

Maitre d'ouvrage :
ZARE
Administration communale
BP 74
L-4401 Belvaux
Mzare@pt.lu



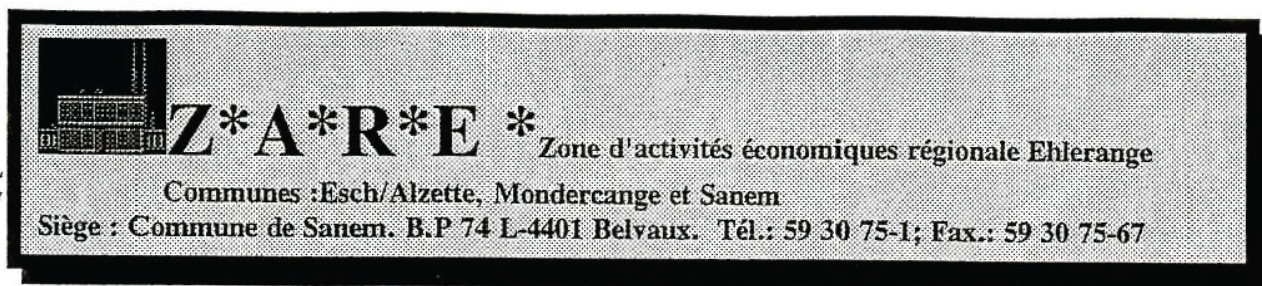
Réalisation du dossier de Modification Ponctuelle de PAP :

WW+ architecture + management
53, rue de l'usine
L-4340 Esch-sur-Alzette
T +352 26 17 76
F +352 26 17 76 269
M info@wwplus.lu



SOGEDEC
2, rue de la paix
L-2312 Luxembourg
T +352 49 45 98
F +352 40 32 59
M sogedec@pt.lu

SOGEDEC
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE D'ÉTUDES ET DE COORDINATION
ARCHITECTURE - INGÉNIEURIE - GENIE CIVIL - URBANISME



MODIFICATION PONCTUELLE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT
PARTICULIER ZARE

RAPPORT JUSTIFICATIF

[Modifié suite à l'avis de la cellule d'évaluation n°19823/39C]

JUILLET 2024

SOMMAIRE

A.	Introduction		3
B.	Description du site de planification		4
	B.1	Localisation du site	4
	B.2	Documents photographiques	5
	B.3	Situation parcellaire	6
	B.4	Topographie	7
C.	Cadre Légal		8
	C.1	Partie graphique du PAG de Sanem	8
	C.2	Partie écrite du PAG de Sanem	9
	C.3	Partie graphique du PAG de Mondercange	11
	C.4	Partie écrite du PAG de Mondercange	12
	C.5	Partie graphique du PAP ZARE	14
	C.6	Partie écrite du PAP ZARE	15
D.	Explication des modifications apportées au PAP		17
	D.1	Adaptation du cadre juridique	17
	D.2	Délimitation et limites	18
	D.3	Établissements admis	18
	D.4	Service d'incendie et de secours	19
	D.5	Logement de service	19
	D.6	Surface constructible	20
	D.7	Espaces verts	21
	D.8	Alignements et marges	22
	D.9	Hauteurs des constructions	25
	D.10	Stationnement des véhicules	26
	D.11	Accès aux bâtiments	27
	D.12	Les clôtures	28
	D.13	Extensions futures	29
	D.14	Architecture	29
	D.15	Toitures	30
	D.16	Annexes	31
	D.17	Matériaux et couleurs	31
	D.18	Enseignes	32
	D.19	Zone non aedificandi	33
	D.20	Servitude	34
	D.21	Zone de rétention	34
	D.22	Tableau récapitulatif des ensembles	34
E.	Infrastructures relatives à la gestion des eaux pluviales		35

A. INTRODUCTION

Le Plan d'Aménagement Particulier (PAP) ZARE en vigueur a été pensé lors de la création d'une zone d'activités d'environ 35,44 ha au Sud de la Commune de Mondercange et à l'Est de la Commune de Sanem : la zone d'activités économiques régionale Ehlerange.

Depuis l'approbation du PAP en 1994 (réf. d'approbation ministérielle du PAP : 10405, date d'approbation : 30/05/1994), la zone d'activités économiques s'est progressivement construite et a été intégralement viabilisée. De nouvelles entreprises se construisent encore au niveau de la zone Est de ZARE.

Or, le PAP en vigueur réalisé il y a plus de 25 ans, nécessite quelques adaptations. Tout au long de la durée de vie des constructions concernées par le présent PAP, l'évolution économique contraint leurs occupants à s'adapter également au niveau de la configuration des lieux. Ce qui est d'autant plus vrai en cas de reprise d'un hall existant par une entreprise exerçant une activité autre que celle exercée précédemment dans le hall. D'un côté la pénurie générale des terrains dans la région du sud du pays et d'un autre côté les efforts de réduction du gaspillage de terrains ont incité ainsi le syndicat ZARE à revoir certains paramètres du PAP ZARE afin de permettre aux entreprises installées une augmentation de leur marge de manœuvre dans le cadre de la réalisation de projets d'adaptation.

Suite à une étude de toutes les autorisations des entreprises, il a été remarqué que plusieurs bâtiments ne respectent pas les réglementations.

Le PAP modifie ainsi quelques points de la partie écrite du PAP, ainsi qu'une précision et remise au propre de la partie graphique du PAP.

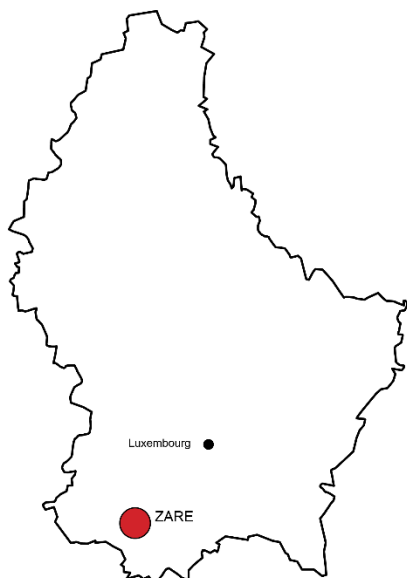
Les bureaux WW+ et SOGEDEC ont ainsi été missionnés par ZARE pour réaliser un dossier de modification ponctuelle du « PAP ZARE ». Ce rapport justificatif en constitue le volet explicatif.

B. DESCRIPTION DU SITE DE PLANIFICATION

B.1 Localisation du site

Le PAP « ZARE » se trouve entre deux communes, celle de Sanem et de Mondercange, deux villes situées au sud du Luxembourg.

Le terrain faisant l'objet de la modification est presque entièrement construit et occupé par diverses entreprises. La zone d'activité est divisée en deux parties par l'autoroute A13. Elle est également bordée d'un écran de verdure pour limiter l'impact sur l'environnement qui l'entoure.



Source : Localisation du PAP dans le Luxembourg, WW+, 07.2020



Source : Localisation du PAP dans la Commune, WW+, 07.2020



Source : Vue du ciel du PAP, www.geoportail.lu, 07.2020

B.2 Documents photographiques



1.ZARE Ouest – Vue vers DME et Design Carrelages



2.ZARE Ouest – Perpendiculaire DC Postal Service



3.ZARE Ouest – Vue vers entrée zone Ouest



4.ZARE Est – Perpendiculaire rue Kiemel



5. ZARE Est – Vue sur Marco Zenner



6. ZARE Est – Vue sur Munhowen

B.3 Situation parcellaire

Le terrain faisant l'objet de la modification ponctuelle du PAP, porte sur les parcelles cadastrales suivantes :

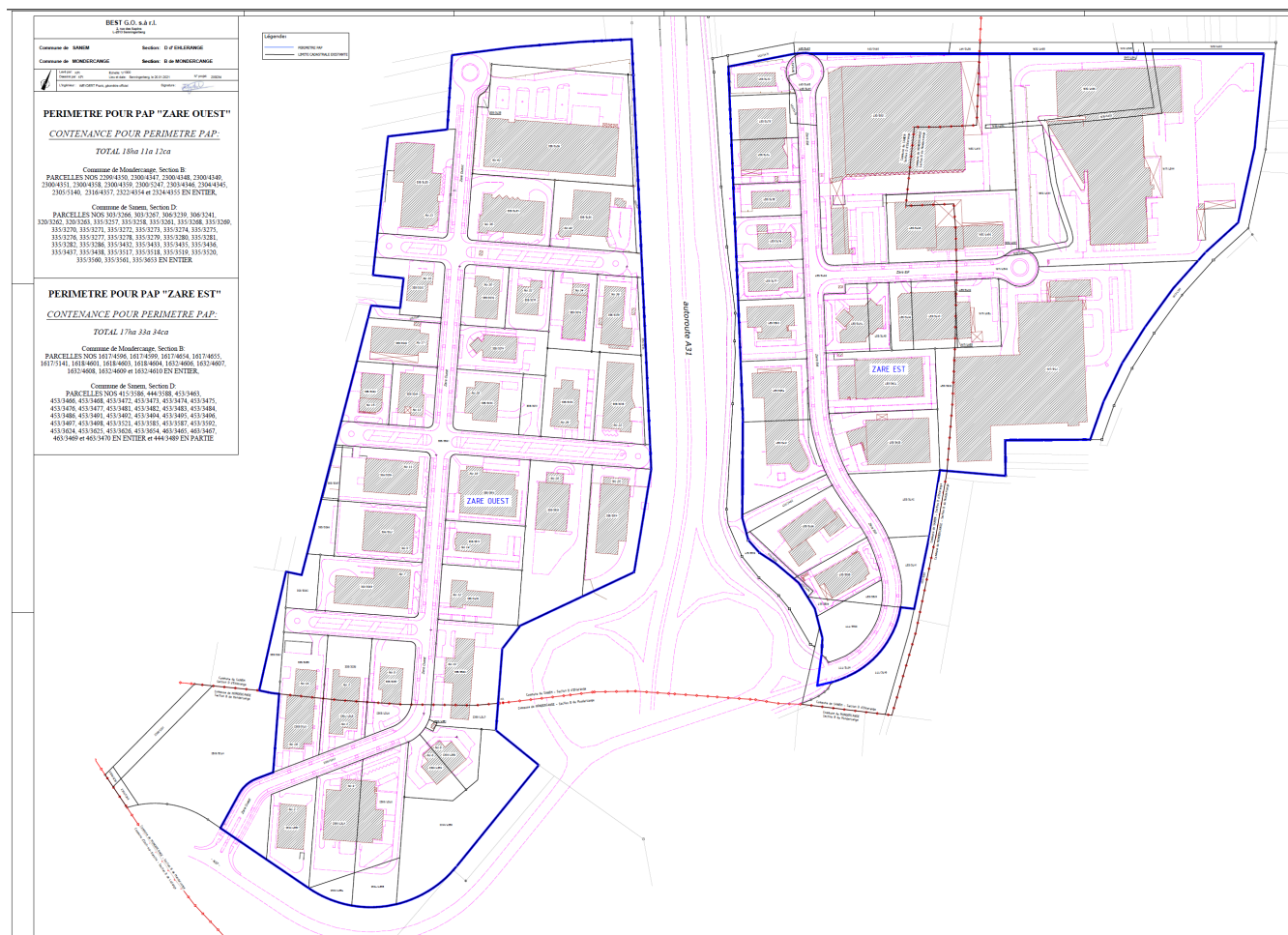
- o 335/3561, 335/3435, 335/3436, 335/3433, 335/3437, 335/3438, 335/3282, 335/3281, 335/3280, 335/3268, 335/3269, 335/3278, 335/3277, 335/3276, 335/3275, 335/3279, 335/3270, 335/3271, 335/3272, 335/3273, 335/3286, 335/3274, 303/3267, 306/3239, 303/3266, 306/3241, 320/3262, 320/3263, 335/3518, 335/3517, 335/3432, 335/3520, 335/3519, 335/3560, 335/3653, 335/3258, 335/3257, 453/3472, 335/3261, 463/3469, 463/3465, 453/3473, 453/3474, 453/3475, 453/3476, 453/3477, 453/3592, 453/3521, 453/3463, 453/3466, 453/3494, 453/3495, 453/3496, 453/3497, 453/3498, 453/3654, 453/3481, 453/3624, 453/3626, 453/3625, 453/3492, 453/3491, 453/3482, 453/3486, 453/3585, 415/3586, 444/3489, 453/3587, 444/3588, 463/3467, 463/3470, 453/3484, 453/3468, 453/3465 et 453/3483, appartenant au domaine de l'État ;

