

Maitre d'ouvrage :

ZARE  
Administration communale  
BP 74  
L-4401 Belvaux  
M zare@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



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



**Z\*A\*R\*E \*** Zone d'activités économiques régionale Ehlerange  
Communes : Esch/Alzette, Mondercange et Sanem  
Siège : Commune de Sanem. B.P 74 L-4401 Belvaux. Tél.: 59 30 75-1; Fax.: 59 30 75-67

MODIFICATION PONCTUELLE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT  
PARTICULIER ZARE

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

Document modifié suite à l'avis  
(réf.19823/39C) de la cellule  
d'évaluation du 15.02.2024

Document approuvé par le  
Conseil communal dans sa  
séance du 29.11.2024.

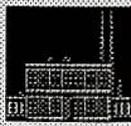
Référence: 19823/39C  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 24/02/2025  
Le Ministre des Affaires intérieures  
  
Léon Gloden

JUILLET 2024

# Dates d'approbation / Procédure PAP

N° de référence du projet selon le Ministère de l'Intérieur :

	Dates	Signatures
Urbaniste aménageur : WW+ architektur + management sàrl		
Maître d'Ouvrage : ZARE		
Avis de la Cellule d'Évaluation :		
Vote du conseil communal :		
Approbation du Ministre de l'Intérieur :		



# Z\*A\*R\*E \*

Zone d'activités économiques régionale Ehlerange

Communes : Esch/Alzette, Mondercange et Sanem

Siège : Commune de Sanem. B.P 74 L-4401 Belvaux. Tél.: 59 30 75-1; Fax.: 59 30 75-67

## MODIFICATION PONCTUELLE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER ZARE

### Etablissements admis.

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 :

- 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

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.

A titre accessoire sont admis, le commerce de détail limité à 2.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

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

### Service d'incendie et de secours

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.

### 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.

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.

### Surface construisible.

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-.

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.

### Espaces verts.

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.

Cet espace sera aménagé :

A concurrence de la moitié au moins par des arbres et des arbustes d'espèces locales résistantes au climat.

### Alignements et marges.

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.

Les bâtiments auront un recul latéral et postérieur minimal de 4 mètres de sorte que la distance minimale entre deux bâtiments comportera 8 mètres.

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 stationnement. 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 quatre niveaux (R+3) avec une hauteur maximale hors-tout de 15 mètres destinée à recevoir les locaux administratifs, les magasins d'exposition et le cas échéant un logement de service.

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.

## 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.

Ils sont à aménager dans la mesure du possible sur le terrain même, sans que la surface totale du parking ne puisse dépasser 25% de la surface totale du terrain.

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.

Un emplacement par logement est prescrit.

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.

Pour toute création, rénovation ou réaménagement d'emplacement de stationnement, les places pour voiture doivent être réalisées en matières perméables.

## Accès aux bâtiments.

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.

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.

## Les clôtures.

Les terrains peuvent être clôturés par des haies vives ou des grillages cachés par des plantes grimpantes uniquement.

## Architecture.

Les bâtiments devront être simples, avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents avec l'existant.

## Toitures.

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.

## Annexes.

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<sup>2</sup> sur 2 mètres de hauteur max. Leur emplacement est soumis à l'autorisation du bourgmestre.

## Matériaux et couleurs.

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.

## Enseignes.

Un concept de publicité est à présenter lors de l'autorisation de construire.

### **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.

### **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.

### **Zone de rétention.**

Une zone pour ouvrage de rétention est prévue dans l'ensemble U. Y sont autorisés uniquement des ouvrages de rétention, leurs accès et des espaces verts.

**Tableau récapitulatif des ensembles**

<b>ENSEMBLES</b>	<b>PARCELLES CADASTRALES</b>
Ensemble A	1632/4608 453/3463
Ensemble B	453/3521 1632/4610 1618/4604
Ensemble C	453/3481 453/3654
Ensemble D	453/3494 453/3495
Ensemble E	453/3496 453/3497 453/3498 1617/4654 1617/4655
Ensemble F	453/3472 463/3469
Ensemble G	335/3560 2300/4347
Ensemble H	335/3653 2305/5140
Ensemble I	453/3585 415/3586
Ensemble J	335/3258 2304/4345
Ensemble K	453/3473 463/3470
Ensemble L	335/3270 335/3271
Ensemble M	306/3239 303/3267
Ensemble N	335/3435 335/3436
Ensemble O	444/3588 453/3587
Ensemble P	453/3492 453/3491
Ensemble Q	303/3266 306/3241
Ensemble R	335/3257 2303/4346
Ensemble S	2300/4348 2300/4349
Ensemble T	1617/5141 453/3626
Ensemble U	1617/4599 1618/4603 1632/4606 1632/4609
Ensemble V	1617/4599 1618/4603 1632/4606 1632/4609