

C.A.

# COMMUNE DE SANEM

## PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER ZARE

### Partie écrite

Le présent document fait l'objet  
de ma décision du 30.5.94  
référence 10404

Le Ministre de l'Intérieur

*J. Spautz*  
Jean SPAUTZ

### Exposé des motifs

*7/2*

#### Situation de la zone

La zone d'activités économiques à caractère régional ZARE est située à cheval sur les localités de Mondercange et Ehlerange et a une superficie d'environ 36 ha. Elle est divisée en deux parties par la collectrice Pétange - Esch-sur-Alzette - Dudelange. Un échangeur relie ces deux parties et permet d'accéder au réseau autoroutier européen.

La zone a été créée sur proposition de Monsieur le Ministre de l'Economie dans le but:

- de compenser par l'implantation de nouvelles activités économiques une perte d'emplois due à la restructuration de la sidérurgie
- de permettre à des entreprises existantes de développer leurs activités.

Ces idées ont été acceptées par les communes d'Esch-sur-Alzette, de Mondercange et de Sanem qui ont constitué un Syndicat Intercommunal pour en assurer la réalisation et la gestion.

Le présent plan fait l'objet de l'avis  
de la Commission d'Aménagement,  
séance du 26 novembre 1993  
Réf.: N° 10404 / 10405

*FR*  
*7*  
*Alzette*  
*Off*  
*Alzette*

## Règlementation

### Terrains faisant partie de la zone ZARE

Terrains situés sur le territoire de la Commune de Sanem, Section D dite d'Ehlerange.

Les terrains qui suivent font partie de la zone industrielle à caractère national

- désignée dans le relevé cadastral des parcelles touchées par la création des zones industrielles à caractère national et
- servant de base au 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.

Sont concernées les parcelles inscrites au Cadastre de la Commune de Sanem - Section D - dite d'Ehlerange sous les numéros:

303; 306/380; 306/604; 307/605; 308/897; 309/898; 311/899; 311/900; partie 312/2; partie 312/901; partie 313/902; 314/903; partie 316/904; 318/796; 319; 320; 321; 322; 327/3048; 329/905; 330/909; 331/906; 332/907; partie 335/742; partie 335/908; partie 335/3049; partie 340/741; partie 342; partie 343; partie 344; 345/910; 345/911; 345/912; 345/913; 352; 393; 394/389; partie 394/390; partie 406/799; partie 408; partie 409; partie 410; partie 411/915; partie 411/916; partie 413/917; partie 413/918; partie 416/746; partie 423/924; partie 426/926; partie 428/927; 428/928; 429/930; 430/606; partie 431/582; partie 433; partie 434; partie 435/931; 435/933; 436/934; 436/937; 437/935; 438/936; partie 440/939; 442/941; partie 443; 448/942; 449/943; 449/944; 449/945; partie 450/2; 453/946; 453/947; 455/948; 457/949; 457/950; 458/951; 458/952; partie 460; partie 461/608; partie 463/194; partie 468/614; partie 469/727; partie 469/728; partie 471.

Est concernée la parcelle inscrite sous le numéro : partie 444/747.

## **Dispositions générales**

La zone d'activités régionale d'Ehlerange est destinée à grouper les établissements à caractère commercial, artisanal ou industriel.

Elle est subdivisée en 3 catégories d'activités:

### **Catégorie A:**

Réservée aux 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.

Ces établissements devront répondre aux normes technologiques les plus avancées en matière de protection de l'environnement.

### **Catégorie B:**

Réservée aux établissements artisanaux à gabarit moyen, établissements techniques, garages de réparation et de service, laboratoires, ateliers etc. ne dégageant ni émanations polluantes importantes ni bruits excessifs. Dans ce secteur peuvent être admises des entreprises de prestation de services pures.

### **Catégorie C:**

Réservée aux établissements à petit gabarit.

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.

Sont exclus en principe de la zone les établissements non productifs destinés essentiellement au dépôt de matériaux et de stationnement de camions et d'engins techniques.

## Occupation du sol

La superficie d'un terrain ne peut être occupée par des constructions 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 constructions ne pourra dépasser 120 % de la surface totale de la parcelle (coefficient d'utilisation au sol - c.u.s. = 1.2)

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 définis sur la liste ci-annexée;

Par 100 mètres carrés 2 arbres à haute tige à circonférence 14/16 cm et 80 arbustes entre 80 et 125 cm de hauteur.

