

PAP Gadderscheier – URB_08_004

Dossier plan d'aménagement particulier (PAP) – partie écrite

24.04.2013

1. Zone d'activité économique à caractère national

Le présent PAP est établi suivant les dispositions de la loi du 28.07.2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Cette partie écrite est un complément au règlement sur les bâtisses de la commune de Sanem et ne dérogera en aucun cas aux prescriptions du PAG. Les constructions et les aménagements devront respecter les clauses définies ci-après. Le projet doit se conformer aux règles du règlement des bâtisses pour les parties non définies par le présent PAP, sans aucune dérogation.

Étant donné que l'intégralité du terrain du PAP appartient à l'Etat, aucune cession du terrain à la commune (domaine public communal) n'est prévue.

2. Affectations / fonctions

La zone en question est destinée à l'implantation :

- d'activités industrielles de production
- d'activités de prestations de service au niveau industriel.

Sur l'ensemble du PAP, toutes les constructions à usage d'habitation sont interdites, excepté les logements de service indispensables à l'exploitation de l'activité.

Les bâtiments et les aménagements extérieurs existants seront de ce fait réglementés par ce plan d'aménagement particulier.

Le PAP est divisé en 2 îlots, tous les articles de la présente partie graphique concernent ces 2 îlots.

3. Prescriptions dimensionnelles

3.1. Les valeurs maxima suivantes sont à respecter :

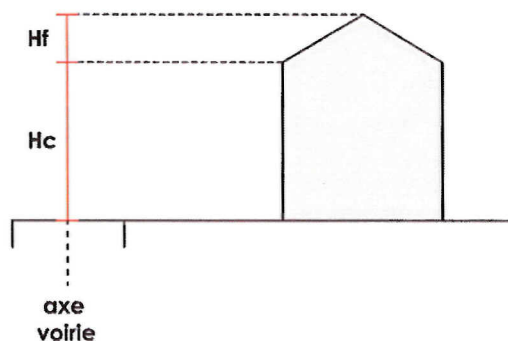
COS = 0,75

CUS = 10 (COS et CUS tels que définis dans la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.)

CSS = 0,75 (L'espace pouvant être scellé est compris dans les 75% d'emprise maximum des constructions.)

3.2. Hauteur des constructions

Les hauteurs sont mesurées dès le niveau de l'axe de la voie desservant privée interne à caractère public (niveau variable 314m < 319m), côte projetée et mesurée au milieu de la façade.



Une dérogation par rapport à la hauteur maximale peut exceptionnellement être accordée sous condition qu'elle s'avère indispensable, qu'elle soit imposée par un processus industriel particulier (silos, cheminées etc.) et que le recul imposé par l'article 3.3 soit respecté.

Îlot I

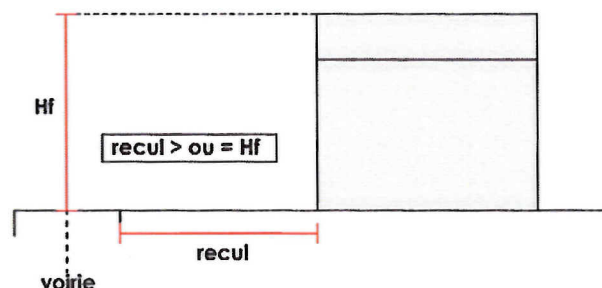
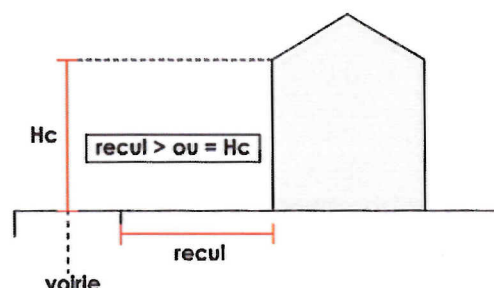
La hauteur maximale de la construction principale, au niveau de la corniche, est de 18,0 m. La hauteur maximale du faîte est de 3 m par rapport à la corniche.

Îlot II

La hauteur maximale de la construction principale, au niveau de la corniche, est de 14,0 m. La hauteur maximale du faîte est de 3 m par rapport à la corniche.

3.3. Marge de reculement

La distance des constructions sur l'alignement de la voie desservante interne est supérieure ou égale à la hauteur sous corniche si le faîte est parallèle à la voie, ou supérieure ou égale à la hauteur du faîte si le pignon est orienté vers la voie.



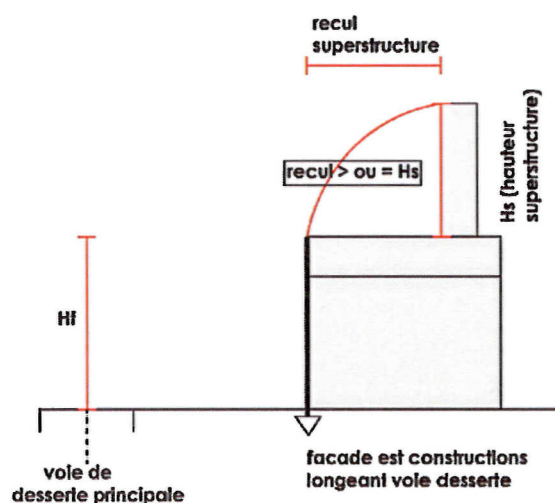
La distance des constructions par rapport aux limites latérales et postérieures est supérieure ou égale à la hauteur sous corniche pour tous les bâtiments.