Ces parcelles sont inscrites au cadastre de Sanem, section D d'Ehlerange.

- o 2322/4354, 2324/4355, 2299/4350, 2305/5140, 2305/5249, 2304/4345, 2303/4346, 2300/5247, 2300/4351, 2300/4347, 2300/4358, 2300/4359, 2300/4348, 2300/4349, 2316/4357, 1632/4606, 1618/4604, 1618/4603, 1632/4610, 1632/4609, 1617/4599, 1632/4608, 1618/4601, 1617/4596, 1617/4654, 1617/4655 et 1617/5141, appartenant au domaine de l'État ;

Ces parcelles sont inscrites au cadastre de Mondercange, section B de Mondercange.

Le mesurage a été réalisé le 10.12.2020 par BEST GO, géomètre officiel agréé du secteur privé.

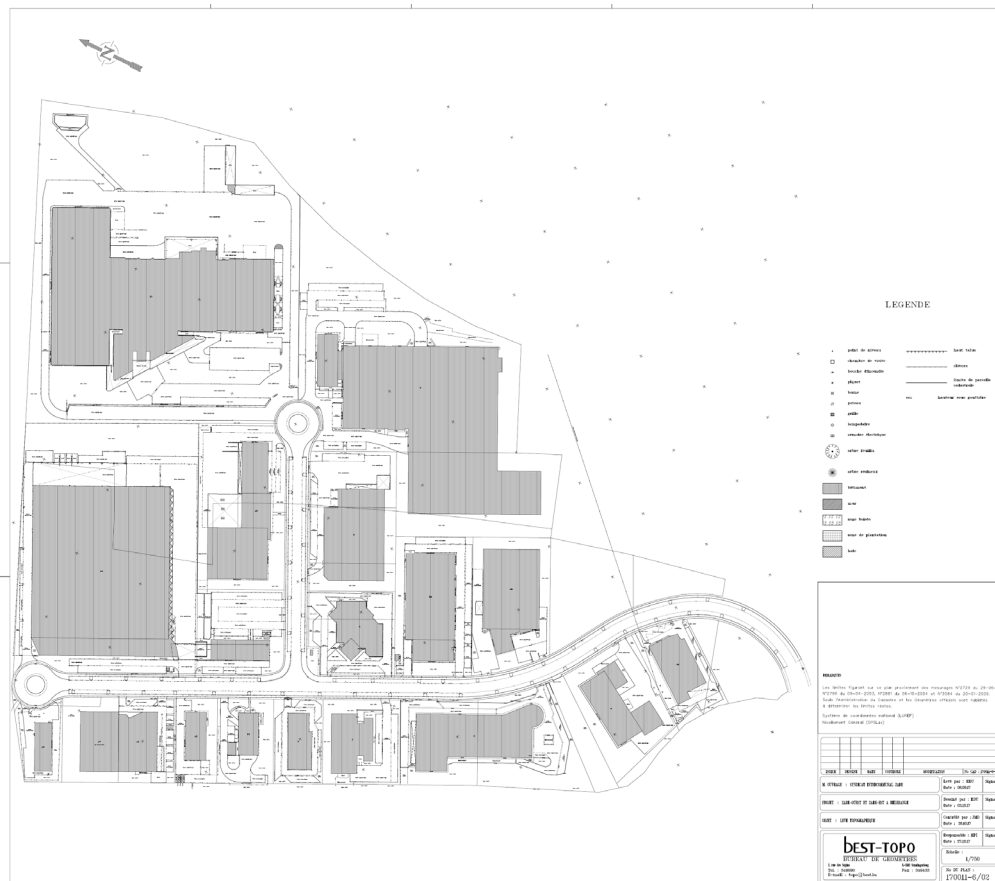


Source : Plan de mesure du PAP, BEST GO, 20.01.2020

B.4 Topographie



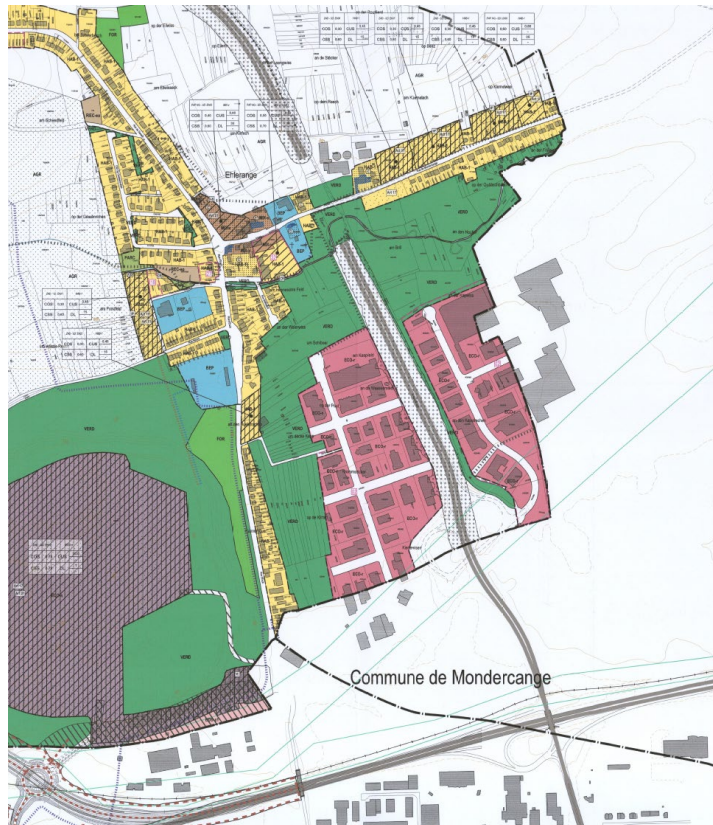
Source : Topographie existante ZARE OUEST, Best-topo, 05.2017



Source : Topographie existante ZARE EST, Best-topo, 05.2017

C. CADRE LEGAL

C.1 Partie graphique du PAG de Sanem



Source : Extrait de la Partie Graphique de Sanem, Zeyen+Baumann 19.07.2019



C.2 Partie écrite du PAG de Sanem

Art. 7. Zone d'activités économiques régionale [ECO-r]

La zone d'activités économiques régionales est gérée, au nom des communes concernées, par des syndicats intercommunaux.

La zone d'activités économiques régionales 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 2.

Y sont admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

Y est admis un logement de service d'une surface brute de 100 m² au maximum, par parcelle, à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ce logement est à intégrer dans le corps même de la construction.

Dans ce cas, pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » les surfaces construites brutes totales de la zone concernée réservées aux activités de commerce de détail et aux activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux non liées aux activités principales telles que définies à l'alinéa 2 ne peuvent pas dépasser 35% de la surface construite brute totale de la zone.

La commune peut déroger au principe des 35% si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent ou s'il s'agit d'une utilité publique.

Art. 20. Emplacements de stationnement

Pour les constructions nouvelles, reconstructions et changements d'affectation le nombre minimal d'emplacements de stationnement est défini par le présent article.

Les emplacements de stationnement sont aménagés sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent. Dans les zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) suivant art. 26, sur un terrain et/ou lotissement, les emplacements de stationnement peuvent être regroupés sur une parcelle différente de celle de l'immeuble concerné.

Chaque emplacement de stationnement est pris en compte pour un seul logement ou unité. Pour chaque logement ou unité, au moins un emplacement de stationnement ne peut être vendu ni céder séparément du logement ou de l'unité auquel il est rattaché. Ces conditions seront soumises aux formalités de l'enregistrement, respectivement du cadastre vertical.

b) Sont à considérer comme minimum pour les activités :

- 1 emplacement par tranche de 100,00 m² bruts de surface pour les halls de stockage,
- 1 emplacement par tranche de 40,00 m² bruts de surface d'étage pour les bureaux, services, commerces, cafés, établissements artisanaux, restaurants et toute autre activité, avec un minimum de 3 emplacements,
- 1 emplacement par tranche de 20,00 m² bruts pour les salles de réunion, églises, salles de fêtes et installations sportives avec un minimum de 3 emplacements,
- 1 emplacement par tranche de 40,00 m² bruts de surface d'étage pour les stations - service et les garages de réparation, avec un minimum de 3 places par installation.

Aucun emplacement supplémentaire ne doit être aménagé dans le cas de la réalisation d'une activité dont la surface est inférieure à 30,00 m² dans la zone HAB-1*a.

d) Sur tout le territoire de la commune :

Les établissements commerciaux, de services, de bureaux et artisanaux devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement (suivant le genre de l'établissement) pour leurs véhicules utilitaires.

Le dossier de demande d'autorisation de bâtir indiquera clairement le calcul du nombre d'emplacements nécessaires, leur localisation exacte et le logement ou unité auquel ils se rapportent.

Le nombre d'emplacement par immeuble existant est à revoir pour toute transformation entraînant :

- un changement d'affectation ;
- une augmentation de la surface exploitable d'un commerce, bureau, service et autre ;
- la création d'une/de plusieurs unité(s) d'habitation

Les emplacements de stationnement / garages, ne peuvent en aucun cas servir à des fins d'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

e) Dans les PAP nouveaux quartiers :

Dans les PAP nouveaux quartiers une exception relative aux nombres d'emplacements peut être accordée pour la création de stationnements regroupés sur une parcelle différente de celle de l'immeuble concerné.