## Prescriptions dimensionnelles

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 côté voirie publique.

Le recul latéral minimal est de 7,5 m.

La hauteur est de 2 niveaux (R + 1) avec une hauteur indicative de 8 mètres et une hauteur maximale de 15,00 m qui ne peut être dépassée que sur autorisation spécifique pour des raisons techniques.

## Bâtiment administratif n'occupant pas tout le front de rue (voir esquisse 1)

La construction partielle du front devra comporter obligatoirement 2 niveaux. Le restant de la parcelle sera planté de façon à présenter à la croissance maximale des arbres un volume analogue à la construction. Ces arbres devront présenter à la plantation une circonférence de 25-30 cm à la hauteur de 1 m. Ces surfaces pourront être utilisées en tant que parking, mais les places de parking devront s'intégrer rigoureusement à la grille de plantation des arbres et devront comporter un revêtement perméable. Ce cas de figure est à élaborer en étroite collaboration avec les responsables du Z.A.R.E.

### **Bâtiment administratif et hall de production sur front de rue (voir esquisse 2)**

Le bâtiment administratif occupera partiellement le front de rue sur une hauteur obligatoire de 2 niveaux.

Le restant du front de rue est occupé par le hall de production qui dans ce cas devra présenter une façade d'un niveau architectural élevé, en harmonie avec le bâtiment administratif.

Un volume distinct reliera bâtiment administratif et hall de production.

Tout autre cas de figure devra présenter un niveau architectural dépassant la moyenne.

### **Les parcelles de coin**

Vu que les parcelles de coin présentent deux alignements sur les rues de desserte, elles ont un impact architectural et urbanistique plus important sur la zone et seront donc occupées de préférence par des activités haut de gamme présentant par conséquent une qualité architecturale élevée.

### **Les reculs latéraux**

En général, les bâtiments auront un recul latéral minimal de 7,5 m de sorte que la distance minimal 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).

### **Stationnement de voitures**

Doivent être fournis:

- a) un emplacement par logement
- b) des emplacements suffisant pour 80% de l'effectif maximale par poste sont à aménager sur le terrain même, sans que la surface totale du parking ne puisse dépasser 25% de la surface totale du terrain, ou à acquérir sur un parking collectif public à réaliser par le ZARE.

Par tranche de 4 emplacements de stationnement, un arbre à haute tige est à planter (à imputer sur le contingent défini au chapitre surface construisible ci-avant).

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.

### **L'aménagement des marges de recul**

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.

Ne sont pas admis dans cette zone des délimitations par murets, clôtures et des emplacements pour containers.

### **Les clôtures**

Les terrains sont à clôturer suivant les indications du plan d'aménagement qui indique les emplacements possibles. 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.

## Règles de construction

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 pour 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. En principe, 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 ou en pierres naturelles, les éléments préfabriqués en béton de structure diverse. Sont proscrits les matériaux comme les bardages du type PVC ou similaire, les bardages colorés de façon arbitraire ou portant une publicité constituant un corps étranger par rapport à l'ensemble architectural.

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

Un système d'enseignes spécifique sera établi pour l'ensemble du site.

Les enseignes fixées 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.

*Tout autre cas de figure devra présenter une qualité architecturale hors du commun.*

Annexe:

