

COMMUNE DE JUNGLINSTER



PARTIE ECRITE DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER -RAILAND- A JUNGLINSTER

27 juillet 2010

Le conseil communal,

Vu le projet de PAP établi par les soins du Collège des Bourgmestre et Echevins en rapport avec l'aménagement de la zone d'activité « Railand »;

Arrête le règlement qui suit :

Art	Désignation	Page
	<u>Chapitre 1 – Prescriptions</u>	4
1	Destination	4
2	Marge de reculement	4
3	Hauteur à la corniche et hauteur au faîtage	4
4	Volume construit	4
5	Constructions hors gabarit	5
6	Alignement obligatoire et obligation de réaliser des façades de qualité	5
7	Matériaux des façades	5
8	Formes des toitures admissibles	6
9	Places de stationnement	6
	<u>Chapitre 2 – Manuel écologique</u>	7
10	Principes	7
11	Surfaces publiques	7
12	Surfaces privatives	8
13	Entretien extensif	8
14	Gestion des eaux de pluies	8

Chapitre 1 – Prescriptions

Art.1 Destination

- a) Le -PAP RAILAND- a été développé pour permettre l'aménagement d'une nouvelle zone d'activité sur le territoire de la commune de Junglinster. Ces terrains permettant une activité sont classés comme secteurs d'industrie légère.

Les secteurs d'industrie légère comprennent les parties du territoire situées à l'intérieur du périmètre d'agglomération, dans lesquelles peuvent être maintenues développées ou créées des installations artisanales ou d'industrie moyenne et légère. Sont admissibles dans ces zones, en dehors des installations d'industrie moyenne et légère, les bâtiments de bureaux et d'administration relevant de l'entreprise ainsi que des bâtiments de bureaux autonomes. Y sont interdites les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations.

- b) Des mesures spéciales de protection seront ordonnées pour certaines catégories d'entreprises dégageant des fumées, des émanations de gaz, d'odeurs de vapeurs de poussières, d'effluents liquides, d'eaux résiduaires ainsi que des bruits excessifs. Si le secteur voisin est un secteur d'habitation, la séparation des deux secteurs doit être assurée par une zone de verdure d'au moins vingt mètres dont une bande dense d'arbres de préférence à feuillage non caduc, d'une profondeur non inférieure à 3 m, mesurée entre les troncs des arbres à planter.
- c) Ne sont pas permis dans ces secteurs les installations à caractère industriel.
- d) Les activités agricoles existantes peuvent être maintenues dans ces zones pour autant que leur fonctionnement soit compatible avec les fonctions primaires des secteurs d'industrie légère comme défini sous point a).

Art.2 Marge de reculement

La marge de reculement ou distance minimum des constructions par rapport aux limites latérales est de 5 m.

La marge de reculement ou distance minimum des constructions par rapport aux limites postérieure est de 3,5 m.

La marge de reculement ou distance minimum des constructions par rapport aux limites à l'avant est 6 m.

Art. 3 Hauteur à la corniche et hauteur au faîtage

La hauteur maximale des constructions à la corniche est de 7 m.

La hauteur maximale des constructions au faîtage est de 12 m.

Art. 4 Volume construit

Le rapport maximal entre le volume construit et la surface totale de la parcelle est de 4 m³/m².

Art. 5 Constructions hors gabarit

Le Bourgmestre peut autoriser les éléments de construction hors gabarit si le propriétaire peut établir que les besoins particuliers de l'industrie l'exigent (cheminées, cabanon ascenseur, etc.) et si ces constructions n'entraînent aucun préjudice pour le voisinage.

Art. 6 Alignement obligatoire et obligation de réaliser des façades de qualité

Certaines parcelles peuvent être frappées d'une imposition qui dicte un alignement obligatoire pour l'ensemble ou partie d'une façade à respecter. Ces alignements obligatoires sont représentés dans la partie graphique du PAP. Ces indications montrent clairement si les impositions sont valables pour la totalité respectivement pour une partie de ces façades seulement.

Toutes les façades exposées et situées le long de la N11 (Route d'Echternach) respectivement le long du nouveau contournement de Junglinster à construire sont frappées d'une obligation pour y réaliser des façades de qualité même s'il s'agit de façades arrières.

Art. 7 Matériaux des façades

Les matériaux des façades autorisés sont :

Les façades à double peau avec un bardage comprenant des matériaux métal non réfléchissants, le bois, la pierre et certains matériaux composites ;

Les façades en crépis ;

Les façades réalisées en maçonnerie et par éléments béton architectoniques lisses.

Les façades interdites sont :

Les façades réalisées par des éléments préfabriqués en béton lavé (Waschbeton) ;

Les couleurs de façades autorisés sont :

Les couleurs claires comme les tons beiges, bruns ;

Le gris clair et le gris foncé.

Les couleurs de façades défendues sont :

Les couleurs criardes tout comme le noir.

Des précisions relatives aux teintes et matériaux utilisés seront à joindre à la demande de permis de bâtir. Des échantillons sont à présenter sur demande par les autorités communales pour approbation.

Art. 8 Formes des toitures admissibles

Les toitures peuvent être aménagées sous forme de toiture plate ou toiture terrasse aménagées de préférence sous forme plantée comme toiture verte. Les toitures peuvent également être aménagées sous forme de toiture à un, deux, trois ou quatre pentes. L'inclinaison maximale des pans de toiture est de 45°.