D'autres exceptions se présentent comme suit :

- un quartier répondant à un concept de mobilité "vivre sans voitures" ou "avec une clé réduite d'emplacements de stationnement",
- un quartier ou îlot ayant une desserte de transport en commun de très haute qualité à proximité d'une gare ferroviaire.
- pour la création de stationnements regroupés sur une parcelle différente de celle de l'immeuble concerné, à condition d'être située dans un rayon de 300,00 mètres de l'immeuble concerné.

f) Dérogations :

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement requis selon les dispositions du présent article peut être diminué sur décision du bourgmestre pour:

- toutes les affectations hormis l'habitation dans les zones MIX-u et MIX-v à condition que l'activité ne dépasse pas 40% de la surface totale de l'immeuble,
- des transformations et/ou changements d'affectations d'immeubles et objets classés monuments nationaux ou inscrits à l'inventaire supplémentaire (*loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux*),
- des nouvelles constructions et/ou transformations de bâtiments existants servant au stockage de matériaux,
- des nouvelles constructions et/ou transformations de bâtiments existants à l'intérieur de la zone de bâtiments et d'équipements publics en vertu du présent règlement et
- des projets à caractère social et/ou d'utilité publique, notamment pour la construction de logements sociaux par un promoteur public et projets similaires.

Art. 24. Zone de verdure [VERD]

La zone de verdure a pour but la sauvegarde et la création d'îlots de verdure.

Elle est caractérisée par l'interdiction de bâtir à l'exception des constructions et aménagements en rapport direct avec la destination de la zone ou à un but d'utilité publique, sans préjudice aux dispositions de la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles.

Toute construction est soumise à l'autorisation du ministre ayant l'environnement dans ses attributions.

Art. 27. Zone délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés par le Ministre de l'Intérieur

Les plans d'aménagement particulier (PAP) dûment approuvés par le Ministre de l'Intérieur et ceux en cours de procédure avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite perdent leur validité, à l'exception des plans d'aménagement particulier (PAP) énumérés dans le tableau ci-après et indiqués sur la partie graphique.

Tout projet d'aménagement particulier (PAP) énuméré dans le tableau ci-après, pour lequel la procédure d'adoption est entamée pendant la phase d'adoption du présent PAG, peut être mené à terme et garde par la suite sa validité.

Si les modalités de la convention se rapportant à un plan d'aménagement particulier (PAP) dûment approuvé par le Ministre de l'Intérieur ne sont pas complètement réalisées, cette convention est maintenue jusqu'à la réalisation complète de celle-ci.

Pour tout ce qui n'est pas réglementé dans les parties graphique et écrite du PAP, les prescriptions du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) sont d'application. En cas de contradiction entre les dispositions des PAP et de la partie écrite du PAP QE, les dispositions de la partie graphique et/ou de la partie écrite des PAP priment.

Plans d'aménagement particulier (PAP) approuvés à maintenir

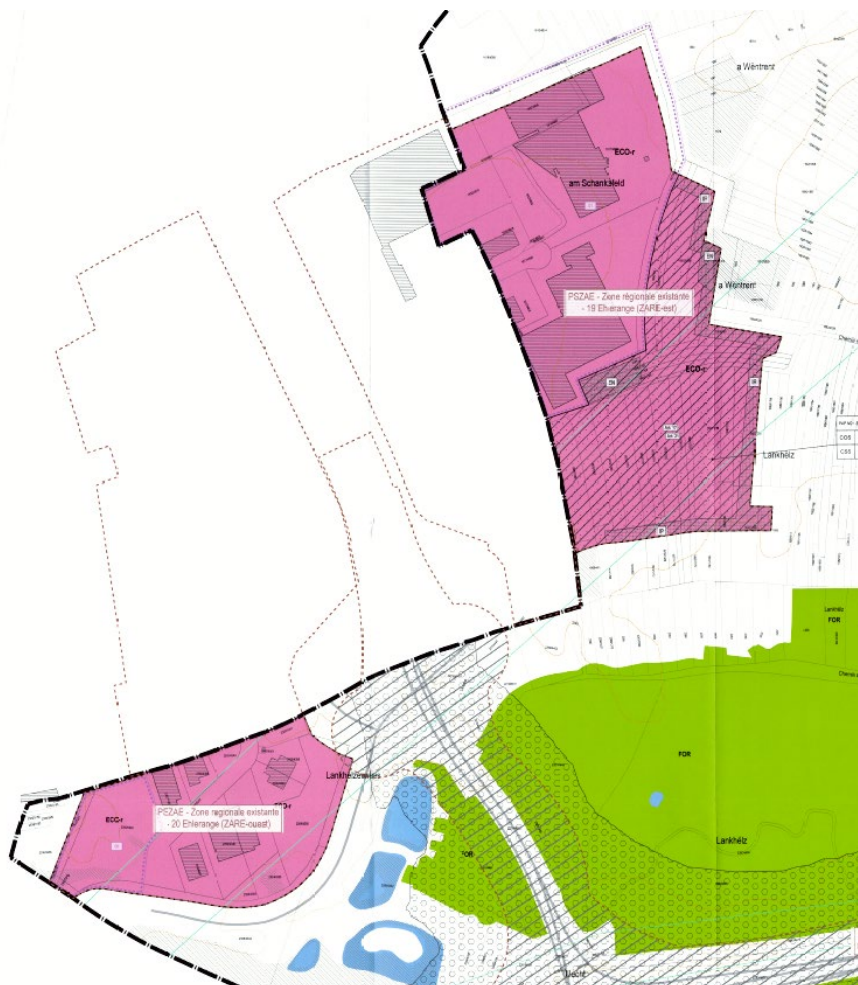
Numéro sur le plan	Localité	Nom du PAP	No de référence	Date d'approbation définitive du Ministre de l'Intérieur
1	Belvaux	Unter Redingerweg	9547	03/04/1995
2	Ehlerange	Z.A.R.E.	10404/39C	30/05/1994
3	Soleuvre	Zone artisanale «Um Woeller»	12512/39C	24/01/2002
4	Belvaux	PAP « Wënschel » et PE à Belvaux	13963/39C	27/03/2006

Art. 33. Zone de bruit

La zone de bruit comprend toutes les parties du territoire communal affectées par des nuisances phoniques importantes résultant du trafic routier ou ferroviaire ainsi que d'activités économiques. Cette zone est soumise à des servitudes dans le règlement des bâtisses, des voies publiques et des sites.

Source : Extrait de la partie écrite du PAG, Zeyen+Baumann, 19.07.2019

C.3 Partie graphique du PAG de Mondercange



Source : Extrait de la Partie Graphique de Mondercange, Zeyen+Baumann, 08.2021

Légende: PAG

Parcelaire	Bâtiments existants
--- Délimitation de la zone verte	□ Bâtiments projets / en réalisation
Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	
HAB-1 Zone d'habitation 1	ECO-1 Zone d'activités économiques communale type 1
HAB-2 Zone d'habitation 2	ECO-2 Zone d'activités économiques communale type 2
MIX-1 Zone mixte urbaine	ECO-3 Zone d'activités économiques régionale
MIX-2 Zone mixte villageoise	ECO-4 Zone d'activités économiques nationale
MIX-3 Zone mixte rurale	JAR Zone de jardins familiaux
BEP Zone de bâtiments et d'équipements publics	SPEC-RE Zone spéciale - Rue d'Esch
BEP-1 Zone de bâtiments et d'équipements publics - type 1	SPEC-MK Zone spéciale - Muelst-Kompost
REC Zone de sport et de loisir	SPEC-S Zone spéciale - station-service
	SPEC-F Zone spéciale Footz
PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur	
CD05 max. CUS	Représentation schématisée du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
CD05 max. D.	
CD05 max. D.	
Zone verte	
AGR Zone agricole	PARC Zone de parc public
FOR Zone forestière (1)	VERD Zone de verdure
Zones superposées	
PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur, à titre indicatif	Coilour pour projets routiers
Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"	Coilour pour projets de mobilité douce
Zone d'aménagement différé	Coilour pour projets de canalisation pour eaux usées
AB Servitude "urbanisation - anti-bruit"	Secteur protégé de type "environnement construit" - C
CE Servitude "urbanisation - cours d'eau"	Secteur protégé de type "environnement naturel et paysager" - N
EN Servitude "urbanisation - éléments naturels"	Zone de bruit > 70dB(A) (6)
HT Servitude "urbanisation - haute tension"	
IP Servitude "urbanisation - irrigation paysagère"	
IP-1 Servitude "urbanisation - irrigation paysagère"	
B Servitude "urbanisation - bois"	
ZI Servitude "urbanisation - zone tampon"	
ZH Servitude "urbanisation - zone humide"	

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives:

à l'aménagement du territoire	à la protection des sites et monuments nationaux
Décharge pour déchets inertes (13)	Immeubles et objets classés monuments nationaux (4)
Plans directeurs sectoriels (projet 2019) (10)	Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (5)
à la protection de la nature et des ressources naturelles	à la gestion de l'eau
Zone protégée d'intérêt national - déclarée (11)	Zone inondable - HQ10 (9)
Zone protégée d'intérêt national - à déclarer (12)	Zone inondable - HQ100 (9)
Réseau Natura 2000 - "Zones humides" (14)	Zone inondable - HQ extrême (9)
Zone protégée d'intérêt communautaire Réseau Natura 2000 - "Zones de protection spéciale" (15)	

Indications complémentaires (à titre indicatif)

Botopes protégés (relève non exhaustif) (8)	Conduites électriques aériennes (8)
Habitats d'espèces protégées (Art. 17) (relève non exhaustif) (7)	Réseau du SES (11)
Sites de reproduction et aires de repos d'espèces migratoirement protégées (Art. 21) relève non exhaustif (7)	
Cimetière	
Cours d'eau / Eaux stagnantes (8)	
Courbes de niveau, équidistance 5 m (8)	
Autoroute (8)	

Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, Plan cadastral numérisé (PCN) - Exercice 2016

(1) MDOA Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Service de la conservation de la Nature
Zones protégées d'intérêt national (réserves naturelles et réserves forestières intégrées) conformément à la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles
(2) MDOA Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Service de la conservation de la Nature
Zones protégées au titre du Réseau national pour la Protection de la Nature (RNPN) de 2017 en tant que zones de protection d'intérêt national
(3) MDOA Environnement, Zones Naturelles 2000, 2016
(4) Ministère de la Culture, Sites et Monuments Nationaux (Ministère de la Culture, 2008, actualisé le 19.08.2010)
(5) Ministère de la Culture, Sites et Monuments Nationaux (Ministère de la Culture, 2008, actualisé le 19.08.2010)
(6) Ministère de la Culture, Sites et Monuments Nationaux (Ministère de la Culture, 2008, actualisé le 19.08.2010)
(7) Loi n° 10 du 12 janvier 2008 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, article 17
- Les botopes protégés, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures août 2011
(8) Les botopes protégés, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures août 2011
(9) Sites et surfaces soumise aux dispositions de l'article 17 et l'article 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, Oeko-Bureau, 2019
(10) Base de données TopoCartographie (SDI, 1:25,000) LCC, Lucius, 2013
(11) Cartographie de Base, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, Administration de l'Environnement, 2016 (Règles générales et Feuilles L5EN)
(12) Règlement grand-ducal du 3 janvier 2008 déclarant obligatoires le plan directeur « Décharges pour déchets inertes »
(13) SES, 2011
(14) Projet de règlement grand-ducal relatif au plan directeur sectoriel « paysages », Projet de règlement grand-ducal relatif au plan directeur sectoriel « transports », Projet de règlement grand-ducal relatif au plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » juillet 2019

C.4 Partie écrite du PAG de Mondercange

Art. 7 Zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1]

Les zones d'activités économiques communales type 1 sont réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique, ainsi qu'aux équipements collectifs techniques. Les crèches et structures d'accueil pour la petite enfance y sont interdits.