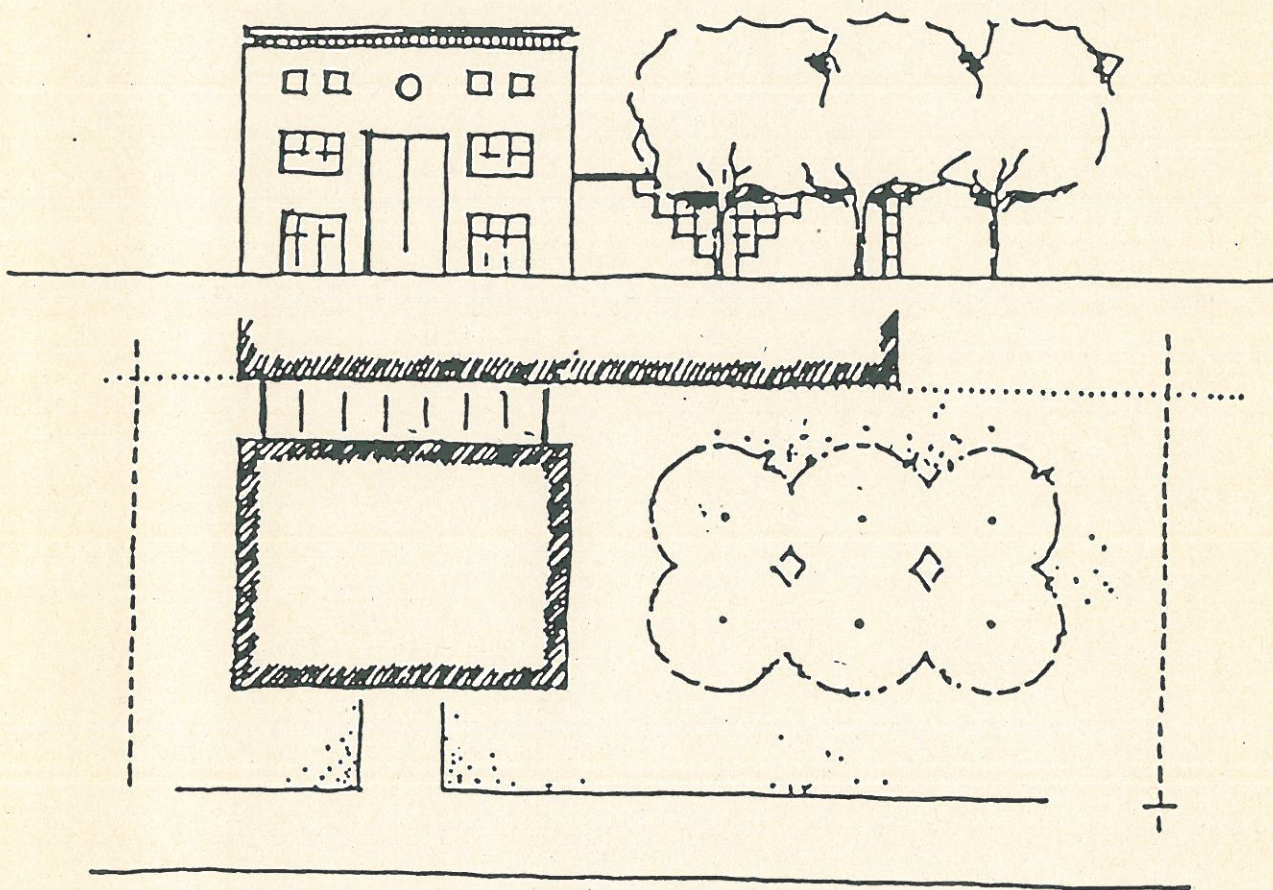
- Esquisse 1
- Esquisse 2
- Partie graphique faisant partie intégrante du présent règlement.
- Extrait des plans cadastraux
- Liste d'arbres et d'arbustes indigènes.

Remarque:

