installation de logements est prohibée, à l'exception d'un logement de service (conciergerie) dans les limites des surfaces constructibles définies en partie graphique.

art. 3 Servitude écologique

Le lot est grevé d'une servitude écologique dont l'emprise est définie en partie graphique. Celle-ci est destinée d'une part, à la constitution d'un écran de verdure / couloir écologique et d'autre part, à la compensation de la destruction d'une haie vive de 110m de long protégée par l'art.17 de la loi concernant « la protection de la nature et des ressources naturelles ». Cette compensation visera à remplacer la haie abattue et sera constituée de haies vives composées d'arbustes indigènes.

De plus, au niveau de la limite sud du lot, des arbres à moyenne ou haute tige sont projetés afin de compléter les mesures de compensation précédemment énoncées.

Les essences à utiliser dans le cadre de la compensation sont précisées au point 4. art.14. « Plantations ».

Le présent projet d'aménagement particulier rend obligatoire la mise en œuvre et le suivi des mesures de compensation environnementales formulées suite à l'établissement du bilan de la valeur écologique du fond concerné.

3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

art. 4 Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol

Les constructions projetées sont des constructions disposées en ordre non contigu.

Sans préjudice de dispositions légales, d'avis contraires et d'autorisations spéciales le cas échéant nécessaires, les constructions en sous-sol sont autorisées.

Pour les parties enterrées, la réalisation d'un caisson étanche ou cuvelage est obligatoire dès lors que le raccordement par gravité des eaux de drainage n'est pas faisable. Tout pompage des eaux de drainage est interdit.

art. 5 Degré d'utilisation

Le degré d'utilisation du sol est fixé par la détermination des **surfaces d'emprise au sol⁴**, le **volume de la construction** et les **surfaces de scellement du sol** (ou surface scellée⁵) admissibles. Les valeurs maximales attribuées sont définies en partie graphique.

⁴ On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

⁵ 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 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

art. 7 Gabarit des constructions

La hauteur hors tout⁷ des constructions principales est limitée à 16,00m.

La hauteur maximale ne peut être dépassée que sur une surface limitée de 585m² de l'emprise au sol des bâtiments pour des infrastructures spécifiques liées au programme tel que le stockage de semence dans des silos. Ces infrastructures ne pourront pas dépasser la hauteur maximale de 45,00m.

Les hauteurs respectives des constructions sont à mesurer au milieu de la façade par rapport au niveau du terrain remanié.

art. 8 Niveaux

Le nombre maximal de niveaux⁸ hors-sol est limité à trois sauf pour la tour comprenant diverses machines (acheminement des semences dans les silos) où celui-ci est limité à huit.

Le nombre de niveaux souterrains⁹ est limité à 1 sauf sous l'emprise de la tour d'exploitation où le nombre de niveaux souterrains est limité à deux pour des raisons d'exploitation (machinerie). La profondeur des niveaux souterrains situés sous la tour d'exploitation est limitée à -6,25m maximum par rapport au niveau du terrain projeté.

art. 9 Toitures

Les constructions sont à couvrir de toitures plates, toitures à double versant ou à un versant conformément avec les indications en partie graphique (type de la toiture et orientation du faîte). Toute autre forme de toiture est proscrite (notamment les toitures à redents – toitures en sheds -, les toitures mansardées ou les toitures brisées).

Les ouvertures intégrées dans les plans de toiture et les lanterneaux sont autorisées. Les lanterneaux ne peuvent cependant dépasser la hauteur hors tout de plus de 50cm et doivent en outre présenter :

- une longueur faitage maximum de 4m,
- des pentes de toiture identiques à la toiture principale de la construction.

⁷ On entend par hauteur hors tout la plus grande hauteur d'une construction.

⁸ On entend par nombre de niveau, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent.

⁹ Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de son volume en dessous du terrain naturel.

11.2 Enseignes et panneaux publicitaires

Sont interdits :

- les enseignes installées sur pylône, support libre ou en toiture,
- les panneaux publicitaires.

Sont autorisées sur le domaine privé deux enseignes maximum.

Les enseignes sont à intégrer aux constructions, à inscrire dans l'architecture de la façade et à poser à plat.

Toute installation d'enseigne doit faire l'objet d'une autorisation préalable du bourgmestre.