Les logements de service y sont interdits.

Le commerce de détail, limité à 200 m² de surface de vente par immeuble bâti, et les activités de prestations de services commerciaux et artisanaux ne sont autorisés que complémentaires à l'activité principale. L'implantation de stations-service est interdite, à l'exception des stations-service à bornes électriques.

Le stockage de marchandises ou de matériaux n'est autorisé qu'en complémentarité de l'activité principale.

Y sont admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée. La surface construite brute maximale dédiée à la restauration est de 100 m² par immeuble bâti.

Art. 18 Règles applicables à toutes les zones

a) Les constructions et aménagements dûment autorisés avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite peuvent être maintenus. Des travaux de transformations mineures, de conservation et d'entretien sont autorisés pour les constructions et les aménagements existants. Pour ces cas de figure, peuvent également être autorisées des extensions de bâtiments, dont les dimensions ou autres caractéristiques ne sont plus conformes aux dispositions du présent règlement, augmentant par la surface construite brute d'au maximum 10% par rapport à la surface dûment autorisée avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite. Ces extensions peuvent être conditionnées par une mise en conformité de la construction partielle ou totale de la construction en question avec les dispositions de la présente partie écrite.

b) Toute construction existante dans les zones visées par le Chapitre 1 et ne répondant pas aux exigences du présent règlement, détruite suite à un incendie ou dont la démolition est due à un cas de force majeure ou toute autre destruction involontaire, est en droit d'être reconstruite en raison des dimensions maximales dont elle faisait preuve avant l'événement.

Art. 19 Emplacements de stationnement

Pour les constructions nouvelles, reconstructions et changements d'affectation le nombre minimal d'emplacements de stationnement est défini par le présent article.

Les emplacements de stationnement sont aménagés sur la même parcelle cadastrale que la construction à laquelle ils se rapportent. Dans le cadre d'un PAP « nouveau quartier », les emplacements de stationnement peuvent également être regroupés sur une parcelle différente de celle des immeubles concernés et située dans un rayon de 200 mètres. Cette disposition est également d'application pour les projets réalisés dans une des zones visées par les Art. 6 à Art. 11. Dans ce cas, l'aménagement d'emplacements de stationnement est interdit à l'intérieur des surfaces pour constructions destinées au séjour prolongé.

19.3 Autres affectations

a) Sont à considérer comme minimum :

- » 1 emplacement par tranche entamée de 125 m² de surface au sol pour les **commerces de proximité** avec une surface construite brute inférieure à 800 m², sous condition que la surface de vente est principalement destinée à la vente de produits alimentaires ;
- » 1 emplacement par tranche entamée de 75 m² de surface au sol pour les types de **commerces** qui ne sont pas visés par le premier tiret avec une surface de vente inférieure à 2.000 m² ;
- » 1 emplacement par tranche entamée de 30 m² de surface au sol pour les types de **commerces** qui ne sont pas visés par le premier tiret avec une surface de vente supérieure ou égale à 2.000 m² ;
- » 1 emplacement par tranche entamée de 30 m² de surface au sol pour les **cafés** ;
- » 1 emplacement par tranche de 4 places pour les **brasseries et restaurants** ;
- » 1 emplacement par chambre pour les **établissements d'hébergement** ;
- » 1 emplacement par tranche entamée de 50 m² de surface au sol pour les **établissements industriels et artisanaux**, avec un minimum de 2 emplacements par établissement ;
- » 1 emplacement par tranche entamée de 50 m² de surface au sol pour les **services administratifs ou professionnels**, avec un minimum de 2 emplacements par établissement ;
- » 1 emplacement par tranche entamée de 50 m² de surface au sol pour les **professions libérales** ;
- » 1 emplacement par tranche entamée de 50 m² de surface au sol pour les **stations-service, les concessions automobiles et les garages de réparation**, avec un minimum de 3 places par établissement ;
- » 1 emplacement par tranche entamée de 15 places ou sièges pour les **salles de réunion** ;
- » 1 emplacement par tranche de 40m² de surface construite brute pour les **crèches ou autres structures d'accueil pour la petite enfance**, avec un minimum de 3 emplacements par établissement ;

- » 1 emplacement par chambre pour les **constructions hospitalières ou les maisons de soins**.

b) En sus des emplacements réalisés en vertu du point a), les établissements commerciaux, artisanaux, industriels, les brasseries et restaurants, les constructions hospitalières, et les maisons des soins ainsi que les prestataires de soins à domicile doivent prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements pour leurs propres véhicules de service ou utilitaires, avec un minimum de trois emplacements réservés à ces fins.

19.4 Emplacements de stationnement pour vélos

En ce qui concerne les emplacements de stationnement pour vélos, sont à considérer comme minimum :

- » 1 emplacement par tranche entamée de 30 m² de surface habitable pour les **maisons plurifamiliales à plus de quatre unités de logement**.
- » 1 emplacement par tranche entamée de 100 m² de surface exploitée pour les **immeubles administratifs et d'activité de services professionnels** et 1 emplacement supplémentaire par tranche entamée de 70 m² de surface exploitée pour les **activités générant un taux de visiteurs élevé**. Les emplacements supplémentaires doivent être accessibles au public.
- » 1 emplacement par tranche entamée de 100 m² de surface au sol pour les **commerces**.

19.5 Dérogations et taxe de compensation

a) Le nombre minimal d'emplacements de stationnement requis selon les dispositions du présent article peut être diminué au maximum de 50% sur décision du bourgmestre pour :

- » des transformations et / ou changements d'affectations d'**immeubles et objets classés monuments nationaux ou inscrits à l'inventaire supplémentaire** dans le sens de la loi modifiée du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux,
- » des transformations et changements d'affectations de bâtiments indiqués en tant que « **bâtiment protégé** » ou « **gabarit protégé** » en vertu de l'Art. 32 du présent règlement ;
- » des transformations de bâtiments existants à l'intérieur de la **zone de bâtiments et d'équipements publics** en vertu de l'Art. 6 du présent règlement et
- » des **logements réalisés par un promoteur public** dans le sens de l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
- » des **logements locatifs** dans le sens de l'Art. 27 et suivants de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
- » des transformations de **commerces de proximité** ou de **cafés et restaurants existants** en dehors des zones visés par les Art. 7 à Art. 12.

b) En dehors des zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) suivant l'Art. 25, le nombre d'emplacements de stationnement requis peut être réduit au maximum d'un emplacement et sous condition qu'une taxe de compensation soit payée par emplacement créé en moins.

Le montant de cette taxe est défini dans le règlement sur les taxes publiques de la Commune de Mondercange.

Art. 31 Zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés

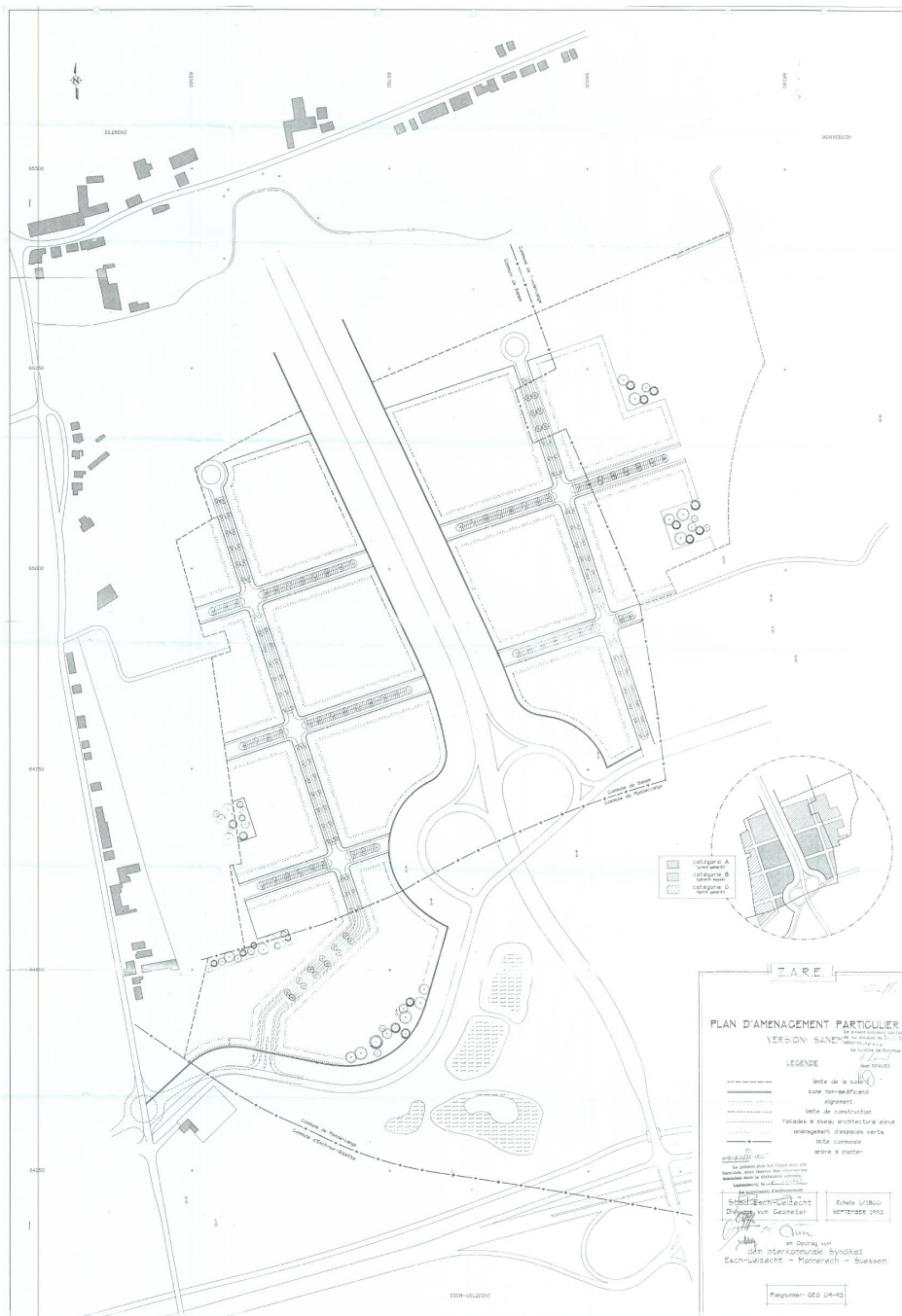
Les plans d'aménagement particulier, dûment approuvés définitivement par le Ministre de l'Intérieur, avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite, perdent leur validité, à l'exception des plans d'aménagement particulier (PAP), énumérés dans le tableau suivant et indiqués sur la partie graphique à titre indicatif.

