



Délibération du collège des bourgmestre et échevins de Mondercange

Séance du 08 janvier 2024

Présents: M. Jeannot FÜRPASS, bourgmestre
M. Marc SCHRAMER, Mme Marianne BAUSTERT-BERENS
échevins
Nadine BRACONNIER, secrétaire

Objet : Modification ponctuelle du projet d'aménagement particulier [PAP] « ZARE Ouest et Est » à Mondercange et Sanem (réf. min. 10404/ 10405)

Le collège échevinal,

Vu le dossier élaboré pour le compte du syndicat intercommunal ZARE, Commune de Sanem, B.P. 74, L-4401 Belvaux, par le bureau d'études WW+ architektur + management sàrl, comprenant :

0. La partie graphique,
1. La partie écrite,
2. Le rapport justificatif,
3. Les annexes.

Considérant que le maître d'ouvrage ZARE envisage de réaliser le projet précité sur les parcelles portant les numéros cadastraux 453/3468 ; 463/3465 ; 463/3467 ; 463/3470 ; 1617/4654 ; 1617/4655 ; 1617/5141 ; 1617/4596 ; 1617/4599 ; 1618/4601 ; 1618/4603 ; 1618/4604 ; 1632/4606 ; 1632/4608 ; 1632/4609 ; 1632/4610 ; 444/3489 ; 444/3588 ; 453/3587 ; 335/3275 ; 335/3276 ; 335/3277 ; 335/3278 ; 335/3286 ; 335/3435 ; 335/3436 ; 335/3437 ; 335/3438 ; 335/3561 ; 335/3268 ; 335/3269 ; 335/3272 ; 335/3273 ; 335/3279 ; 335/3280 ; 335/3281 ; 335/3282 ; 335/3433 ; 335/3561 ; 303/3266 ; 303/3267 ; 306/3239 ; 306/3241 ; 320/3262 ; 320/3263 ; 335/3261 ; 335/3270 ; 335/3271 ; 335/3561 ; 303/3266 ; 303/3267 ; 306/3239 ; 306/3241 ; 320/3262 ; 320/3263 ; 335/3272 ; 335/3273 ; 335/3274 ; 335/3561 ; 335/3257 ; 335/3258 ; 335/3432 ; 335/3517 ; 335/3518 ; 335/3519 ; 335/3520 ; 335/3560 ; 335/3561 ; 335/3653 ; 2300/4348 ; 2300/4349 ; 2300/4351 ; 2300/4358 ; 2300/4359 ; 2300/5247 ; 2303/4346 ; 2304/4345 ; 2305/5140 ; 2316/4357 ; 453/3463 ; 453/3466 ; 453/3472 ; 453/3473 ; 453/3474 ; 453/3475 ; 453/3476 ; 453/3521 ; 463/3465 ; 463/3469 ; 415/3586 ; 453/3477 ; 453/3481 ; 453/3482 ; 453/3483 ; 453/3484 ; 453/3486 ; 453/3585 ; 453/3592 ; 453/3654 ; 453/3491 ; 453/3492 ; 453/3494 ; 453/3495 ; 453/3496 ; 453/3497 ; 453/3498 ; 453/3624 ; 453/3625 ; 453/3626 ; 2299/4350 ; 2300/4347 ; 2322/4354 ; 2324/4355 et ayant une superficie d'environ 35 hectares 44 ares et 46 centiares, sis au lieu-dit « ZARE Ouest et Est » à Mondercange et Sanem ;

Considérant que le présent PAP est dressé en application des dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et du plan d'aménagement général [PAG] de la commune de Mondercange tel que voté par le conseil communal en date du 30 octobre 2020 et approuvé par la Ministre de l'Intérieur en date du 03 juin 2021 ainsi que par la Ministre de l'Environnement en date du 25 janvier 2021 ;

Considérant l'évolution économique, il s'avère que quelques adaptations sont nécessaires au niveau des règles du PAP. La réglementation actuelle rend non seulement difficile la reprise d'un hall existant ou d'éventuels agrandissements et aménagements des surfaces environnantes, de façon rationnelle et de qualité. Le projet vise la modification de quelques points de la partie écrite du PAP, ayant pour objet :

- Mise à jour de la limite de la zone PAP ;
- Ajout des limites et des numéros parcellaires ;
- Mise à jour des limites parcellaires au nord-est ;

- Ajout des bâtis existants (à titre indicatif) ;
- Mise à jour des figurés dans la légende ;
- Changement du titre dans la légende :
 - Avant : Limites de construction
 - Après : Limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé ;
- Ajout des limites de surfaces constructibles pour avant-corps ;

Considérant l'évolution économique, il s'avère que quelques adaptations sont nécessaires au niveau des règles du PAP. La réglementation actuelle rend non seulement difficile la reprise d'un hall existant ou d'éventuels agrandissements et aménagements des surfaces environnantes, de façon rationnelle et de qualité. Le projet vise l'adaptation de la partie écrite du PAP, ayant pour objet :

- Modification de l'article concernant les établissements admis ;
- Ajout d'un article concernant le service d'incendie et de secours ;
- Modification de l'article concernant les logements de service ;
- Modification de l'article concernant la surface construisible ;
- Modification de l'article concernant les espaces verts ;
- Modification de l'article concernant les alignements et marges ;
- Modification de l'article concernant les hauteurs des constructions ;
- Modification de l'article concernant les stationnements des véhicules ;
- Modification de l'article concernant les accès aux bâtiments ;
- Modification de l'article concernant les clôtures ;
- Suppression de l'article concernant les extensions futures ;
- Modification de l'article concernant l'architecture ;
- Modification de l'article concernant les toitures ;
- Modification de l'article concernant les annexes ;
- Modification de l'article concernant les matériaux et couleurs ;
- Modification de l'article concernant les enseignes ;

Considérant que les terrains sont classés en zone d'activités économiques régionale « ECO-r » superposée d'un PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur et des biotopes protégés selon le PAG en vigueur;

Considérant que le PAP a été élaboré conformément au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu d'une modification du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »;

Vu le rapport du 11 janvier 2023 émis par la commission des bâtisses;

Vu l'avis du service technique de la commune de Mondercange ;

Vu le rapport du 6 février 2020 de la plateforme de concertation ;

Vu la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

Vu la loi modifiée du 8 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ;

Vu la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 ;

Après délibération,

à l'unanimité des membres présents

- 1) Analyse et constate la conformité de la modification ponctuelle du projet d'aménagement particulier « ZARE Ouest et Est » à Mondercange avec le plan d'aménagement général de la Commune de Mondercange actuellement en vigueur ;
- 2) Décide d'entamer la procédure d'adoption conformément aux dispositions de l'article 30 bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;

et prie l'autorité supérieure

de bien vouloir aviser le présent dossier.

