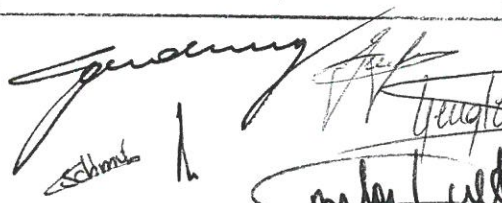




Objet :	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> Réf. : N° <u>14132/38C</u>  Le présent document fait partie de l'avis  de la Commission d'Aménagement, émis  dans sa séance du <u>16 janvier 2004</u> </div> <div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">  </div> <p style="text-align: center; font-size: 2em; font-weight: bold;">PAP ENTRÉE ZARE OUEST A MONDERCANGE</p>
Commune : Localité :	MONDERCANGE ---
Parcelles :	2308 + 2300/4353 section B de Mondercange
Maître de l'ouvrage :	<p style="text-align: right;">Z.A.R.E. Zone d'Activités Régionales Ehlerange Commune de SANEM B.P. 74 L-4401 BELVAUX</p> <p>Le présent document fait l'objet de ma décision du <u>30.08.04</u> référence <u>14132-38C</u></p> <p style="text-align: center;">Le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire</p>
Conception :	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;">   <p>Jean-Marie HALSDORF</p> </div> <div style="text-align: right;"> <p><b>ESPACE<sup>ET</sup> PAYSAGES</b>  75, rue Emile MAYRISCH  L-4240 ESCH-SUR-ALZETTE  Tel : 26 17 84  Fax : 26 17 85  e-mail : espace.paysages@internet.lu</p> </div> </div>
Date :	16 octobre 2003

## **Zone d'Activités Economiques Régionale Ehlerange – « ZARE » A MONDERCANGE**

### **PARTIE ÉCRITE**

Sommaire :

- Art. 1 - But et portée du règlement
- Art. 2 - Implantation
- Art. 3 - Alignements obligatoires
- Art. 4 –Reculs latéraux
- Art. 5 -Topographie
- Art. 6 - Gabarits
  - 6.1 - Gabarits des volumes principaux
  - 6.2 - Gabarits des volumes annexes
- Art. 7 - Toiture
- Art. 8 - Matériaux
- Art. 9 - Accès aux bâtiments
- Art. 10 - Aménagements extérieurs
  - 10.1 - Clôtures
  - 10.2 - Antennes et éléments techniques
  - 10.3 - Enseignes
  - 10.4 - Places de stationnement - parking
  - 10.5 - Revêtements de sol
  - 10.6 - Bassin de rétention
  - 10.7 - Plantations
- Art. 11 - Construction sur les limites de propriété

**Art. 1 - But et portée du règlement**

Le présent règlement prend place sur une partie du PAP ZARE. Le projet « Entrée ZARE ouest » en respecte les principales prescriptions (hauteurs, gabarits, matériaux, toitures). Toutefois, le présent règlement remplace les prescriptions du PAP ZARE sur le périmètre concerné.

Le présent règlement est un complément au règlement des bâtisses de la commune de MONDERCANGE pour la zone d'aménagement particulier au lieu-dit "ZARE". Les prescriptions du présent règlement priment sur le règlement communal des bâtisses.

Dans le but de préserver le caractère de zone d'activité péri-urbaine et de promouvoir une architecture contemporaine, toutes les constructions et tous les aménagements extérieurs doivent respecter les conditions qui suivent.

Le présent règlement est destiné à la construction d'immeubles servant à des fins d'activités de restauration avec plat du jour, activités administratives, et de stationnement.

Le projet est composé de trois parcelles dont deux devant être bâties et une devant servir uniquement pour le stationnement automobile.

***Nota :***

Une consultation des services concessionnaires pour repérage des réseaux souterrains devra être réalisée par les maîtres-d'ouvrage de chaque lot avant le dépôt de permis de construire.

## **Art. 2 - Implantation**

L'implantation des volumes et l'aménagement des abords respectent le relief du sol, s'accordent aux caractéristiques de l'environnement bâti, aux lignes de force du paysage et considèrent la trame parcellaire.

Les constructions sont à implanter dans les limites des zones constructibles prévues par le plan d'aménagement particulier (trait bleu).