Tout projet d'aménagement particulier (PAP), pour lequel la procédure d'adoption est entamée avant ou pendant la phase d'adoption du présent PAG, peut être mené à terme et garde par la suite sa validité.

Pour tout ce qui n'est pas réglementé dans les parties graphique et écrite du PAP, les prescriptions du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) sont d'application. En cas de contradiction entre les dispositions des PAP et de la partie écrite du PAP QE, les dispositions de la partie graphique et/ou de la partie écrite des PAP priment.

N°	N° de Référence	Nom du PAP / lieu-dit	Localité de	approbation définitive
1	10405	ZARE	Mondercange	30.05.1994
2	11498/38C	Rue de Reckange	Mondercange	14.10.1998
3	13663/38C	Auf Sehrbett	Mondercange	11.02.2003
4	13810/38C	Auf Theis	Pontpierre	05.02.2004
5	14132/38C	ZARE ouest	Mondercange	30.08.2004
6	15707/38C	Diirbett	Mondercange	15.10.2008
7	16798/38C	Am Molter	Mondercange	04.06.2013
8	16860/38C	THWA 91	Foetz	18.10.2013
9	17408/38C	Grand-Rue/Creahaus	Mondercange	22.02.2016 / Modification 10.07.2017
10	18003/38C	Kummerhéicht	Mondercange	24.10.2017
11	18365/38C	Op Feileschter	Mondercange	07.02.2019
12	18366/38C	Schefflengerwee	Pontpierre	15.04.2019

C.5 **Partie graphique du PAP ZARE**



Source : Partie Graphique du PAP ZARE, Ville d'Esch-sur-Alzette, 09.1993

C.6 Partie écrite du PAP ZARE



RESUME DE LA PARTIE ECRITE DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER ZARE

Etablissements admis.

La zone d'activités économiques régionale d'Ehlerange pourra accueillir des entreprises industrielles, artisanales ou commerciales qui répondent aux critères de sélection ci-après:

-sur le plan économique:

a) intérêt économique de l'activité pour la région.

b) viabilité du projet

-sur le plan social:

c) création d'emplois et qualité des emplois

-sur le plan écologique

d) respect des normes en matière de pollutions atmosphériques et des eaux ainsi que des niveaux de bruit.

Ne pourront être admis des établissements non productifs qui visent essentiellement l'aménagement de dépôts et d'aires de stockage pour matériaux divers ou de stationnement d'engins de transport ou de manutention.

Logements de service.

Sauf autorisation spécifique il n'est accepté par établissement qu'un seul logement destiné au personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des bâtiments.

Surface construisible.

La superficie d'un terrain est construisible jusqu'à un pourcentage de 50% (coefficient d'occupation du sol - c.o.s. = 0,5)

En cas de bâtiments à étages multiples la surface utile totale des bâtiments ne pourra dépasser 120 % de la surface totale de la parcelle -coefficient d'utilisation au sol-.

Espaces verts.

Une surface de 25% de la superficie totale d'une parcelle est à aménager en espace vert.

Cet espace sera aménagé comme suit:

A concurrence de la moitié au moins par des arbres et des arbustes indigènes définies sur une liste à fournir par le Zare à raison de 2 arbres à hautes tiges à circonférence 14/16 cm et de 80 arbustes entre 80 et 125 cm de hauteur.par surface de 100 m².

Alignements et marges latérales.

Le volume minimal construisible est défini par l'alignement parallèle à la limite de la propriété distant de 10 m, dont 2 mètres d'espace vert coté voirie publique, le recul latéral minimal de 7,5 m.

En général, les bâtiments auront un recul latéral minimal de 7,5 m de sorte que la distance minimale entre deux bâtiments comportera 15,0 m.

Une construction à la limite des terrains est possible, de sorte qu'un alignement continu est réalisable. Dans ce cas, sur la partie de jonction de 2 x 7,5 mètres le recul frontal devra être augmenté de 2 m (soit en total 10 + 2 = 12 m).

Les marges de recul latérales imposées devront être aménagées sous forme d'espace vert à l'exception des chemins d'accès et des emplacements de stationnement qui devront être exécutés en dur. Dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, aux abords des angles de rue, les accès pour véhicules seront interdits et les plantations devront garantir une bonne visibilité.

Hauteurs des constructions.

La face de l'immeuble devra comprendre un bâtiment à au moins deux niveaux (R+1) et au plus trois niveaux (R+2) avec une hauteur maximale de 15 mètres destiné à recevoir les locaux administratifs, les magasins d'exposition et un local d'habitation.

La hauteur maximale des halls de production est limitée à 15,00 m. Cette hauteur ne peut être dépassée que sur autorisation spécifique pour des raisons techniques.

Pour les lots à largeur de parcelle très importante, la largeur du bâtiment de façade peut être réduite. Dans ce cas la partie de front visible du hall devra présenter une façade d'un niveau architectural élevé en harmonie avec le bâtiment administratif.

L'espace libre devra recevoir une plantation d'arbres avec une circonférence de 25-30 cm à la hauteur de 1 m.

En plus cette surface pourra être utilisée en tant qu'aire de stationnement, mais les places de parking

devront être aménagés entre les arbres prédéfinis et devront comporter un revêtement perméable.

Les parcelles de coin.

Vu que les parcelles de coin présentent deux alignements sur des rues de desserte, on veillera à créer un ensemble d'une qualité architecturale et urbanistique élevée.

Stationnement de véhicules.

Doivent être prévus des emplacements suffisants pour 80% de l'effectif maximal par poste de travail sont à aménager sur le terrain même, sans que la surface totale du parking ne puisse dépasser 25% de la surface totale du terrain.

b) un emplacement par logement

Par tranche de 4 emplacements de stationnement, un arbre à haute tige est à planter.

Ces emplacements devront figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne pourront être affectés à d'autres destinations.

Accès aux bâtiments.

Sont acceptés en principe deux accès par parcelle. Dans la mesure du possible chaque accès devrait desservir deux parcelles contiguës.

Les portiques d'accès pour véhicules sont interdits dans la façade principale.

Ne sont pas admis dans cette zone des emplacements pour containers.

Les clôtures.

Les terrains peuvent être clôturés par des haies vives ou des grillages cachés par des plantes grimpantes. Ces clôtures ne pourront pas dépasser la hauteur totale de 1,80 m au-dessus du terrain.

Extensions futures.

Les espaces prévus pour l'extension future d'une entreprise sont à délimiter d'un commun accord avec les responsables du Z.A.R.E et ne devraient en principe se trouver sur un alignement principal.

Architecture.

Les bâtiments devront être simples, avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents avec l'existant. On pourra avoir un traitement particulier de certains éléments

architecturaux (entrées, situations de coin, connexions entre bâtiments administratifs et halls de production etc.) et une recherche dans la structure et le dessin des façades afin d'éviter toute banalité dans les constructions.

Toitures.

Les bâtiments auront autant que possible des toitures variant entre une toiture plate et une toiture à pente maximale de 20°. Les toitures à pente sont à exécuter en zinc ou en bardage de haute qualité. Pourraient être admis des toitures courbes, toitures à shed ainsi que toutes sortes de verrières sur le vu d'un projet concret.

Annexes.

Les annexes, garages, dépôts etc. devront former avec le bâtiment principal un ensemble de qualité. Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire, ainsi que les dépôts à ciel ouvert sont interdits.

Matériaux et couleurs.

Les matériaux préconisés pour les façades sont le verre, l'acier le bardage métallique de haute qualité, les maçonneries apparentes en briques, pierres naturelles, des éléments préfabriqués en béton de structure diverse, (à l'exception du béton lavé), sont proscrits les matériaux suivants: les bardages du type PVC ou similaire, des bardages colorés de façon arbitraire, ou portant une publicité quelconque. Dans le cas de l'utilisation du bardage métallique une grande recherche dans le détail est requise (ouvertures, transition vers d'autres matériaux, socle du bâtiment, acrotères etc.)

Enseignes.

Les enseignes dans la zone d'activité sont à traiter de façon discrète. Les publicités pour des produits ne sont pas admissibles.

Les enseignes sur bornes, indépendantes du bâtiment sont à disposer le long du chemin d'accès piétonnier au bâtiment et ne peuvent pas dépasser 1,00 m de largeur et 2,00 m de hauteur. Les enseignes aux bâtiments sont à intégrer à l'architecture de la façade et sont à exécuter en lettres séparées (max. 50 cm de haut) soit avec éclairage intégré, soit éclairées indirectement. Des enseignes en forme de caissons lumineux sont à proscrire.

Source : Partie Écrite du PAP ZARE, Ville d'Esch-sur-Alzette, 09.1993

D. EXPLICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PAP

D.1 Adaptation du cadre juridique

- **Logo et titre**

Les parties écrite et graphique du PAP en vigueur ne possèdent pas les logos du maître d'ouvrage, du bureau d'urbanisme et du bureau d'ingénieurs, ils sont donc ajoutés à l'aide d'une page de garde.

La partie écrite du PAP en vigueur s'appelle pour le moment « Résumé de la partie écrite du plan d'aménagement particulier ZARE » étant donné que nous sommes dans une modification ponctuelle de ce dernier, le titre est mis à jour.

- **Cartouche de la partie graphique du PAP**

La partie graphique du PAP en vigueur possède les anciennes signatures, tampons qui ne sont pas disposés de manière uniforme. Le cartouche de la partie graphique est donc mis au propre en enlevant les tampons etc, puisque la version modifiée du PAP devra être signée lors d'une nouvelle procédure. Pour permettre la signature de la version modifiée, le texte situé en dessous de la légende n'est pas conservé et remplacé par les lignes de signatures nécessaires pour le maître d'ouvrage et l'urbaniste.

Dans le même sens que précédemment, une modification a été apportée à la mise en forme de la légende. Le PAP en vigueur datant de 1994, la légende n'est pas assez visible. La légende est donc remise au propre pour mieux distinguer les figurés.

Une extension du cartouche actuel vers le haut est réalisée de façon à ajouter le cartouche habituel de WW+ quant au dépôt de dossier PAP.

- **Schéma explicatif de la partie graphique**

Un schéma expliquant les différentes catégories définies pour diviser la zone d'activité (Catégorie A : grand gabarit ; Catégorie B : gabarit moyen ; Gabarit C : petit gabarit), était placé au-dessus du cartouche actuel dans la partie graphique du PAP en vigueur. Il est supprimé car aucune indication ou définition supplémentaire ne sont mentionnées en partie écrite permettant de dimensionner avec précision les tailles des gabarits (grand, moyen, petit).