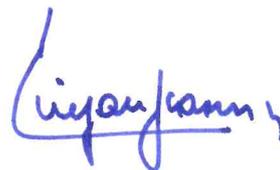
Ainsi arrêté à Mondercange, date qu'en tête.

Pour expédition conforme
Mondercange, le 08 janvier 2024

La secrétaire communale



Le bourgmestre



SERVICE TECHNIQUE

Urbanisme et Infrastructures publiques

Analyse du dossier relatif à la modification du PAP « ZARE Est et Ouest » à Mondercange et Ehlerange, commune de Mondercange

Partie écrite

- Art. Toitures

« L'installation de toitures végétalisées intensives ne permet pas de faire diminuer la surface de scellement. »

En ce qui concerne cet article, les deux communes sont en désaccord. Cette restriction provient de la commune de Sanem. En revanche la commune de Mondercange est d'avis de promouvoir les toitures végétalisées et de réduire ainsi la surface de scellement.

Il importe de noter que le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune définit dans son annexe II la Terminologie du degré d'utilisation du sol ce qui suit :

« K. Surface scellée Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction. 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. »

Cette disposition a ainsi été reprise dans la partie écrite du PAP QE de la commune de Mondercange - Art. 36 Glossaire

Définition de la surface scellée de l'Art. 36 Glossaire du PAP QE

« Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent. »

Néanmoins la commune de Sanem maintient sa position. Aucun accord a été trouvé entre les deux communes. En raison du fait que ce point n'a pas d'impact sur le PAP lui-même et pour ne pas bloquer davantage le dossier, la commune de Mondercange accepte la formulation : « L'installation de toitures végétalisées intensives ne permet pas de faire diminuer la surface de scellement. »

Partie technique

En vue d'un scellement des parcelles de 75 % à 90 % (surface restante verte 10 %) le calcul hydraulique a été adapté et les nouvelles prescriptions en vigueur pour ce calcul des rétentions ont été appliquées. Il reste à voir si le surplus du volume nécessaire sera intégré en agrandissant les bassins existants ou si des rétentions seront à prévoir pour chaque parcelle concernée sur la parcelle même. Il faut

cependant tenir compte du concept de rétention qui en cas d'une rétention sur la parcelle même (évtl. bassin étanche) ne pourra se situer dans la zone des 10 % perméables.

Dossier en général

Le service urbanisme de la commune de Mondercange émet un avis favorable quant au projet de modification ponctuelle du PAP ZARE Est et Ouest.

Il est proposé au collège des bourgmestre et échevins d'entamer la procédure de modification ponctuelle du PAP.

Mondercange, le 22 juin 2023

Urbanisme : Anja FRISCH
Infrastructures publiques : Giorgio PEDONE

COMMISSION DES BATISSES



REUNION DU 11 JANVIER 2023 RAPPORT N°1

Présents:

Membres: Claude CLEMES (Président), Guy STAMET, John VAN RIJSWIJCK,
Joao MARTINS, Laurent BENTZ, Liliane ERPELDING,

Service Aménagement

Communal : Anja FRISCH (Secrétaire)

Sapeurs-pompiers : /

Absents : Romain SCHOCKMEL, Filipe JANECO, Thomas KLEIN

Début de la réunion : 18h15 / Fin de la réunion : 19h45

ORDRE DU JOUR :

1. *Approbation du rapport n°9 du 16 novembre 2022 ;*
2. *Modification du PAP ZARE Est et Ouest ;*
3. *AB 291-2022 : Modification du PAP « op Kummerhéicht » à Mondercange ;*
4. *Circulaire N°4 du 20 décembre 2022 concernant une publicité adéquate aux décisions administratives ;*
5. *Divers*

1. *Approbation du rapport N°9 du 16 novembre 2022 ;*

2. *Modification du PAP ZARE Est et Ouest ;*

Favorable, 6 voix pour ;

Concernant l'article « établissement admis » la formulation suivante: *...activités industrielles, légères...* a été remise en question par un des membres. La virgule entre industrielles et légères est probablement trop.

De plus, concernant l'article « toitures », un membre a demandé s'il y avait une raison particulière pourquoi les installations photovoltaïques doivent respecter un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'aplomb de la façade de la construction. Il est avantageux d'utiliser la totalité de la surface du toit.

3. *Modification du PAP « op Kummerhéicht » à Mondercange ;*
Favorable, 6 voix pour ;
4. *Circulaire N°4 du 20 décembre 2022 concernant une publicité adéquate aux décisions administratives ;*

Il s'agit simplement d'une information.

5. *Divers I : construire un séjour prolongé sous une ligne à haute tension à l'exemple de la localité de Foetz ;*
Défavorable, 5 voix ; 1 voix favorable sous conditions ;

Cinq membres de la commission estiment qu'il serait préférable de ne pas construire un « séjour prolongé » sous ou à côté d'une ligne à haute tension.

Un membre remarque qu'un avis d'expert devrait être demandé pour connaître les incidences pour un séjour non-prolongé.

Divers II : Dîner annuel au restaurant « la Table de l'Épicerie » à Mondercange à 20h00

Le restaurant fait parvenir à la commune la facture à payer.

Divers III : Information aux membres de la commission des bâtisses :

La prochaine séance de la commission des bâtisses est prévue en date du :
CB 2 : 01.02.2023 à 18h15 dans la salle de réunion « Mettendall »

La secrétaire de la commission des bâtisses,
FRISCH Anja



Notre réf.: PCE/38C/199/2020

Dossier suivi par : Claudine SCHMIT
Tél. 247-86932
E-mail claudine.schmit@mi.etat.lu

PLATEFORME DE CONCERTATION (PAP) : COMPTE RENDU

Objet de la réunion :	Projet de modification / révision du PAP QE « ZARE. Est et Ouest » à Ehlerange (AC Mondercange et AC Sanem)
-----------------------	---

Date :	06/02/2020	Horaire :	10h30
Lieu :	Ministère de l'Intérieur		
N° de référence projet :	PCE/38C/199/2020		

Liste des présences

NOM	Prénom	Organisme	Adresse mail
FRISCH	Anja	Commune de Mondercange	anja.frisch@mondercange.lu
DORDING	Nadine	Commune de Sanem	nadine.dording@sanem.lu
MENTZ	Carmen	Commune de Sanem	carmen.mentz@sanem.lu
THEISEN	Luc	Commune de Sanem Z.A.R.E	luc.theisen@sanem.lu
WAGNER	Luc	WW+ Architektur + Management Sà r.l.	l.wagner@wwplus.lu
LAI	Anäis	WW+ Architektur + Management S.à r.l.	a.lai@wwplus.lu
JEITZ	Olivier	Administration de la gestion de l'eau	olivier.jeitz@eau.etat.lu
SCHMIT	Claudine	Ministère de l'Intérieur - DACDU	claudine.schmit@mi.etat.lu
SCHUMAN	Claude	Ministère de l'Intérieur - DACDU	claudine.schmit@mi.etat.lu
WEALER	BOB	Ministère de l'Energie et de l'Aménagement du territoire (absent, rapport transmis à titre informatif concernant les points du PSZAE)	robert.wealer@mat.etat.lu

But du document

Le compte rendu sert à documenter sous forme écrite une séance de la plateforme de concertation et consigne son déroulement, ses résultats et les recommandations qui y ont été formulées.