Les zones constructibles contournées d'un trait bleu d'épaisseur 2 mm (volume principal) imposent des volumes construits sur au moins deux niveaux pleins (R+1) et au plus trois niveaux pleins (R+2), avec une hauteur maximale à la corniche de 15 m.



Les zones constructibles contournées d'un trait bleu d'épaisseur 1 mm (volume annexe) imposent des volumes construits à deux niveaux pleins au maximum (R+1).

### **Remarque :**

L'épaisseur du trait est compris dans la zone constructible.

## **Art. 3 - Alignements obligatoires**

Le plan d'alignement est intégré au PAP :



Les alignements matérialisés par un trait rouge d'épaisseur 2 mm (volume principal) imposent des volumes construits sur au moins deux niveaux pleins (R+1) et au plus trois niveaux pleins (R+2), avec une hauteur maximale à la corniche de 15 m.

Les constructions doivent s'étendre sur l'entièreté du tracé de l'alignement obligatoire. La tolérance pour l'alignement équivaut à l'épaisseur du trait.

## **Art. 4 - Reculs latéraux**

Les reculs latéraux et mitoyenneté seront à réaliser selon les prescriptions du plan d'aménagement particulier.

## **Art. 5 -Topographie**

La topographie naturelle du site tend vers la planéité avec une légère pente inclinée vers le Sud.

Les remblais de terre présents sur le site sont à terrasser et à intégrer dans la « Zone pour remblais et écran visuel ». Ces remblais artificiels ne peuvent pas s'étendre au-delà de la zone définie et doivent se limiter à une hauteur de 2,50 m par rapport au terrain naturel.

Des décaissements peuvent être réalisés dans la « Zone pour Bassin de rétention » prévue à cet effet, sur une surface maximale de 10 x 45 m (cf. art. 10.6).

Tous terrassements artificiels plus importants, y compris pour les accès de garages, sont interdits.

A ces fins, les plans soumis pour approbation (permis de construire) doivent mentionner les dénivelés du terrain (niveaux existants et projetés), ainsi que les constructions et aménagements extérieurs existants dans les parcelles avoisinantes et dans le domaine public. Ces plans doivent comporter au moins une coupe en long et une coupe en travers des terrassements et ouvrages en remblais ou en déblais.

## **Art. 6 - Gabarits**

### **6.1 - Gabarits des volumes principaux**

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 coins, etc.) et une recherche dans la structure et le dessin des façades afin d'éviter toute banalité dans les constructions.

Dans un souci d'unité architecturale, les bâtiments devront harmoniser leurs gabarits. Dans ce but, le premier projet déposé fera office de référence pour le second en terme de volumétrie et de hauteur de façade.

Le nombre d'étages pleins est limité à trois (R+2).

La hauteur optimale indicative à la corniche est de 8 mètres. La hauteur minimale à la corniche ne peut être inférieure à 7 mètres et la hauteur maximale à la corniche ne peut excéder 15 m.

Les gabarits indiqués dans le plan d'aménagement particulier doivent être indiqués dans les documents introduits pour le permis de bâtir.

### **6.2 - Gabarits des volumes annexes**

Le nombre d'étage plein des volumes annexes est limité à deux (R+1).

30 % de la surface au sol du volume principal projeté peuvent être occupés par des volumes répondant aux prescriptions des volumes annexes. Ils ne peuvent cependant pas se situer sur les alignements obligatoires.

Les gabarits indiqués dans le plan d'aménagement particulier doivent être indiqués dans les documents introduits pour le permis de bâtir.

**Art. 7 - Toiture**

Les toitures des constructions principales (art. 6.1) doivent avoir des toitures variant entre une toiture plate (recommandée) et une toiture à pente maximale de 20° avec deux versants droits de pente égale par corps de bâtiment. Les toitures en pente sont à exécuter en zinc ou en bardage de haute qualité. Peuvent être admises des toitures courbes, toitures à Shed ainsi que toutes sortes de verrières sur le vu d'un projet concret.

Les croupes et demi-croupes sont interdites.

Les toitures des constructions annexes (art. 6.2) ont une pente entre 0 ° et 10 °.  
Les pans-coupés sont interdits.