- **Chiffres**

Mise en place d'une uniformité au niveau de l'écriture des « mètres » dans la partie écrite.

- **Résumé des modifications**

PAP en vigueur	Modification du PAP / Partie Graphique	Modification du PAP / Partie Ecrite
Logo		
	Ajout du logo du maître d'ouvrage	Ajout du logo du maître d'ouvrage
		Ajout du logo du bureau d'ingénieurs
	Ajout du logo du bureau d'urbanisme	Ajout du logo du bureau d'urbanisme
Titre		
Résumé de la partie écrite du plan d'aménagement particulier ZARE		Modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier ZARE
Signatures		
	Suppression des signatures déjà présentes dans le cartouche	
	Ajout de lignes de signatures en dessous de la légende	
Cartouche		
	Remise au propre de la légende	
	Extension du cartouche vers le haut	

Schéma explicatif		
	Suppression du schéma explicatif des catégories	
Chiffres		
		Changement dans l'écriture des « mètres » pour uniformité

D.2 Délimitation et limites

La partie graphique du PAP en vigueur reprenait uniquement la délimitation des catégories définies pour diviser la zone d'activité (Catégorie A : grand gabarit ; Catégorie B : gabarit moyen ; Gabarit C : petit gabarit). La partie graphique a été adaptée suivant les plans d'infrastructures actuels de cette zone, car des changements importants ont été réalisés dans la zone ZARE Est. La limite de la zone PAP a été mise à jour dans la partie graphique de façon à ne pas prendre en compte le PAP n°14132/38C approuvé en Janvier 2004. Les limites parcellaires et les limites de surfaces constructibles (pour constructions destinées au séjour prolongé et avant-corps) ont été ajoutées de façon à clarifier l'aménagement au sein de la zone d'activité.

Les bâtiments existants ont été ajoutés dans la partie graphique à titre indicatif de façon à mieux visualiser l'état actuel.

- **Résumé des modifications**

PAP en vigueur	Modification du PAP / Partie Graphique	Modification du PAP / Partie Ecrite
Limites		
	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	

D.3 Établissements admis

Dans le cadre du PAP, des types de fonctions et des critères de sélections pour l'implantation d'entreprises avaient été définis. Néanmoins pour permettre plus de flexibilité en cas d'arrivée de nouvelles entreprises dans la zone d'activité, la phrase concernant les types de fonctions autorisées a été complétée par les fonctions citées dans le règlement grand-ducal concernant les zones d'activités tel que le commerce de gros, le transport et la logistique.

En ce qui concerne les critères de sélection ils étaient divisés en trois plans tel que le plan économique, social et écologique. N'ayant pas la possibilité de vérifier les critères sur le plan écologique puisque cela est du ressort du Ministère de l'Environnement, cette partie sur le plan écologique a été supprimé.

PAP en vigueur	Modification du PAP / Partie Graphique	Modification du PAP / Partie Ecrite
Établissements admis		
<p>La zone d'activités économiques régionale d'Ehlerange pourra accueillir des entreprises industrielles, artisanales ou commerciales qui répondent aux critères de sélection ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur le plan économique : <ul style="list-style-type: none"> a) intérêt économique de l'activité pour la région. b) viabilité du projet - sur le plan social : <ul style="list-style-type: none"> c) création d'emplois et qualité des emplois - sur le plan écologique : <ul style="list-style-type: none"> d) respect des normes en matière de pollutions atmosphériques et des eaux ainsi que des niveaux de bruit. <p>Ne pourront être admis des établissements non productifs qui visent essentiellement l'aménagement de dépôts et d'aires de stockage pour matériaux divers ou de stationnement d'engins de transport ou de manutention.</p>		<p>La zone d'activités économiques régionale d'Ehlerange pourra accueillir des activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique qui répondent aux critères de sélection ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur le plan économique : <ul style="list-style-type: none"> a) intérêt économique de l'activité pour la région. b) viabilité du projet - sur le plan social : <ul style="list-style-type: none"> c) création d'emplois et qualité des emplois <p>Ne pourront être admis des établissements non productifs qui visent essentiellement l'aménagement de dépôts et d'aires de stockage pour matériaux divers ou de stationnement d'engins de transport ou de manutention.</p> <p>A titre accessoire sont admis, le commerce de détail limité à 2.000 m² de surface de vente 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 1.</p> <p>Y sont admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée.</p>

D.4 Service d'incendie et de secours

Des dispositions concernant les services d'incendie et de secours n'étaient pas mentionnés dans le premier PAP. Pour éviter des problèmes en matière d'accès aux bâtiments un article est ajouté précisant qu'un accès sans obstacles de minimum 4 mètres est à respecter entre la façade et la limite parcellaire.

PAP en vigueur	Modification du PAP / Partie Graphique	Modification du PAP / Partie Ecrite
Service d'incendie et de secours		
		<p>Les aménagements prévus dans la zone doivent permettre d'assurer le passage et l'accès des services d'incendie et de secours aux différents bâtiments. Il est nécessaire de maintenir au moins un (1) accès carrossable, non surplombé par une construction telle qu'un auvent, de 4 mètres minimum entre l'une des façades latérales et la limite parcellaire.</p>

D.5 Logement de service

Actuellement, des logements de service sont existants dans la zone ZARE. Les communes concernées par la zone d'activité ne souhaitent pas voir de nouveaux logements de service s'implanter dans le futur. Pour se faire, l'article est conservé puisqu'il ne permet l'implantation que d'un seul logement. Une phrase est ajoutée concernant la présentation d'un contrat de travail comme pièce justificative pour accéder à un logement de service. De plus, suite au souhait des communes de ne plus voir s'implanter de nouveaux logements de service une phrase est ajoutée indiquant que les logements existants sont conservés mais que de nouveaux logements ne peuvent pas être implantés.

PAP en vigueur	Modification du PAP / Partie Graphique	Modification du PAP / Partie Ecrite
Logement de service		
Sauf autorisation spécifique il n'est accepté par établissement qu'un seul logement destiné au personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des bâtiments.		Sauf autorisation spécifique il n'est accepté par établissement qu'un seul logement destiné au personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des bâtiments. Un contrat de travail devra être présenté comme pièce justificative. Tous les logements de service actuels sont autorisés mais de nouveaux logements de service ne pourront pas être implantés.

D.6 Surface constructible

Après étude des autorisations et du respect des coefficients par les bâtiments existants, le pourcentage de surface constructible au sol est augmenté passant de 50% à 55%. Concernant la vérification des surfaces brutes, 3 entreprises ne respectent par le CMU de 1,2. Pour permettre la mise en conformité et l'agrandissement de bâtiments, le CMU maximal est augmenté à 1,6.

Un paragraphe est également ajouté concernant les bâtiments situés sur 2 ou plusieurs parcelles ou répertoriés sur 2 communes. Un tableau regroupant les différents ensembles est ajouté dans un article supplémentaire en partie écrite. Ils sont également répertoriés en annexe du rapport justificatif, comme ensemble classé par ordre alphabétique, pour plus de cohérence urbaine.



Source : Bâtiments ne respectant pas les surfaces constructibles, WW+, 07.2020

PAP en vigueur	Modification du PAP / Partie Graphique	Modification du PAP / Partie Ecrite

Surface construisible		
<p>La superficie d'un terrain est construisible jusqu'à un pourcentage de 50% (coefficient d'occupation au sol - c.o.s. = 0.5) En cas de bâtiments à étages multiples la surface utile brute totale des bâtiments ne pourra dépasser 120% de la surface totale de la parcelle -coefficient d'utilisation au sol-.</p>		<p>La superficie d'un terrain est construisible jusqu'à un pourcentage de 55% (coefficient d'occupation au sol - c.o.s. = 0.55). En cas de bâtiments à étages multiples la surface brute totale des bâtiments ne pourra dépasser un CMU de 1,6 de la surface totale de la parcelle -coefficient d'utilisation au sol-.</p> <p>En cas d'implantation d'un bâtiment situé sur plusieurs parcelles différentes ou répertoriées chacune sur une commune différente, l'entière du bâtiment et des parcellaires est à analyser comme un ensemble. Ces ensembles sont à retrouver dans l'article "Tableau récapitulatif des ensembles". En cas d'implantation de nouveaux bâtiments sur plusieurs parcelles, ces parcelles peuvent être analysées comme un ensemble même si elles ne sont pas reprises dans le tableau récapitulatif des ensembles.</p>
		Ajout d'un article « Tableau récapitulatif des ensembles »

D.7 Espaces verts

Le pourcentage d'espaces verts est conservé à 25% malgré le fait que certaines entreprises ne respectent pas ce pourcentage. Dû à la difficulté de vérification, l'imposition des hauteurs/circonférences d'arbres est supprimée. Pour les futurs aménagements, les espaces verts sont définis dans la partie écrite.



Source : Bâtiments ne respectant pas les espaces verts, WW+, 07.2020

PAP en vigueur	Modification du PAP / Partie Graphique	Modification du PAP / Partie Ecrite
Espaces verts		
<p>Une surface de 25% de la superficie totale d'une parcelle est à aménager en espace vert.</p> <p>Cet espace sera aménagé comme suit : A concurrence de la moitié au moins par des arbres et des arbustes indigènes définies sur une liste à fournir par la Z.A.R.E. à raison de 2 arbres à hautes tiges à circonférence 14/16 cm et de 80 arbustes entre 80 et 125 cm de hauteur par surface de 100 m².</p>	Mise à jour des figurés dans la légende	<p>Une surface de 25% de la superficie totale d'une parcelle est à aménager en espace vert. Un espace vert est un espace végétalisé soit engazonné, arboré ou planté. Les pavés écologiques ou revêtement identique ne sont pas considérés comme espaces verts.</p> <p>Cet espace sera aménagé : A concurrence de la moitié au moins par des arbres et des arbustes d'espèces locales résistantes au climat.</p>
	Suppression des arbres à planter dans la légende	

D.8 Alignements et marges

- **Changement de titre**

Le titre actuel de l'article ne vise que les reculs latéraux et ne mentionne pas les reculs postérieurs. Afin d'uniformiser l'ensemble des reculs, le nom de l'article dans la partie écrite du PAP en vigueur est donc modifié par : « Alignements et marges ».

- **Alignement frontal**

2 bâtiments ne respectent pas l'alignement frontal de 10 mètres, afin de palier à ce problème des avant-corps sont donc autorisés sur l'ensemble des parcelles afin de garantir la conformité des reculs et augmenter le potentiel bâti.



Source : Bâtiments ne respectant pas l'alignement frontal, WW+, 07.2020

- **Recul**

12 bâtiments ne respectent pas le recul latéral minimal de 7,50 mètres mais également la distance minimale de 15m à garantir entre deux bâtiments. À la vue du nombre important de parcelle concernée, il a été choisi de réduire le recul latéral à 4 mètres de sorte que la distance minimale entre 2 bâtiments soit de 8 mètres. Le recul postérieur, s'il est continu à une autre parcelle, passent également à 4 mètres pour garantir le passage des services d'incendie et de secours.