1. Observations formulées

1.1 Concept de développement urbain



(l'identité et la programmation urbaine/ la localisation, la programmation et les caractéristiques des espaces publics/ les interfaces entre îlots et quartiers : l'intégration, les gabarits, l'agencement des volumes/ la typologie et la mixité des constructions/ les mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées/ les éléments identitaires bâtis et naturels à sauvegarder ou à mettre en évidence)

- **Description du projet**

Le projet consiste à réviser la partie réglementaire des plans d'aménagement particulier initiaux¹, ayant servi à l'exécution de la zone d'activités Z.A.R.E. Est et Ouest, située sur les territoires des communes de Mondercange et de Sanem.

Toute une série de divergences ont été constatées entre les dispositions réglementaires des plans d'aménagement particulier tant au niveau de la partie graphique qu'au niveau des prescriptions dimensionnelles et la réalité sur le terrain.

La présente révision sert entre autres à coordonner l'extension du zoning sur le territoire de la commune de Mondercange et d'intégrer des réflexions quant au développement durable, d'une manière générale et à une utilisation plus rationnelle du sol, en particulier.

- **Classement aux plans d'aménagement de général [PAG] des deux communes**

- a) **Commune de Mondercange**

- 1. **Classement au plan d'aménagement en vigueur**

Les terrains sont classés en « **zone industrielle régionale** » selon la partie graphique du plan d'aménagement général, approuvé par le ministre en date du **28 août 2003**.

La partie écrite du PAG, établie selon le régime 1937, ne définit pas de degré d'utilisation du sol, mais renvoie directement au plan d'aménagement particulier « *Z.A.R.E. Mondercange* », portant la référence 10405/38C et l'approbation ministérielle du 30 avril 1994. Celui-ci précise et exécute entre autres la « *zone d'activités au niveau national* », établie par un « *plan d'aménagement partiel du territoire* » par le conseil de Gouvernement sur proposition du Ministre des Finances et de l'Aménagement du territoire de l'époque.²

- 2. **Classement au niveau du projet de plan d'aménagement général dans le cadre de la refonte (procédure entamée)**

Les fonds concernés seront classés en « **zone d'activités économiques régionale**³, [ECO-r] »

- dont la partie déjà viabilisée et exécutée est régie par un plan d'aménagement particulier « *quartier existant* » [PAP QE], portant la référence 10405/38C.

La partie sud, non encore urbanisée, est superposée :

- d'une « *zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier* » » [PAP NQ]⁴ orientée par le schéma directeur *SD-M09 Mondercange « A Wëntrent (ZARE) »*,

¹ Pour rappel : Le plan d'aménagement particulier élaboré pour l'urbanisation des présents terrains avait défini l'affectation suivante : la **zone d'activités** a été destinée à des établissements à caractère commercial, artisanal ou industriel divisés en trois catégories, à savoir

- la **catégorie A** destinée à des établissements à caractère industriel et artisanal à grand gabarit, ayant pour fonction la fabrication, la finition ou le stockage d'objets, de produits ou de matériaux et entraînant un trafic important ;
- la **catégorie B** réservée à des établissements artisanaux à gabarit moyen, établissements techniques, garages de réparation et de service, laboratoires, ateliers etc. ne dégagant ni émanations polluantes importantes, ni bruits excessifs. Dans ce secteur peuvent être admises des entreprises de prestation de services pures ;
- la **catégorie C** réservée aux établissements à petit gabarit.
- Quant au degré d'utilisation le PAP introduisait un **coefficient** d'occupation du sol (**COS ≤ 0,5**) et d'utilisation du sol (**CUS ≤ 1,2**), ayant leur définition de l'époque, ainsi que des prescriptions dimensionnelles et l'obligation d'aménager 25 % de la surface d'une parcelle en tant qu'espace vert. Dans cette zone sont interdits des dépôts de matériaux, le stationnement de camions et d'engins techniques, et les plantations y sont réglementés.
- Un logement est admis pour le personnel destiné dont la présence est nécessaire pour assurer la direction et la surveillance des activités.

² Règlement grand-ducal du 25 août 1978 déclarant obligatoire le plan d'aménagement partiel portant création de zones industrielles à caractère national dans le sud du pays. (Mémorial A 76 du 24 novembre 1976).

³ ECO-r : qui sont réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique.

⁴ PAP NQ : COS ≤ 0,7 ; CSS ≤ 0,8 ; CUS ≤ 1,5 ; DL= 0.



- ainsi que ponctuellement par des « *servitudes d'urbanisation* », à savoir :
 - « *intégration paysagère* » [SU-IP] au bord de la « *zone verte* » ;
 - « *éléments naturels* » [SU-EN] ponctuellement à l'intérieur et au bord de la zone projetée.

Sur l'ensemble de la partie PAP NQ y figure encore l'indication complémentaire de « *art.17 Habitat et biotopes protégés* »

3. Conformité au projet de PAG

- Il est rendu attentif au fait qu'au niveau de l'article 28 (page 14) du projet de PAG une erreur s'est malencontreusement glissée dans la référence du PAP à maintenir en vigueur.
En effet, il faut lire la référence 10405/38C du PAP « *Z.A.R.E. Mondercange* » au lieu de la référence 10404/39C, qui reprend la partie du Z.A.R.E. située sur le territoire de la commune de Sanem.
- La partie du Z.A.R.E. Ouest appartenant au territoire de la commune de Mondercange, donc située au-delà de la « *collectrice du Sud* », devrait également être contournée de la ligne « *PAP approuvé (...)* » et être indiquée par le numéro « *01* » faisant le lien à la référence au dossier PAP 10405/38C dans la partie écrite du projet de PAG.

b) Commune de Sanem

1. Classement au plan d'aménagement en vigueur

Les fonds concernés, entièrement viabilisés, sont classés en « *zone d'activités économiques régionale*⁵, [ECO-r] » et sont :

- précisés par un plan d'aménagement particulier « *quartier existant* » [PAP QE] qui se réfère au plan d'aménagement particulier initial avec le numéro 10404/39C, approuvé en date du 30 mai 1994, maintenu en vigueur.
- La zone de base, du côté Z.A.R.E. Est, est superposée localement d'un « *couloir pour projets de mobilité douce* ».