Les toitures brisées (type "Mansard, Entrai retroussé ou Impériale") sont interdites.

Les toitures asymétriques type shed ou boiteuses sont tolérées

L'avancée de la corniche par rapport au plan de la façade ne peut être supérieure à 20 cm (vingt centimètres).

Les fenêtres de toitures en pente (châssis rampants) y sont autorisées. Les lucarnes sont interdites.

**Art. 8 - Matériaux**

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, acrotère, etc.).

**Art 9. - Accès aux bâtiments**

Les accès aux bâtiments (piétons et livraisons) ne peuvent être aménagés qu'aux endroits prévus par le plan d'aménagement particulier.

## **Art. 10 - Aménagements extérieurs**

Tous les aménagements cités dans cet article sont soumis à une autorisation préalable du collège échevinal.

### **10.1 - Clôtures**

Se référer au règlement original du PAP Z.A.R.E.

### **10.2 - Antennes et éléments techniques**

Les antennes paraboliques ou autres installations techniques (capteurs solaires...) peuvent être fixées sur les constructions sous condition de ne pas déranger l'aspect et l'esthétique du quartier et du voisinage.

Les antennes paraboliques ne devront en aucun cas être visibles depuis tout point de l'espace public.

Leur positionnement devra être soumis à l'approbation du collège échevinal.

### **10.3 - Enseignes**

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

Les enseignes sur bornes, dont le modèle est à proposer par la ZARE, sont à disposer le long de la façade principale.

Les enseignes aux bâtiments sont à intégrer à l'architecture de la façade et sont à exécuter en lettres séparées (maximum 50cm de haut) soit avec éclairage intégré, soit éclairées indirectement. Des enseignes en forme de caisson lumineux sont à proscrire.

Dans tout les cas, les enseignes doivent répondre aux prescriptions du Ministère des Affaires Culturelles, division Sites et Monuments.

### **10.4 - Places de stationnement - parking**

Les places des stationnement sont réparties sur les 3 lots comme suit :

- le lot n°1 propose au moins 7 emplacements ;
- le lot n°2 ne propose pas de stationnements. C'est un bâtiment à vocation administrative qui ne nécessite aucune zone de stockage de fret ou de chargement. Il pourra bénéficier des places de stationnement du lot n°3 ;
- le lot 3, destiné au stationnement et à la rétention des eaux de surface, propose au moins 100 emplacements. Une convention particulière devra être réalisée pour définir les conditions d'utilisation du parking du lot 3 vis à vis des autres lots.

Pour les aménagements du parking, la plantation d'arbres à haute tige est obligatoire. A cet effet, le rapport minimum d'un arbre pour deux emplacements est à respecter.



### **10.5 - Revêtements de sol**

Les revêtements de sol minéralisés extérieurs doivent permettre un drainage naturel des eaux de surface (pour les emplacements de stationnement, l'utilisation de pavés drainants est préconisée).

### **10.6 – Bassin de rétention**

Un bassin de rétention est à prévoir sur le lot 3, d'une surface maximale de 10 x 45 m. Ce bassin de rétention récupère les eaux de ruissellement de l'ensemble des trois lots. Une convention entre les propriétaires devra être établie.

Le bassin doit présenter une pente douce engazonnée ou végétalisée, de 15% maximum sur ses deux premiers mètres.

### **10.7 – Plantations**

Les arbres ne pourront pas être plantés à moins de 1,50 m des réseaux secs enterrés ni à moins de 2 m des réseaux humides enterrés, existants ou projetés.

Pour les essences à planter, se référer à la liste d'arbres et arbustes indigène jointe.

### **Art. 11 - Construction sur les limites de propriété**

Les gabarits de deux constructions situées en mitoyenneté doivent être identiques sur une largeur de deux mètres de chaque côté de la limite de propriété.

Pour la construction des édifices sur la limite de propriété, une emprise sur les parcelles avoisinantes peut être envisagée sous les conditions suivantes :

- cette zone est limitée à une largeur maximale de deux mètres ;
- la durée maximale de cette installation est d'un an ;
- les terrains doivent être remis immédiatement et complètement en état par le propriétaire de la construction réalisée.

Le propriétaire en question est tenu d'avertir, par écrit, les voisins concernés.