Source : Bâtiments ne respectant pas le recul, WW+, 07.2020

- **Alignements et marges**

8 bâtiments ne respectent pas le recul frontal de 12 mètres lorsque la construction est continue sur 2 parcelles car ils ont été construits en deux temps : la première partie respectant l'alignement frontal de 10 mètres et la deuxième respectant cet alignement initial. L'augmentation de 2 mètres dans le cas d'une construction en limite est supprimée.

Une mise à jour du paragraphe concernant les constructions implantées à la limite des terrains est réalisée précisant que la construction en limite est possible seulement si la construction attenante ne présente aucune ouverture et aucun recul.

Concernant les marges de recul, la mention « devront être exécutés en dur » est supprimée car en cas de rénovation, création ou réaménagement d'emplacement ces derniers doivent être réalisés en matériaux perméables.



Source : Bâtiments ne respectant pas l'alignement et les marges, WW+, 07.2020

PAP en vigueur	Modification du PAP / Partie Graphique	Modification du PAP / Partie Ecrite
Alignements et marges		
Titre : « Alignements et marges latérales »		Titre : « Alignements et marges »
Alignement frontal		
Le volume minimal constructible est défini par l'alignement parallèle à la limite de la propriété distant de 10 m, dont 2 mètres d'espaces vert coté voirie publique, le recul latéral minimal de 7,5 m.		Le volume constructible est défini par l'alignement parallèle à la limite de la propriété distant de 10 mètres, dont 2 mètres d'espaces vert coté voirie publique, et le recul latéral minimal de 4 mètres. Les avants corps sont autorisés dans l'alignement frontal sur une profondeur de 1 mètre.
Recul		
En général, les bâtiments auront un recul latéral minimal de 7,5 mètres de sorte que la distance minimale entre deux bâtiments comportera 15,00 mètres.		Les bâtiments auront un recul latéral et postérieur minimal de 4 mètres de sorte que la distance minimale entre deux bâtiments comportera 8 mètres.
Alignements et marges		
Une construction à la limite des terrains est possible, de sorte qu'un alignement continu est réalisable. Dans ce cas, sur la partie de jonction de 2 x 7,5 mètres le recul frontal devra être augmenté de 2 m (soit en total 10 + 2 = 12 m). Les marges de recul latérales imposées devront être aménagées sous forme d'espace vert à l'exception des chemins d'accès et des emplacements de		Une construction à la limite des terrains est autorisée si une construction principale existante sur le terrain attenant n'accuse d'aucun recul sur ladite limite latérale et si la façade en question ne présente aucune ouverture. Les marges de recul latérales imposées devront être aménagées sous forme d'espace vert à l'exception des chemins d'accès et des emplacements de stationne-

<p>stationnement qui devront être exécutés en dur. Dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, aux abords des angles de rue, les accès pour véhicules seront interdits et les plantations devront garantir une bonne visibilité.</p>		<p>ment. Dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, aux abords des angles de rue, les accès pour véhicules seront interdits et les plantations devront garantir une bonne visibilité.</p>
---	--	---

D.9 Hauteurs des constructions

Le nombre de niveaux et la hauteur de 15 mètres max ont été respectés par tous (mise à part l'antenne Vox Mobile située sur la parcelle 335/3258).

4 niveaux pleins sont autorisés pour permettre une extension de la surface construite brute des entreprises. La mention concernant les parcelles à largeur importante est supprimée car peu compréhensible.

La phrase mentionnant les différents bâtiments pouvant atteindre une hauteur de 15 mètres est modifiée notamment au niveau de la mention « local d'habitation » par « logement de service » permettant d'avoir une uniformité des termes employés dans le dossier.



Source : Antenne Vox Mobile, WW+, 07.2020

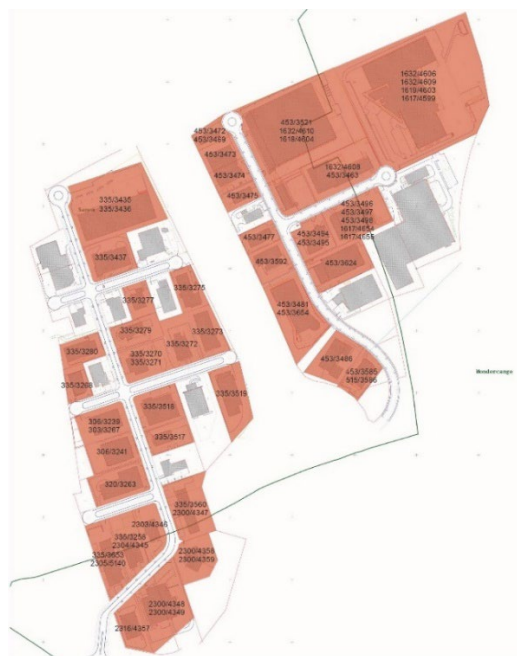
PAP en vigueur	Modification du PAP / Partie Graphique	Modification du PAP / Partie Ecrite
Hauteur des constructions		
<p>La face de l'immeuble devra comprendre un bâtiment à au moins deux niveaux (R+1) et au plus trois niveaux (R+2) avec une hauteur maximale de 15 mètres destiné à recevoir les locaux administratifs, les magasins d'exposition et un local d'habitation. La hauteur maximale des halls de</p>		<p>La face de l'immeuble devra comprendre un bâtiment à au moins deux niveaux (R+1) et au plus quatre niveaux (R+3) avec une hauteur maximale hors-tout de 15 mètres destinés à recevoir les locaux administratifs, les magasins d'exposition et le cas échéant un logement de service.</p>

<p>production est limitée à 15 mètres. Cette hauteur ne peut être dépassée que sur autorisation spécifique pour des raisons techniques.</p> <p>Pour les lots à largeur de parcelle très importante, la largeur du bâtiment de façade peut être réduite. Dans ce cas la partie de front visible du hall devra présenter une façade d'un niveau architectural élevé en harmonie avec le bâtiment administratif.</p> <p>L'espace libre devra recevoir une plantation d'arbres avec une circonférence de 25-30 cm à la hauteur de 1 m.</p> <p>En plus cette surface pourra être utilisée en tant qu'aire de stationnement mais les places de parking devront être aménagées entre les arbres prédéfinis et devront comporter un revêtement perméable.</p>		<p>La hauteur maximale des halls de production est limitée à 15 mètres. Cette hauteur ne peut être dépassée que sur autorisation spécifique pour des raisons techniques.</p>
---	--	--

D.10 Stationnement des véhicules

Tous les bâtiments respectent le pourcentage maximum de 25% de surface de parking, mais 26 bâtiments ne respectent pas le nombre d'arbres requis par tranche de stationnement. À la suite de l'augmentation des surfaces constructibles au sol à 55%, il est proposé de conserver le pourcentage maximal pour la réalisation de stationnement à 25%. Ce dernier sera à appliquer en fonction des aménagements prévus sur la parcelle. En revanche, en cas de création, rénovation ou réaménagement d'emplacement de stationnement, les places devront obligatoirement être réalisées en matériaux perméables par soucis de réduction des surfaces scellées.

Une précision a été ajoutée concernant la réalisation des emplacements de stationnements. Si ces derniers ne peuvent pas être réalisés sur la parcelle même de l'entreprise, ils pourront être implantés dans des aires de stationnements centralisés à proximité tout en respectant les limites actées par le plan sectoriel « zones d'activités économiques ».



Source : Bâtiments ne respectant pas le nombre d'arbres requis, WW+, 07.2020

PAP en vigueur	Modification du PAP / Partie Graphique	Modification du PAP / Partie Ecrite
Stationnement des véhicules		
Doivent être prévus des emplacements suffisants pour 80% de l'effectif maximal par poste de travail sont à aménager sur le terrain même, sans que la surface totale		Doivent être prévus des emplacements suffisants pour 80% de l'effectif maximal par poste de travail. Ils sont à aménager dans la mesure du

<p>du parking ne puisse dépasser 25% de la surface totale du terrain.</p> <p>b) Un emplacement par logement</p> <p>Par tranche de 4 emplacements de stationnement, un arbre à haute tige est à planter.</p> <p>Ces emplacements devront figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne pourront être affectés à d'autres destinations.</p>		<p>possible sur le terrain même, sans que la surface totale du parking ne puisse dépasser 25% de la surface totale du terrain.</p> <p>Si le terrain ne permet pas d'accueillir tous les emplacements nécessaires, ces derniers peuvent se trouver dans des aires de stationnements centralisées situées à l'intérieur du périmètre de la zone d'activités économiques régionale en question telle que définie par le plan sectoriel « zones d'activités économiques » (PSZAE) entré en vigueur le 1er mars 2021.</p> <p>Un emplacement par logement est prescrit.</p> <p>Par tranche de 4 emplacements de stationnement, un arbre à haute tige est à planter.</p> <p>Ces emplacements devront figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne pourront être affectés à d'autres destinations.</p> <p>Pour toute création, rénovation ou réaménagement d'emplacement de stationnement, les places pour voiture doivent être réalisées en matières perméables.</p>
---	--	--

D.11 Accès aux bâtiments

10 bâtiments ne respectent pas le nombre d'accès autorisé : le nombre d'accès varie de 1 à 4 par parcelle. Aucun bâtiment ne respecte l'accès unique desservant deux parcelles contiguës. 1 bâtiment possède un portail en façade principale. Les expressions « en principe » et « dans la mesure du possible » sont supprimées car trop vague.

Uniquement deux accès carrossables sont autorisés par parcelle. Les parcelles ayant plus de 2 accès carrossables existants sont tolérées mais ne pourront pas en créer davantage.

Les portiques sont autorisés pour plus de flexibilité en précisant qu'un seul portique est autorisé dans la façade principale.

L'expression « ne peut exécuter » est en remplacer par « ne peut dépasser » pour une meilleure compréhension de la phrase.



Source : Bâtiments ne respectant pas l'accès aux bâtiments, WW+, 07.2020

PAP en vigueur	Modification du PAP / Partie Graphique	Modification du PAP / Partie Ecrite
Accès aux bâtiments		
<p>Sont acceptés en principe deux accès par parcelle. Dans la mesure du possible chaque accès devrait desservir deux parcelles contiguës.</p> <p>Les portiques d'accès pour véhicules sont interdits dans la façade principale. Celui-ci ne peut exécuter une hauteur de 5,5 mètres max et une largeur de 6 mètres max.</p> <p>Ne sont pas admis dans cette zone des emplacements pour containers.</p>		<p>Sont acceptés deux accès carrossables par parcelle. Les parcelles possédant des accès carrossables existants dont le nombre dépasse le maximum autorisé ci-dessus sont tolérés. De nouveaux accès ne pourront pas être créés pour ces parcelles.</p> <p>Un seul portique d'accès pour véhicules est autorisé dans la façade principale. Celui-ci ne peut dépasser une hauteur de 5,50 mètres max et une largeur de 6 mètres max.</p>

D.12 Les clôtures

La hauteur des clôtures n'est pas mentionnée dans toutes les autorisations donc difficile à vérifier. Elle est donc supprimée car déjà mentionné dans le RBVS des communes. Le paragraphe est mis à jour pour une meilleure compréhension.