2. Conformité au PAG

Pas de remarques.

c) Autres classements en exécution de dispositions légales spécifiques :

1. Plan d'aménagement partiel « *Zone d'activités au niveau national* »

La base légale de la présente « *zone d'activités au niveau national* » est le règlement grand-ducal du 25 août 1978⁶ de l'Aménagement du territoire. Ce texte, hiérarchiquement supérieur à celui du PAG des communes définit en partie l'occupation du sol au point 2.2 « *Principe d'une zone industrielle* » :

« Une zone industrielle se définit au stade de l'exploitation comme une agglomération industrielle conçue et administrée par un établissement de développement industriel souvent d'ordre public. La tâche de cet établissement consiste à la conception détaillée et dans l'aménagement de terrains aux fins d'une utilisation industrielle ainsi que dans la mise en place des services requis

⁵ ECO-r : La zone d'activités économiques régionale est principalement réservée aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique.

A titre accessoire sont admis, le commerce de détail limité à 2.000 m² de surface construite brute par immeuble bâti, s'il est directement lié aux activités artisanales exercées sur place, ainsi que les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 3.500 m² de surface construite brute par immeuble bâti, si elles sont liées aux activités de la zone concernée. Ces activités doivent être accessoires à l'activité principale telle que définie à l'alinéa ci-dessus.

La surface du logement est à limiter à 100 m² (...).

⁶ Règlement grand-ducal du 25 août 1978 déclarant obligatoire le plan d'aménagement partiel portant création de zones industrielles à caractère national dans le sud du pays, qui est le règlement d'exécution de la loi du 20 mars 1974 concernant l'aménagement général du territoire.



par les entreprises industrielles et artisanales y implantées. Dans la mesure du possible, des zones peuvent accueillir non seulement des établissements industriels et artisanaux, mais encore des bureaux, des services, des commerces de gros, des entrepôts divers, etc. »

2. Projet de plan directeur sectoriel « Zone d'activités économiques » [PSZAE]

Le projet de règlement grand-ducal rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques », établi sur rapport du Ministre de l'Aménagement du territoire, du Ministre de l'Economie et du Ministre des Finances, désigne les zones Z.A.R.E.-Ouest et Z.A.R.E.-Est comme **zone d'activités économiques régionale existante**.

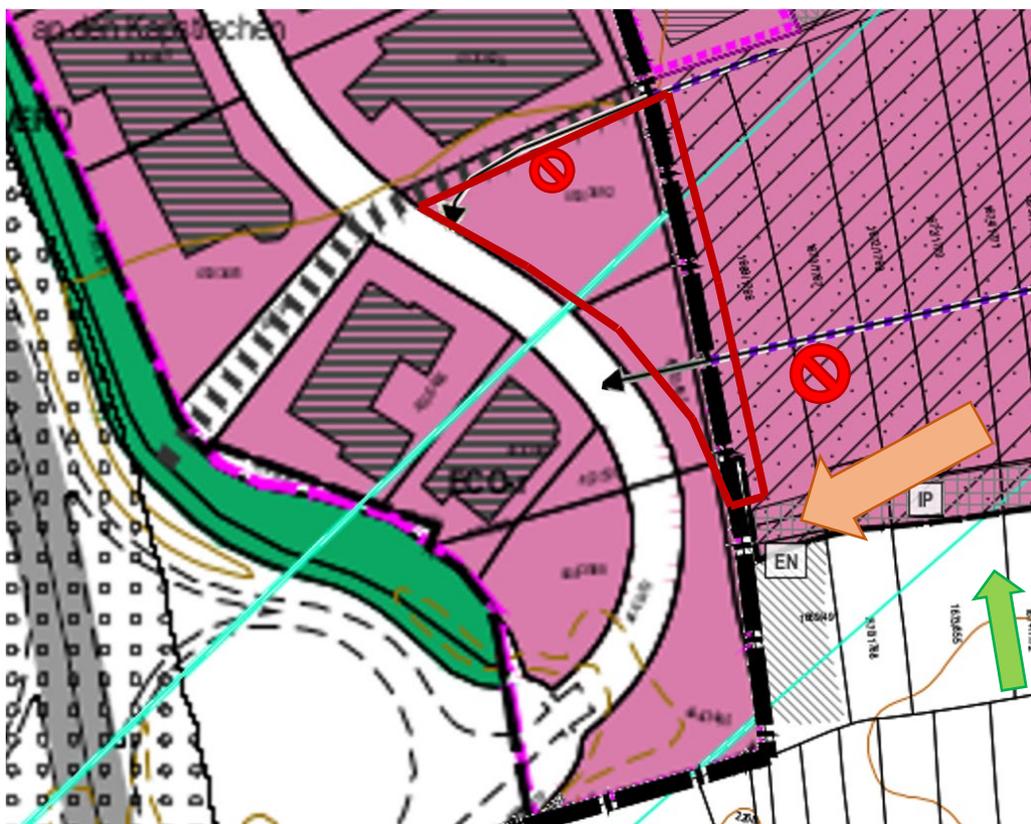
• Remarques concernant le classement PAG

Accès à la zone PAP NQ (Z.A.R.E Est Mondercange) depuis le territoire de la commune de Sanem

L'accès à la zone PAP NQ est à vérifier moyennant une juxtaposition des deux parties graphiques du PAG des deux communes.

Etant donné que les deux parcelles libres à l'entrée de la Z.A.R.E. Est disposent d'une autorisation de bâtir de la commune de Sanem et se trouvent en chantier pour l'implantation d'une entreprise, l'unique accès possible à la zone destinée à être urbanisée (PAP NQ) de la Z.A.R.E Est de la commune de Mondercange pourra se faire, malencontreusement, qu'à l'extrémité sud de la zone.

- Or, à cet endroit précis les deux classements de zones ECO-r ne se rejoignent pas. En effet, une bande de « zone verte » et la « zone superposée-SU-IP » risquent d'hypothéquer la réalisation d'une route d'accès.
- Le schéma directeur (SD-MO9) n'est plus réalisable, par conséquent, et une viabilisation rationnelle peu probable. Dès lors, une modification ponctuelle du PSZAE et des PAG's devient inévitable :



Juxtaposition des extraits graphiques des plans et projets de PAG des deux communes au niveau de l'entrée de la Z.A.R.E. Est ainsi que les indications du schéma directeur pour la zone superposée PAP NQ.



Les recommandations suivantes concernent la commune de Mondercange et le classement du zoning au PSZAE :

1. Afin de permettre la jonction des deux zones constructibles (cf. flèche orange à l'extrait ci-dessus) une partie du chemin, actuellement située en « zone verte », devrait être classée en « zone ECO-r », superposée d'un PAP NQ.

Or, ceci est contraire au PSZAE dont la délimitation de la zone d'activités régionale reprend le contour de la délimitation des PAP's initiaux. Du coup le reclassement PAG ne sera possible qu'après accord de modification d'une extension au niveau du PSZAE par le conseil de gouvernement, conformément à l'article 5(2) du projet de règlement grand-ducal du PSZAE.

L'analyse du foncier le long de la limite sud de la zone PAP NQ (cf. flèche verte) relève que cette délimitation ne coïncide pas avec le parcellaire, mais bien au contraire passe à travers une série de propriétés.