Art. 9 Places de stationnement

- a) Le Bourgmestre fixe le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privé, en cas de construction nouvelle, de reconstruction ou de toute transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25 m², proportionnellement à l'importance et à la destination des nouvelles constructions. Cette disposition est également applicable en cas de changement d'affectation ou de destination d'un immeuble existant. Ces emplacements devront figurer dans le projet soumis pour autorisation.
- b) Sont à considérer comme suffisant :
- un emplacement par logement,
 - un emplacement par tranche de 45 m² de surface d'étage pour les bureaux et administrations, administrations, commerces, cafés, restaurants,
 - un emplacement par tranche de 50 m² de surface d'étage ou un emplacement par tranche de 5 salariés pour les établissements artisanaux,
 - un emplacement par tranche de 10 sièges pour les salles de réunions, églises, salles de fêtes et installations sportives,
 - un emplacement par tranche de 50 m² de surface d'étage pour les stations d'essence et les garages de réparation, avec un minimum de 3 places par installation.
- c) Les établissements commerciaux et artisanaux devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires.
- d) Sauf exception autorisée par le Bourgmestre, les places de stationnement sont aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent.
- e) Le dossier de demande d'autorisation de bâtir indiquera clairement le calcul du nombre de voitures et leur emplacement exact.
- f) Lorsque le propriétaire établit qu'il se trouve dans l'impossibilité d'aménager sur sa propriété et en situation appropriée, tout ou partie des places imposées en vertu de l'alinéa b) du présent article, le Bourgmestre peut l'exonérer totalement ou partiellement de cette obligation, moyennant versement d'une contribution compensatoire dont le montant et les modalités seront fixés par un règlement taxe.

Chapitre 2 – Manuel écologique

Art.10 Principes

Afin de garantir une bonne intégration du PAP dans le paysage naturel et bâti, les principes suivants sont à respecter:

- Intégrer le principe des „coulées vertes“ dans le PAP;
- Concevoir un espace rue qui ne se limite pas uniquement à une stricte réponse technique;
- Définir un maximum de surfaces perméables susceptibles d’accueillir une végétation spontanée à haute valeur écologique;
- Concevoir les adaptations de terrains de préférence par des aménagements en terrasses par murs secs, proches de la topographie existante;
- Evacuer les eaux de drainages et autres eaux de surface via des fossés de rétention à ciel ouvert;
- Utiliser des plantations indigènes adaptées au site;
- Promouvoir un entretien extensif des surfaces.

L’exécution du projet du PAP se fera conformément au Plan Vert (Grünordnungsplan) joint en annexe. N° 20100206-E –LP– E001.

Art.11 Surfaces publiques

Espaces verts publics

Les espaces verts publics devront être exécutés conformément à la partie graphique du PAP. Ces zones vertes sont destinées à créer une transition avec le paysage, les différents lots ainsi que le quartier avoisinant.

Le PAP prévoit la mise en place d’une zone verte de transition entre la zone avoisinante qui est de 20 m. Cette zone verte de transition comprend notamment des bassins de rétentions des eaux de pluie ainsi qu’un façonnage du terrain par un talus de protection.

Les plantations sont composées :

- Soit d’arbres fruitiers ou d’arbres indigènes à haute tige qui peuvent également être traités en pré de verger extensif ;
- Soit de haies à baies disposées et mélangées de façon libre, parsemées d’arbres fruitiers solitaires.

Parkings publics

Des emplacements de stationnement seront aménagés sous forme de surfaces perméables à l’eau de pluie, par du -Rasengitter-, des surfaces perméables aménagées avec des pierres concassées, de la Gruine de Meuse ou similaire et plantées d’arbres à haute tige.

Les emplacements auront une surface approximative de 2,0 x 6,0 m pour permettre le développement des arbres.

Art.12 Surfaces privatives

Espaces verts privatifs

Une surface égale au moins à un dixième de la superficie de la parcelle devra être réservée à la plantation et entretenue comme telle. Ces surfaces de plantations se trouveront de préférence dans les marges de reculement.

Parkings privatifs

Des emplacements de stationnement peuvent être aménagés dans les marges de reculement voir même dans les zones retenues comme espaces verts privatifs s'ils sont aménagés sous forme de surfaces perméables à l'eau de pluie, par du -Rasengitter-, des surfaces perméables aménagées avec des pierres concassées, de la Gruine de Meuse ou similaire et plantées d'arbres à haute tige.

Ils sont plantés alors directement dans le concassé sans bordure et plates-bandes végétales. Les emplacements auront une surface approximative de 2,5 x 5,0 m pour permettre le développement des arbres.

Art.13 Entretien extensif

Les plantations décrites ci-dessus publiques et privatives seront entretenues de façon extensive ce qui revient à réduire les interventions d'entretien ou de coupe avec enlèvement des résidus de coupe. L'utilisation d'engrais minéraux ou de pesticides est interdite.

Par la réduction de l'entretien, des végétations spontanées à haute valeur écologique vont se développer.

Les surfaces en concassé sont traitées de la même façon, particulièrement en ce qui concerne la non utilisation d'herbicides ou de pesticides, afin de permettre le développement d'une végétation spontanée.

Art.14 Gestion des eaux de pluies

Une gestion durable des eaux de pluies est également recommandée pour les lots privatifs.

Les buts de la gestion naturelle de l'eau de pluie sont:

- Rétention, décantage et utilisation de l'eau de pluie;
- Minimiser les surfaces engendrant de grandes quantités d'eau à évacuer;
- Prolonger le temps d'écoulement par rétention, évaporation et pénétration.

Le PAG de la commune de Junglinster est d'application pour tous les points non traités dans le présent PAP.