Le présent article est applicable sans préjudice des dispositions arrêtées par la législation en vigueur.¹⁰

art. 12 Aménagement des espaces extérieurs

12.1 Espaces pouvant être scellés

Les espaces pouvant être scellés correspondent aux espaces d'exploitation, destinés à l'accès aux lots et aux bâtiments, à la manœuvre et au stationnement de véhicules ainsi qu'au stockage de matériaux, containers et installations diverses. Leur emprise maximale est définie en partie graphique. La représentation schématique du degré d'utilisation du sol (représenté en partie graphique réglementaire sous forme de tableau) indique la surface de scellement du sol maximale à ne pas dépasser par lot.

Ils doivent présenter des revêtements de sol imperméables si les études nécessaires dans le cadre de demandes d'autorisation ultérieures, en application des lois et règlements en vigueur, relèvent un risque d'infiltration de manière polluante ou de contamination des eaux souterraines.

12.2 Stationnement public et privé

Aucun stationnement sur fonds publics n'est prévu dans le cadre de l'élaboration du projet d'aménagement.

Le stationnement de véhicules sur fonds privés (nombre et type d'emplacements, localisation, nature) est à fixer au moment de la demande d'autorisation de construire en fonction de la réglementation en vigueur.

Les revêtements perméables sont imposés s'il n'existe aucun risque de pollution des sols ou de contamination des eaux souterraines, le cas échéant relevés dans le cadre des demandes d'autorisation ultérieures en application des lois et règlements en vigueur.

12.3 Espaces verts publics (EVP)

Les espaces verts publics correspondent aux bandes vertes situées le long de la voirie rue François Krack et identifiées en partie graphique par le signe « EVP ». Ils sont destinés à l'aménagement de l'accotement ainsi que du fossé ayant comme fonction de récolter les eaux de pluies provenant du ruissellement de la chaussée.

¹⁰ Règlement grand-ducal du 4 juin 1984 relatif à la publicité visée aux articles 37 et suivants la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et des monuments nationaux.

4. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

art. 13 Cessions

La partie graphique définit l'emprise et l'aménagement des terrains destinés à être cédés au domaine public servant au réaménagement de la voirie rue François Krack.

La surface cédée s'élève à 3,70 ares, soit environ 1,7% de la surface urbanisable brute (valeurs à approuver par l'Administration de la Topographie et du Cadastre).

art. 14 Plantations

La plantation d'arbres à haute tige et de massifs arborés ou arbustifs sont obligatoires là où le prévoit la partie graphique. Le positionnement des plantations projetées est mentionné à titre indicatif ; leur nombre est cependant considéré comme minimal.

Pour toutes les plantations, les essences indigènes sont à privilégier. Celles-ci sont à définir en fonction des mesures de compensation environnementale définies dans le cadre de la compensation de la valeur écologique du biotope article 17. (« Biotopwertbilanzierung »). Sont recommandés :

Arbres à haute tige

- Chêne pédonculé / chêne sessile	<i>Quercus robur</i> / <i>Quercus petraea</i>
- Hêtre commun	<i>Fagus sylvatica</i>
- Noyer commun	<i>Juglans regia</i>
- Érable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>
- Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
- Tilleul	<i>Tilia cordata</i> / <i>Tilia platyphyllos</i>
- Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>
- Merisier	<i>Prunus avium</i>
- Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>
- Bouleau	<i>Betula pendula</i>
- Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>
- Alisier blanc	<i>Sorbus aria</i>
- Érable champêtre	<i>Acer campestre</i>
- Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>