→ Dès lors, comme le PSZAE devra être retravaillé, il est conseillé de considérer ce point dans l'étude ainsi que les réflexions suivantes :

- La réalisation de cette partie de la zone PAP NQ, nécessite l'aliénation de parcelles en vue d'y exécuter les mesures SU-IP et de permettre une utilisation rationnelle du sol, puisque l'accès potentiel qui devra être déplacé davantage vers le sud.

→ De ce fait, il se pose la question s'il ne serait-il pas plus opportun d'intégrer l'entièreté de ces parcelles au PSZAE, sans préjudice des aspects environnementaux et des contraintes inhérentes du tracé de la ligne de haute tension (cf. ci-dessous).

- La zone PAP NQ est traversée par deux lignes de haute tension qui risquent de fortement d'hypothéquer l'utilisation du sol. En effet l'impact de ces lignes de haute tension peut être visualisée dans le PAP du zoning ZANO « Friedhaff » près de la Nordstad. Un corridor, d'une largeur de 50 mètres, a été maintenu libre de toute construction, regroupant les voies de desserte et les parkings (cf. image de référence ZANO « Friedhaff » au point 4 du présent rapport).

→ Il est conseillé de se concerter avec CREOS en vue d'un éventuel regroupement de deux lignes de haute tension et tenter de les déplacer en dehors de la zone constructible.

- Etant donné qu'on tente de développer davantage de zones d'activités sur base d'un « cluster » économique, se focalisant sur un secteur précis, il serait opportun de sonder si une telle option est envisageable pour la zone PAP NQ. Dans ce cas, la zone PAP NQ, disposant d'une bonne connexion au réseau routier, serait alors à équiper par des services, tels que parking collectif, restauration et éventuellement d'un centre de recherche comme c'est le cas au « Luxembourg Automotive Campus » à Bissen, développé par le Ministère de l'Economie.

2. Les jonctions, indiquées sur le schéma directeur SD-M09 et superposées sur l'extrait PAG ci-dessus (cf. flèches noires), ne sont plus réalisables, étant donné que les deux parcelles avec un contour rouge ne sont plus disponibles.

→ Une révision du schéma directeur s'impose tout en veillant à définir deux accès carrossables pour desservir la zone PAP NQ. À moyen terme un accès serait à prévoir dans la partie nord du PAP NQ, notamment entre les deux entreprises de plus grande envergure.

Les recommandations suivantes concernent la commune de Sanem :

- Au niveau du PAG, il y a lieu de reclasser, la parcelle, la plus au Sud de la Z.A.R.E. Est et longeant la route d'accès, en zone « PAP NQ », afin de réaliser l'accès à la zone PAP NQ du territoire de la commune de Mondercange.



→ Dès lors, cette parcelle, telle que retenue, serait à supprimer d'une éventuelle partie graphique du PAP QE révisée.

• **Sujets discutés lors de la réunion et recommandations formulées**

1. Clause de droit acquis et de reconstruction / petite extension ayant fait objet d'une autorisation de bâtir légale

Le souci des autorités communales est de régulariser les constructions divergeant des prescriptions du PAP initial. De ce fait, il se pose la question s'il serait possible et judicieux d'élaborer un texte qui régularise toutes les constructions sur le site. Cette démarche n'est cependant pas toujours adaptée selon l'avis des membres de la plateforme de concertation et risque de supprimer dispositions réglementaires, dites des régulateurs de la qualité urbanistique.

De ce fait, les membres de la plateforme de concertation proposent l'option de maintenir certaines dispositions, d'une part, et, d'autre part, d'introduire la notion d'un droit acquis pour des anciennes constructions autorisées mais qui divergent de certaines prescriptions réglementaires.

Ainsi, il est proposé le rajout d'un article qui dispose, par exemple :

« Les constructions, aménagements et affectations d'immeubles existantes non conformes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement, c.-à-d. du PAP QE révisé, bénéficient d'un droit acquis. Des travaux de transformation et d'extensions mineures, de conservation et d'entretien sont autorisés.

En cas de destruction involontaire suite à un incendie ou due à un cas de force majeure, la reconstruction de l'immeuble en raison des dimensions maximales dont elle faisait preuve avant l'évènement, est autorisé. ».

Le but de cet article est d'autoriser des petites extensions ou transformations des constructions sans devoir recourir à une mise en conformité de la substance bâtie actuelle et donc leur assurer une plus grande longévité.

2. Changement de limites entre la commune de Sanem et la commune de Mondercange

Le fait que certaines entreprises sont situées sur deux territoires communaux, notamment, dans la partie sud du Z.A.R.E. Quest, le PAP initial attribuait à chaque entreprise deux parcelles sur lesquelles se situe une construction.

Bien que cette approche fût prise sans doute dans le bon sens et permît une gestion pragmatique de la situation spécifique, il importe, toutefois, de trouver une disposition juridiquement correcte pour régulariser la situation sur un terrain fort complexe. En effet, chaque autorité communale ne peut que considérer la conformité de la partie de construction implantée sur son territoire et non pas dans son ensemble. Or, l'application stricte des dispositions réglementaires contraint probablement toute flexibilité d'implantation au besoin d'une entreprise.

Seules deux possibilités permettent de résoudre ce degré de complexité :

- La première consiste à envisager une rectification des limites communales en les adaptant au tracé du domaine public et, le cas échéant, aux limites de terrains d'une entreprise (entité) de la zone. Si les autorités communales comptent mettre en œuvre cette proposition, la démarche à suivre sera la suivante :
 - *Les délibérations concordantes des deux conseils communaux des communes concernées doivent être prises tout en précisant les terrains, voire des parcelles cadastrales situées sur le territoire des deux communes concernées.*
 - *Un plan de mesurage est à établir par un géomètre officiel⁷.*
 - *Une fiche financière ainsi qu'une fiche d'évaluation d'impact sont à établir à cette fin.*

⁷ Repris dans le tableau des géomètres officiels, agréés par le Ministère des Finances, et établi sur base de la loi modifiée du 25 juillet 2002 portant réorganisation de l'administration du cadastre et de la topographie.



- Il appartient dès lors au ministre de l'Intérieur de déposer au nom des communes concernés un projet de loi⁸.

- La seconde consiste à abandonner, exclusivement pour les terrains des entreprises en question, le principe de règlementer entre autres le potentiel constructible sur base de coefficients (COS et CMU) au niveau du PAP ainsi que l'implantation par des prescriptions dimensionnelles. Dès lors, l'implantation des constructions y serait seulement déterminée sur base de la représentation des « *limites maxima pour constructions* » (lignes rouges en trait discontinu) et du gabarit maximal constructible (hauteur des constructions) sur la partie graphique du PAP.

Les membres de la plateforme recommandent aux autorités communales de suivre la première option.