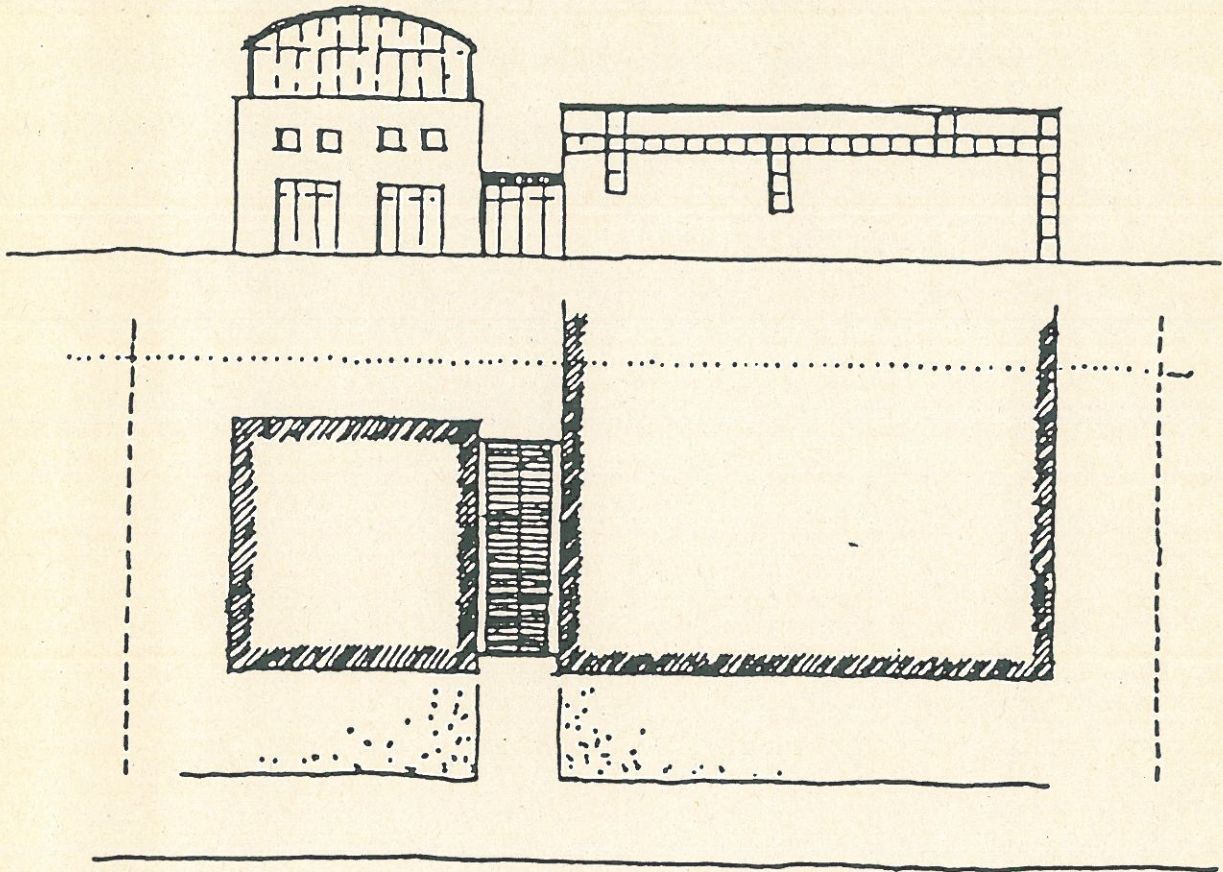
Les terrains peuvent être délimités suivant les besoins des firmes acceptées à s'implanter dans la zone du ZARE. Tout de même la disposition des plantations prévues sur le domaine public doit être respectée.



ESQUISSE N° 1



ESQUISSE N° 2



LISTE D'ARBRES ET D'ARBUSTES INDIGENES

**Säulen - pyramidal wachsend**

Acer platanoides "Emerald Queen"	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus "Erectum"	Bergahorn
Betula pendula	Birke (Hängebirke)
Carpinus betulus "Fastigiata"	Hainbuche pyramidale Form
Fagus sylvatica "Dawickii"	Rotbuche
Fraxinus exelsior "Atlas"	Esche
Platanus pyramidalis	Platane pyramidale Form
Pyrus calleriana "Chanticleer"	Birne ohne Früchte (Birnbaum)
Quercus robur "Fastigiata"	Stieleiche
Acer campestre	Feldahorn
Aesculus hippocastanum "Baumanii"	Roskastanie ohne Früchte
Corylus colurna	Baumhaselnuss
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"	Weissdorn
Fraxinus exelsior "Athena"	Esche
Juglans regia	Walnuss
Malus hillebrandii	Zierapfel
Platanus acerifolia	Platane
Prunus avium "Plena"	Vogelkirsche
Sorbus domestica	Speierling

**Sträucher**

Buddleia davidii	Schmetterlingsstrauch
Cornus mas	Kornellkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Colutea arborescens	Blasenstrauch
Corylus avellana "Contorta"	Haselnuss mit spiralförmigen Ästen
Corylus maxima "Purpurea"	Haselnuss mit roten Blättern
Cotinus coggygria	Perückenstrauch
Euonymus europea	Paffenhütchen
Hippocrepis emerus	Sanddorn
Ilex aquifolium	Stechapfel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Potentilla fruticosa	Fünffingerstrauch
Rhamnus frangula	Kreuzdorn Faulbaum
Ribes alpinum	Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix auritae	Weide
Salix purpurea	Purpurweide
Viburnum lantana	Schneeball
Sambucus racemosa	Holunder