PAP en vigueur	Modification du PAP / Partie Graphique	Modification du PAP / Partie Ecrite
Les clôtures		
<p>Les terrains ne peuvent être clôturés que par des haies vives ou des grillages cachés par des plantes grimpantes. Ces clôtures ne pourront pas dépasser la hauteur totale de 1,80 m au-dessus du terrain.</p>		<p>Les terrains peuvent être clôturés par des haies vives ou des grillages cachés par des plantes grimpantes uniquement.</p>

D.13 Extensions futures

2 bâtiments possèdent des extensions qui ne figurent pas sur les autorisations. Elles ne se trouvent pas sur l'alignement. L'article dans la partie écrite est donc supprimé.



Source : Bâtiments avec des extensions non autorisées, WW+, 07.2020

PAP en vigueur	Modification du PAP / Partie Graphique	Modification du PAP / Partie Ecrite
Extensions futures		
Les espaces prévus pour l'extension future d'une entreprise sont à délimiter d'un commun accord avec les responsables du Z.A.R.E. et ne devraient en principe ne doit pas se trouver sur un alignement principal.		Article supprimé en totalité.

D.14 Architecture

L'article est supprimé en partie car trop vague.

PAP en vigueur	Modification du PAP / Partie Graphique	Modification du PAP / Partie Ecrite
Architecture		
Les bâtiments devront être simples, avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents avec l'existant. On pourra avoir un traitement particulier de certains éléments architecturaux (entrées, situations de coin, connexions entre bâtiments administratifs et halls de production etc.) et une recherche dans la structure et le dessin des façades afin		Les bâtiments devront être simples, avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents avec l'existant.

d'éviter toute banalité dans les constructions.		
---	--	--

D.15 Toitures

L'inclinaison des toitures n'est pas indiquée sur toutes les autorisations :

- 1 bâtiment possède deux pans de toitures à 25° ou 35°
- 2 bâtiments possèdent uniquement des toitures plates ou en pente

Les expressions "autant que possible" et "sur la vue d'un projet concret" sont supprimées. Toute forme de toiture est autorisée. Les toitures végétalisées et les installations photovoltaïques sont autorisées afin de garantir une plus grande diversité et flexibilité architecturale. La phrase précisant les matériaux à utiliser pour les toitures à pente est supprimée.

Une phrase est ajoutée concernant les toitures végétalisées indiquant que la création de toiture végétale ne permet pas de faire diminuer le pourcentage de scellement maximal autorisé. Les superstructures n'étant pas mentionnées dans le PAP en vigueur, un paragraphe a été ajouté dans l'article pour les réglementer.



Source : Bâtiments ne respectant pas les toitures, WW+, 07.2020

PAP en vigueur	Modification du PAP / Partie Graphique	Modification du PAP / Partie Ecrite
Toitures		
Les bâtiments auront autant que possible des toitures variant entre une toiture plate et une toiture à pente maximale de 20°. Les toitures à pente sont à exécuter en zinc ou en bardage de haute qualité. Pourraient être admis des toitures courbes, toitures à shed ainsi que toutes sortes de verrières sur le vu d'un projet concret.		Les bâtiments auront des toitures variant entre une toiture plate et une toiture à pente maximale de 20°. Toute forme de toiture est admise. Les toitures végétalisées et les installations solaires sont autorisées. L'installation de toitures végétalisées ne permet pas de faire diminuer la surface de scellement. Les superstructures de types installations photovoltaïques doivent se trouver à l'intérieur du gabarit maximal : une ligne fictive prenant naissance à l'acrotère avec

		un angle de 30° max. par rapport au niveau fini de la dalle couvrant le dernier niveau plein. Elles doivent respecter un recul d'au moins 1 mètre par rapport à l'aplomb de la façade de la construction et une hauteur maximale de 3 mètres.
--	--	---

D.16 Annexes

Un article concernant les containers est ajouté dans la partie écrite, car de nombreuses demandes ont été formulées par les exploitants actuels. Ce dernier est également modifié afin de correspondre aux dernières recommandations en matière de planification communale.

Une précision concernant les extensions et annexe est ajoutée pour réglementer leur création et qu'elles s'intègrent plus harmonieusement par rapport aux constructions existantes.

PAP en vigueur	Modification du PAP / Partie Graphique	Modification du PAP / Partie Ecrite
Annexes		
Les annexes, garages, dépôts etc. devront former avec le bâtiment principal un ensemble de qualité. Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire, ainsi que les dépôts à ciel ouvert sont interdits.		Par parcelle, une seule construction est autorisée et toute extension ou annexe devra être accolée au bâtiment principal. Les annexes, garages, dépôts etc. devront former avec le bâtiment principal un ensemble de qualité et les façades des volumes ajoutés devront s'harmoniser avec la construction existante. Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire, ainsi que les dépôts à ciel ouvert sont interdits. En dehors de la construction principale, des containers pour le tri/recyclage et les installations techniques sont autorisés sur les surfaces scellées uniquement et doivent se trouver à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions. Les containers doivent être cachés par une haie ou un bardage bois sur au moins 1 côté. Un concept de gestion des déchets doit faire partie intégrante de toute demande d'autorisation concernant l'installation de containers pour le tri/recyclage. Les installations techniques ne doivent pas excéder 6m ² sur 2 mètres de hauteur max. Leur emplacement est soumis à l'autorisation du bourgmestre.

D.17 Matériaux et couleurs

4 bâtiments présentent des bardages colorés qui reprennent les couleurs des logos des entreprises et 1 bâtiment présente une façade en bardage bois et bardage réfléchissant. Dans un souci de modernité, la mention « bardage bois » est ajoutée et la mention des bardages colorés et métalliques est quant à elle supprimée.



Source : Bâtiments ne respectant pas les matériaux et couleurs, WW+, 07.2020

PAP en vigueur	Modification du PAP / Partie Graphique	Modification du PAP / Partie Ecrite
Matériaux et couleurs		
<p>Les matériaux préconisés pour les façades sont le verre, l'acier, le bardage métallique de haute qualité, les maçonneries apparentes en briques, pierres naturelles, des éléments préfabriqués en béton de structure diverse (à l'exception du béton lavé), sont proscrits les matériaux suivants : les bardages du type PVC ou similaire, des bardages colorés de façon arbitraire, ou portant une publicité quelconque. Dans le cas de l'utilisation du bardage métallique une grande recherche dans le détail est requise (ouvertures, transition vers d'autres matériaux, socle du bâtiment, acrotères etc.).</p>		<p>Les matériaux préconisés pour les façades sont le verre, l'acier, le bardage métallique, le bardage bois, les maçonneries apparentes en briques, pierres naturelles, des éléments préfabriqués en béton de structure diverse (à l'exception du béton lavé), sont proscrits les matériaux suivants : les bardages du type PVC ou similaire, les bardages réfléchissants.</p>

D.18 Enseignes

1 bâtiment au moins présente de la publicité sur sa clôture. 10 bâtiments ont les lettres de leur enseigne supérieures à 50 cm. 5 bâtiments possèdent des enseignes sous forme de caisson.
L'article actuel est supprimé car jugée obsolète et non conforme aux réglementations déjà imposées dans le RBVS.



Source : Bâtiments ne respectant pas les dispositions relatives aux enseignes, WW+, 07.2020

PAP en vigueur	Modification du PAP / Partie Graphique	Modification du PAP / Partie Ecrite
Enseignes		
<p>Les enseignes dans la zone d'activité sont à traiter de façon discrète. Les publicités pour des produits ne sont pas admissibles.</p> <p>Les enseignes sur bornes, indépendantes du bâtiment sont à disposer le long du chemin d'accès piétonnier au bâtiment et ne peuvent pas dépasser 1,00 m de largeur et 2,00 m de hauteur. Les enseignes aux bâtiments sont à intégrer à l'architecture de la façade et sont à exécuter en lettres séparées (max. 50 cm de haut) soit avec éclairage intégré, soit éclairées indirectement.</p> <p>Des enseignes en forme de caissons lumineux sont à proscrire.</p>		<p>Un concept de publicité est à présenter lors de l'autorisation de construire.</p>

D.19 Zone non aedificandi

Par la présence de l'autoroute A13 et des bretelles d'accès une zone est à respecter afin de garantir un recul suffisant avec les voiries étatiques. Cette dernière était déjà représentée dans l'ancienne partie graphique du PAP mais un article est ajouté en partie écrite précisant que pour toute construction s'implantant en bordure ou sur la limite de la zone non aedificandi, un accord des Ponts & Chaussées est à fournir en cas de demande d'autorisation de bâtir.

PAP en vigueur	Modification du PAP / Partie Graphique	Modification du PAP / Partie Ecrite
Zone non aedificandi		
		La zone non aedificandi dessinée en partie graphique du PAP représente la distance à respecter vis-à-vis de l'autoroute et de ses bretelles d'accès. Les terrains concernés devront, pour toute demande d'autorisation, fournir un accord de la part de l'Administration des Ponts & Chaussées en cas de construction en bordure ou sur la limite de cette zone.

D.20 Servitude

Un nouvel article est ajouté. La servitude permet de laisser un passage au sein des parcelles privées pour assurer l'entretien des infrastructures de rétention. Cette dernière permet également de garantir un accès dans le cas d'un changement de propriétaire ou d'un morcellement parcellaire.

PAP en vigueur	Modification du PAP / Partie Graphique	Modification du PAP / Partie Ecrite
Servitude		
		Une servitude de passage est prévue sur les ensembles U et V. Elle permet d'assurer l'accès pour l'entretien des infrastructures liés au concept d'évacuation des eaux.

D.21 Zone de rétention

Un ouvrage de rétention étant existant dans l'ensemble U, une hachure est ajoutée dans la partie graphique du PAP. Cette dernière permet de délimiter une zone autorisant uniquement l'implantation de ce type d'infrastructures techniques, leurs accès ainsi que des espaces verts.

PAP en vigueur	Modification du PAP / Partie Graphique	Modification du PAP / Partie Ecrite
Zone de rétention		
		Une zone pour ouvrage de rétention est prévue dans l'ensemble U. Y sont autorisés unique-ment des ouvrages de rétention, leurs accès et des espaces verts.

D.22 Tableau récapitulatif des ensembles

Comme évoqué dans l'article des surfaces constructibles, un nouvel article est ajouté. Il comporte un tableau rassemblant les différents ensembles créés lorsqu'un bâtiment se trouve sur plusieurs parcelles.

E. INFRASTRUCTURES RELATIVES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le concept de rétention est mis à jour suivant les nouveaux calculs de l'étude technique réalisée par le bureau SOGEDEC (cf annexe 4).