3. Utilisation plus rationnelle du sol

Il est très apprécié que les auteurs du projet mènent également des réflexions quant à une utilisation plus rationnelle du sol, notamment en augmentant l'emprise au sol possible des constructions du coefficient actuel de COS 0,5 à 0,55.

Dès lors, il serait également opportun de réfléchir sur la possibilité de jumeler certaines constructions. Cette possibilité devrait être étudiée et représentée sur une nouvelle partie graphique.

Bien que cette mesure soit appréciée, il faut, néanmoins, reconnaître qu'elle a un impact direct sur plusieurs volets urbanistiques essentiels, notamment ceux du stationnement privé, du scellement du sol et, par conséquent, la capacité des infrastructures des eaux résiduaires et pluviales ainsi que des espaces verts privés.

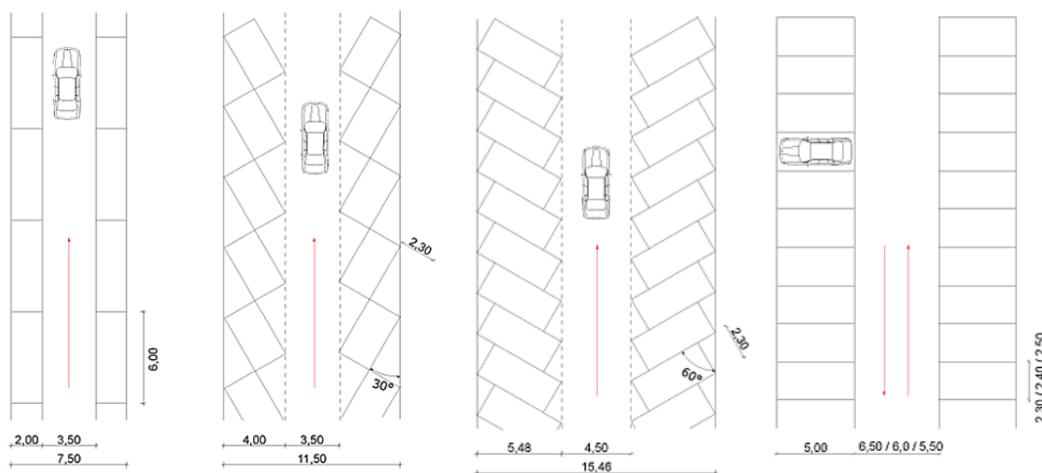
En effet, une augmentation des surfaces bâties va souvent de pair avec une augmentation des emplois et a une influence directe sur l'organisation et l'aménagement des surfaces libres privées. L'augmentation de l'emprise au sol des constructions impacte indirectement l'aménagement des reculs antérieurs et latéraux.

Un recul latéral de 4 mètres sert certes à assurer un accès vers la partie arrière du site et une accessibilité aux services de secours, mais ne permet plus le stationnement de voitures.

De même, un espace antérieur d'une largeur inférieure à 11 mètres nécessite un second accès à la parcelle pour y permettre l'aménagement d'emplacements de stationnement. Si en plus une bande de verdure d'une largeur de 2 mètres devient obligatoire le long du domaine public alors seul le stationnement en longueur ou en « *dents de scie* » de 30° restera la seule option possible sur la parcelle même.

⁸ Dans la constitution du Grand-Duché de Luxembourg du 17 octobre 1868, telle que modifiée, il est disposé que les « *limites et chefs-lieux des arrondissements judiciaires ou administratifs, des cantons et des communes ne peuvent être changés qu'en vertu d'une loi* ».

De plus, dans l'article 2 de la loi communale du 13 décembre 1988, telle que modifiée, il est clairement disposé que « *la création de nouvelles, soit par l'érection en commune distincte de fractions d'une ou plusieurs communes, soit par la fusion de deux ou de plusieurs communes, ainsi que la modification de leurs limites, ne peuvent se faire que par la loi.* »



Source des images : <https://www.architektur-lexikon.de/cms/lexikon/53-lexikon-t/311-tiefgarage.html>

Dès lors, il y a lieu de réfléchir sur une gestion collective du stationnement.

3.a) Gestion du stationnement

Au lieu de règlementer le stationnement de façon uniforme pour toutes les activités, tel que c'est le cas à l'heure actuelle, les membres de la plateforme se questionnent s'il ne s'avèrerait pas plus opportun de l'affiner en fonction des différentes catégories d'entreprises, à savoir A, B, C selon le mode d'utilisation du sol du PAP initial.

Si l'étude relative au concept de stationnement, établie récemment, ne relève pas la nécessité de réaliser un parking collectif dans l'immédiat selon les autorités communales, les membres de la plateforme de concertation recommandent en vue d'une utilisation plus rationnelle du sol et de la densification envisagée qu'il serait, malgré tout, opportun de préparer le terrain, c.-à-d. :

1. de définir le nombre d'emplacements de stationnement par entreprise sur base de plusieurs critères, notamment
 - le nombre d'emplois et la relation avec les surfaces administratives,
 - le nombre d'emplois et la relation avec les surfaces artisanales sans prendre en compte les surfaces de stockage,
 - le nombre de véhicules utilitaires,
 - le nombre de visiteurs en fonction des surfaces semi-publiques, c.-à-d. dédiées à des salles de réunion, des salles d'exposition, des surfaces commerciales et autres,bref, en fonction des différentes activités exercées par une entreprise.

Le besoin ainsi établi sera alors réparti sur les emplacements existants sur le site.

2. d'introduire la possibilité de payer une taxe de compensation en cas de non réalisation des emplacements de stationnement requis sur la parcelle de l'entreprise. Cette taxe devra être payée à la commune, et non pas au syndicat ne disposant d'aucun pouvoir fiscal. Cet argent devrait alors servir à rembourser les frais investis dans la construction du parking collectif.

Cette seconde mesure concerne la commune de Sanem qui ne dispose pas de l'outil d'une taxe compensatoire dans sa réglementation du stationnement (art.20 du PAG) à l'heure actuelle.

3. d'inviter les entreprises, avec beaucoup d'employés travaillant sur le site, à élaborer un « *plan de mobilité entreprise* » pour ces salariés.



Quant à l'implantation d'un parking collectif à étages hors-sol, à gérer par le syndicat, il y a lieu de définir un endroit central dans la zone PAP NQ (commune de Mondcerange), proche de la limite du territoire communal de Sanem et ceci pour deux raisons :

1. En effet, vu le tissu bâti de la zone, il n'est plus possible intégrer le parking collectif à un endroit central de la zone Z.A.R.E. puisque les terrains en PAP QE sont déjà tous occupés. Le seul endroit possible sera donc en zone PAP NQ, à moins d'envisager une extension de petite envergure à ce but spécifique lors de la révision du PSZAE du côté du Z.A.R.E. Ouest (cf. schéma).