Arbustes

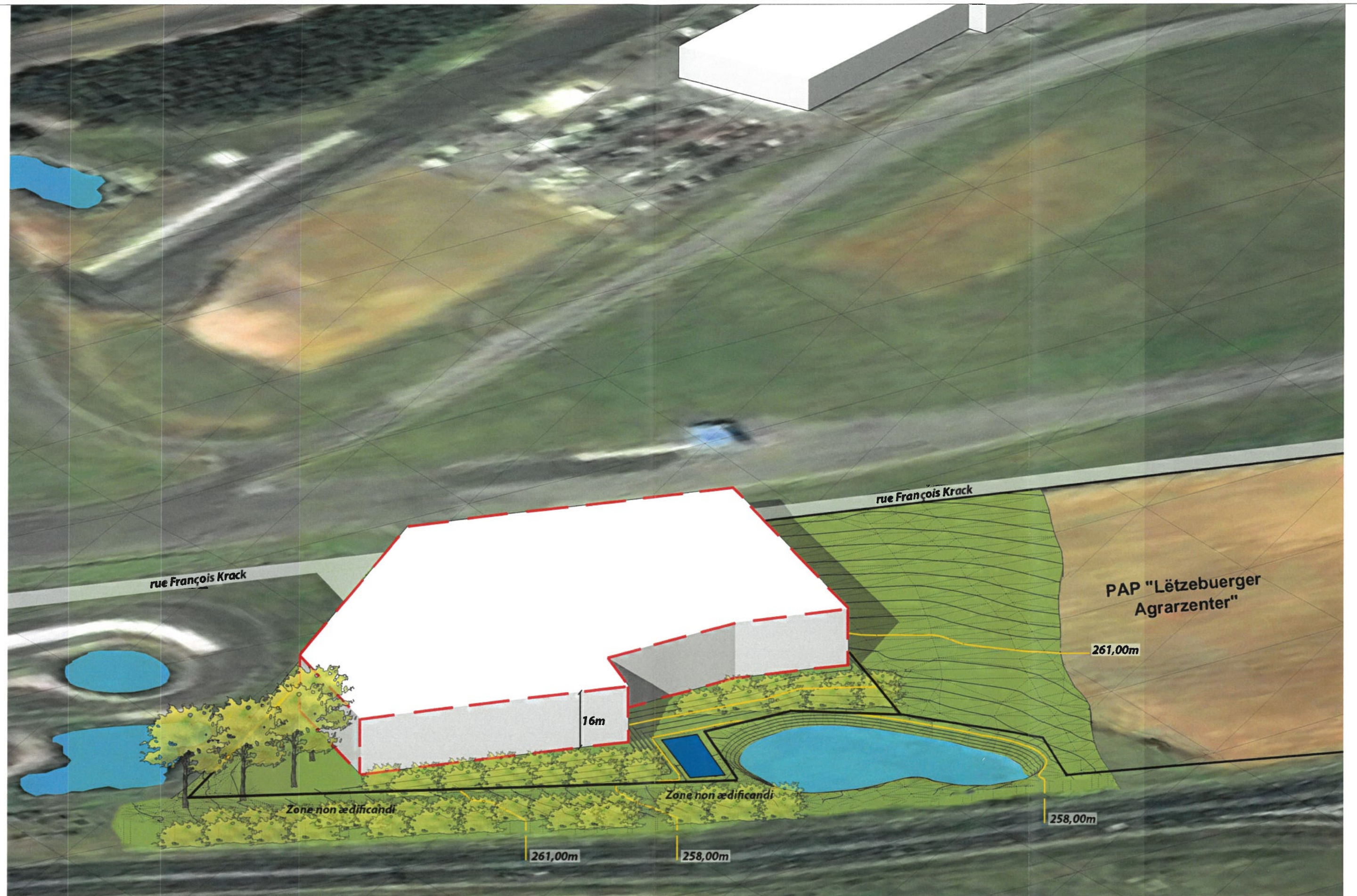
- Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>
- Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
- Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
- Aubépine monogyne	<i>Craetegus monogyna</i>
- Eglantier commun	<i>Rosa canina</i>
- Sureau à grappes / sureau noir	<i>Sambucus racemosa</i> / <i>Sambucus nigra</i>
- Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>
- Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>

PARTIE GRAPHIQUE

La partie graphique, soit les plans E153243-02 « Plan et coupes réglementaires », et E153243/xx16e105 « Représentation axonométrique », respecte et précise les règles d'urbanisme en vigueur.

[cf. plan E153243-02 « Plan et coupes réglementaires » ci après]

[cf. plan E153243/xx16e105 « Représentation axonométrique » ci après]



NOTA:

En cas de contradiction entre les documents, le plan et les coupes réglementaires (plan E153243-02) prennent sur la représentation axonométrique.

Afin de ne pas figer l'implantation des bâtiments au sein de la limite maximale de surface constructible représentée en partie graphique, le gabarit maximal de la tour et des silos n'a pas été représenté. Ce dernier a néanmoins été fixé dans la partie écrite à une emprise au sol maximale de 585 m².

LEGENDE

Gabarit des immeubles

--- limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé

PAP 'Luxemburger Saatbaugenossenschaft'
Colmar-Berg
représentation axonométrique



ECH : 1/1000 (axe verticale)
JMW/E153243/xx16e105.dwg - rev0 - 01/12/2016