A l'aide d'une passerelle piétonne au-dessus de la collectrice du sud, l'implantation d'un parking collectif, en zone PAP NQ mais en bordure du QE, au niveau du « *projet pour couloir de mobilité douce* », tel que projeté au PAG actuel de Sanem, en vue d'y maintenir une liaison piétonne, permettrait de desservir directement la zone située à l'Ouest sans trop rallonger les distances à parcourir à pied.

→ Ainsi, il sera primordial de négocier avec l'entreprise, en cours de construction, de maintenir voire de recréer cette liaison de mobilité douce.

2. Une localisation en zone PAP NQ, adjacente au territoire de Sanem, permet lors de la rectification de la limite communale d'attribuer une partie du parking collectif au territoire de Sanem de sorte à ce que les taxes reçues par les deux communes servent à des investissements sur leur propre territoire.

Ces réflexions sont à poursuivre lors de la révision du schéma directeur M09.

3. b) Intégration de la zone d'activités dans le paysage et mesures écologiques

Les auteurs du projet proposent de réduire le pourcentage de la surface à aménager en espace vert par parcelle. Ce pourcentage a été initialement fixé à 25 %. Or, ces espaces furent, au cours du temps, partiellement transformés en des emplacements de stationnement ou ont été dédiés à une autre occupation.

Dans un tissu bâti, souvent un agrandissement ou une extension des constructions se fait au détriment des espaces verts. Or, ces aménagements, ensemble avec le(s) bâtiment(s), confèrent à l'entreprise une carte de visite, d'une part, et, d'autre part, forment ensemble avec l'aménagement vert de l'espace public, une image attractive du zoning (« *corporate identity* ») pour les clients et les employés.

La qualité paysagère, aussi bien à l'intérieur qu'au bord de la zone, de l'écran de verdure ainsi que des plantations, est primordiale. Ces espaces remplissent une fonction climatique, par le fait de projeter de l'ombre, de permettre l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, en cas de forte chaleur, mais aussi dans le captage des particules fines et de l'amélioration de la qualité de l'air.

→ De plus, il faudra absolument et avant tout progrès en cause analyser l'impact de l'augmentation du scellement du sol, et notamment de l'augmentation du COS à 0,55, d'une part, et, d'autre part, la diminution du pourcentage des espaces verts de 25 % à 10 %, sur la capacité des réseaux d'évacuation des eaux résiduaires et de la rétention des eaux pluviales. En effet, il est fort probable que les infrastructures existantes ont été déterminées et dimensionnées sur base des coefficients initiaux.

De plus, les observations suivantes sont à étudier lors de la révision du projet :

a) Transition au paysage/ Intégration paysagère

En vue de renforcer l'écran de verdure à la limite de la « *zone verte* », il est proposé de prévoir sur les parcelles des entreprises bordant celle-ci un espace vert supplémentaire de deux mètres en plus des 4 mètres de recul latéral, en vue d'y prévoir des plantations.



Certaines parcelles de forme aiguë, en bordure de la zone d'activités sont des surfaces restantes issues du redressement des limites en vue de la création de lots \pm rectangulaires, ont été plantées pour créer un écran de verdure.

De ce fait, les membres de la plateforme de concertation se questionnent si la zone tampon de 2 mètres ne devrait pas uniquement être appliquée aux seules parcelles d'entreprises qui sont directement adjacentes à la « zone verte ». Il s'agit des entreprises portant les numéros 22, 28, 34, 37 et 40 au « plan de repérage » de la page 15 de la présentation. Néanmoins, cette approche sera difficilement transposable au niveau de l'entreprise n°40 dont l'espace latéral concerné est aménagé aux besoins propres de l'entreprise.

Cependant, il importe d'examiner, si la solution la plus simple n'aurait pas de tout simplement aménager un écran de verdure sur les terrains limitrophes soit par aliénation, soit par un échange des fonds. Il appartient au syndicat d'exploitation de la zone Z.A.R.E. de rechercher la solution optimale.

b) Mesures écologiques sur parcelles privées

- En vue de compenser l'augmentation du scellement du sol, une option consisterait à réaliser, en cas d'extension ou de reconstruction, des toitures vertes sur les parties des bâtiments administratifs et, le cas échéant, de couvrir partiellement les halls artisanaux par des plantes grimpantes générant des façades vertes.
- Les espaces verts privés sont souvent perçus comme des surfaces résiduelles. Au lieu de réglementer un prorata de surface verte par parcelle, une alternative consisterait à catégoriser un groupe de parcelles, d'une certaine grandeur, et d'appliquer à ceux-ci un taux de compacité construite (m^3/m^2 par bâtiment) ainsi qu'un degré de scellement. Le but serait donc de prendre en compte plusieurs facteurs et d'encourager les entreprises à préserver, voire augmenter la perméabilité du sol, en évitant ainsi une dispersion des activités sur le site et à favoriser une meilleure exploitation de leur potentiel constructible.

Par exemple, il y a lieu de catégoriser les types d'entreprises, selon les besoins en étalement. Ainsi, une entreprise de construction nécessite plus de surfaces qu'une entreprise de d'électricité. Ensuite définir un facteur en espace verts qui selon compacité de la construction, c.-à-d. « *volume construit par rapport à l'emprise au sol de la construction (m^3/m^2)* », peut être diminuée. Cette approche serait similaire au fonctionnement du coefficient de scellement du sol, qui selon la hauteur de terre arable, recouvrant la dalle, abritant du stationnement souterrain, entraîne une diminution du scellement, tel que défini au RGD « *contenu du PAG* » annexe II Terminologie.

- La superficie d'espaces verts requise ainsi déterminée, ne pourra par contre pas être répartie sur plusieurs endroits du site, mais doit être regroupée de sorte à constituer un seul espace vert de forme carrée, rectangulaire, triangulaire, ou linéaire et de former ainsi une seule surface continue d'une certaine envergure.
- La capacité des réseaux d'évacuation des eaux en place du zoning doit être respecté et être la base de la détermination des coefficients.

c) Espaces verts servant à la récréation et, le cas échéant, au sport des personnes occupées dans la zone.

De tels espaces pourront être aménagés sur les terrains privés ou être prévus dans le cadre du développement de la zone PAP NQ sur des surfaces publiques multifonctionnelles, notamment en combinaison avec l'aménagement des bassins de rétention pour eaux pluviales à ciel ouvert, à l'image des espaces réalisés dans la zone d'activités de Munsbach, où une aire de sport, notamment un terrain de volleyball, se situe dans la coulée verte de la zone.



Autres remarques

Page 20 : Au cas où les PAP's QE sont retravaillés, le règlement grand-ducal [RGD] concernant le contenu du PAP QE est à respecter. Toutefois, ce dernier peut être complété par toutes les dispositions du contenu PAP NQ selon l'article 1, dernier alinéa, du RGD⁹.

→ Ainsi, la possibilité de prendre recours à des dispositions par îlot est tout à fait possible en PAP-QE, notamment en cas de partie graphique puisqu'il s'agit d'une zone ECO-r.

Page 23 : Concernant la surface constructible « *surface utile totale des constructions* », déterminée par le « *CMU* » du PAP initial, les membres de la plateforme de concertation se questionnent s'il est vraiment utile étant donné que de toute façon la hauteur de construction sera réglementée. De plus, les expériences de la révision de la loi de 2004 ont montré que l'application d'un tel coefficient est complexe. Sa suppression du coefficient consiste également en une certaine utilisation plus rationnelle du sol sans trop impacter le scellement en cas de stationnement regroupé sous forme de parking collectif à étages.

Page 31 : Quant au portique ou portail avec passage de véhicules, il faudra indiquer les dimensions de l'espace libre, à savoir la largeur et la hauteur, pour le passage de véhicules de secours au cas où cet accès figure comme voie de secours. Les services du corps grand-ducal d'incendie et de secours (CGDIS) sont à contacter à cet effet.

Page 35 : L'installation de panneaux captant l'énergie solaire sur des toitures de type « *shed* » sont à autoriser. L'aménagement de toitures vertes sur les parties de bâtiments administratifs sont à admettre. Les superstructures techniques indispensables à des processus de production spécifiques sont à réglementer de sorte qu'elles puissent dépasser la hauteur constructible sous condition de respecter un certain retrait par rapport à la rive de corniche ou acrotère ; le cas échéant, définir une hauteur hors tout.

1.2 Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

(les connexions/ la hiérarchie du réseau de voirie/ la configuration des voies de circulation et des liaisons piétonnes, cyclables et routières/ le concept de stationnement/ la desserte au transport collectif/ les infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales)

• Administration des ponts et chaussées

Il est rendu attentif au fait aux *zones non aedificandi* le long de l'autoroute et de sa bretelle d'accès ainsi par rapport à la route nationale. Les distances à respecter sont :

- de 25 mètres de part et d'autre de la voie de détresse de l'autoroute A13 à partir de la limite du domaine public,
- de 15 mètres le long de la bretelle à partir de la limite du domaine public,

Le long de la Nationale N37 les constructions sont à implanter à une distance de 10 mètres selon la permission de voirie actuelle délivrée en vertu de l'article 5 de la loi PCH¹⁰.

En cas d'une nouvelle représentation d'une partie graphique du PAP QE, il y a lieu de veiller à ce que les délimitations maxima pour les constructions n'interfèrent pas avec ces zones *non aedificandi*.

Personne de contact du service régional Esch-sur-Alzette M. T. Bleyer (préposé) 2846-2400

1.3 Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

⁹ RGD PAP : Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAP « quartier existant » et du « nouveau quartier »

¹⁰ Loi du 21 décembre 2009 concernant les permissions de voirie.



(l'intégration au paysage par la délimitation de la zone verte, compte tenu des contraintes telles que la topographie, les structures végétales en place ainsi que l'impact visuel/ les coulées vertes et le maillage écologique/ les biotopes à préserver)

- Pas de remarques.

1.4 Concept de mise en œuvre

(le programme de réalisation du projet/ la faisabilité/ le phasage de développement/ la délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier)

- Pas de remarques.

2. Prochaines étapes

Au vu des recommandations émises par les membres de la plateforme de concertation, il est retenu :

- d'envisager une procédure de rectification des limites communales afin de faciliter les autorisations à bâtir des entreprises situées actuellement sur deux territoires communaux ;
- de revoir le schéma directeur sur le territoire de la commune de Mondrange et le contour de la zone d'activités au niveau du PSZAE pour faciliter l'accès à la zone à urbaniser (PAP NQ);
- d'élaborer un nouveau plan d'aménagement particulier constitué d'une partie écrite et, le cas échéant, d'une partie graphique. Celle-ci présente l'avantage de répertorier les parcelles où des constructions jumelées seront possibles et de faciliter l'implantation au moyen de limites maxima pour constructions ce qui permet de mieux gérer les espaces libres.
- d'élaborer un concept de stationnement et de financement du parking collectif de la zone d'activités.

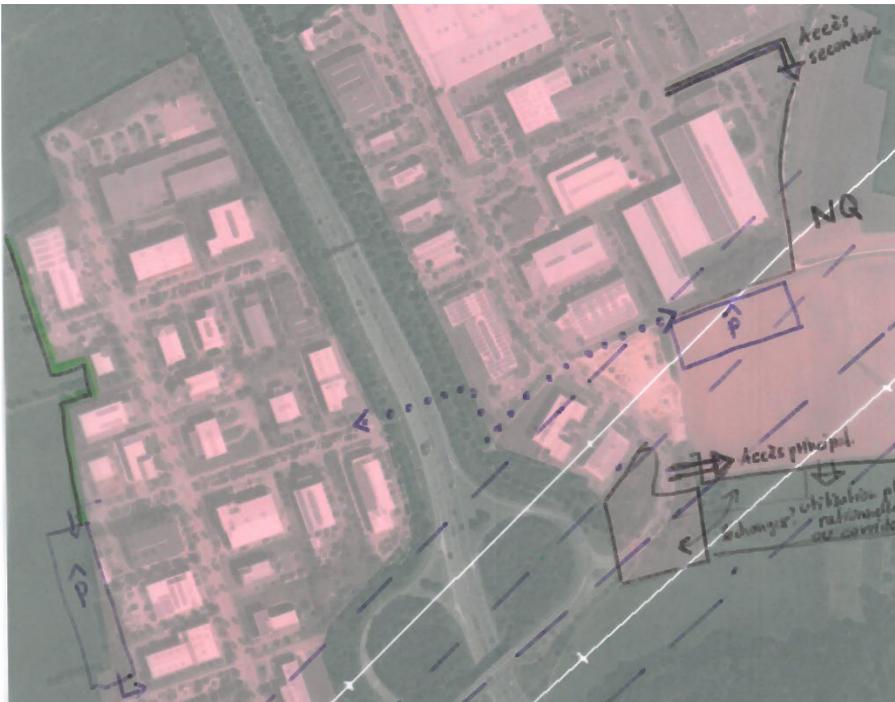
3. Elaboration d'un plan d'aménagement particulier

Il est rendu attentif au fait que tous les règlements et dispositions relatifs à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain sont à respecter.

4. Esquisse et image de référence



Impact d'une ligne de haute tension, traversant le site de la zone d'activités économique « Zano » au Friedhaff, sur l'utilisation du sol. Le corridor à laisser libre est de 50 mètres dans ce cas précis. Source de l'image : <https://www.nordstad.lu/wirtschaft-handel/friedhaff/>



Esquisse :

- indiquant les accès à la zone NQ,
- positionnant d'éventuel parkings à étages collectifs,
- relevant la problématique des lignes de haute tension (corridor 50m) et
- suggérant la rectification des limites du zoning en vue d'une utilisation plus rationnelle du sol (AMT-PSZAE)