Le recul est mesuré à partir de la limite du terrain et ne peut être inférieur à 10 mètres pour les limites latérales et postérieures et à 7 mètres pour la limite de la voie desservante interne.

Plusieurs bâtiments se situant sur une même parcelle doivent respecter une distance d'au moins 4 mètres entre eux, afin de garantir l'accès des sapeurs-pompiers.

Les dépendances souterraines sont possibles dans l'emprise des bâtiments projetés.

Tout élément dépassant exceptionnellement la hauteur maximale du faîte tel que définit dans l'article 3.2 de la présente partie écrite, devra être en retrait par rapport à la façade est des bâtiments longeant la voie de desserte principale. Ce retrait sera au minimum égal à la hauteur du dépassement. Pour les constructions en deuxième ligne, ce retrait n'est pas imposé.



3.4. Saillies sur les alignements de façade

Des éléments saillants pénétrant dans la marge de reculement pourront être prévus sur les façades (pièce en saillie, pièce avancée, etc.). La profondeur maximale des saillies ne pourra dépasser 1 mètre. Elles ne pourront couvrir qu'1/3 de la surface de la façade.

Les panneaux publicitaires et enseignes sont à traiter de façon discrète et sont à intégrer dans la façade, en dessous de la corniche.

3.5. Réunion de parcelles

Dans le cas où une entreprise implante ses bâtiments sur deux ou plusieurs parcelles, les reculs antérieurs, latéraux et postérieurs seront définis en considérant ces parcelles comme une seule parcelle.

3.6. Construction en deuxième ligne

Une parcelle en deuxième ligne devra être obligatoirement viabilisée. De ce fait, l'exploitant d'une parcelle de ce type devra nécessairement exploiter une parcelle attenante en première ligne.

3.7. Aménagement des espaces verts privés

Tous les espaces verts privés seront traités de manière végétale avec une végétation locale; arbre à haute tige et de petite taille et d'arbustes, dont la liste des essences à utiliser est disponible en annexe.

On distinguera trois types d'espaces verts privés :

1. EVp-env : espace vert privé situé en zone de verdure.

Cet espace vert sera traversé par des chemins piétons et cyclables tels qu'imposés dans le PAG qui seront couverts d'une servitude de passage public. Leur position exacte sera définie dans le projet d'exécution. Tout aménagement sera soumis à l'autorisation du Ministre ayant l'environnement dans ses attributions.

2. EVp-circ : espaces verts situés le long des infrastructures de viabilisation.

Une bande verte obligatoire de 3 m de largeur longe l'îlot 1 et la voie de circulation principale. Un (1) arbre et cinq (5) arbustes devront être prévus par 50 m² de la bande verte.

Cette bande verte pourra être interrompue pour permettre des accès aux parcelles. Le minimum garanti de ces accès sera de 8 m, avec une limite maximale de 10% du développement de la parcelle le long de la voirie.

3. EVp-lots : espaces verts situés sur les lots/parcelles.

- Une surface d'au moins 25% de la superficie de chaque parcelle devra être réservée à la plantation et entretenue comme telle par l'entreprise. En aucun cas, cette surface ne pourra être utilisée comme dépôt de matériaux ou comme aire de stationnement.

Font partie des espaces verts, les plans d'eau aménagés sur les parcelles dans la mesure où ils sont en permanence sous eau et ne constituent pas un élément d'une chaîne de production industrielle.

Un (1) arbre à haute tige devra être prévu par 50 m² d'espaces verts.

- Des écrans verts seront prévus entre les surfaces constructibles et la délimitation des lots. Un (1) arbre et cinq (5) arbustes devront être prévus par 50m².

Les écrans situés le long de la voie de desserte principale pourront être interrompu pour permettre des accès aux parcelles. Ces accès seront les mêmes que ceux prévus dans l'art. 3.7.2. (EVp-circ.). Le minimum garanti de ces accès sera de 8 m, avec une limite maximale de 10% du développement de la parcelle le long de la voirie.

- Des écrans verts devront être réalisés à l'intérieur des parcelles, entre les voies privées et les bâtiments industriels, dans l'emprise des reculs.

Un (1) arbre et cinq (5) arbustes devront être prévus par 50m².

Tous les écrans verts seront pris en compte dans les 25% d'espaces verts obligatoires.

3.8. Dépôts

Les occupants de la zone dont l'activité exige la mise en dépôt de matériaux ou de matériel à ciel ouvert, ne pourront faire ceci que si ces dépôts sont cachés de la vue directe. L'élément cachant le dépôt pourra être un bâtiment, une clôture-palissade, un écran de verdure agissant pendant toute l'année. Toute marge de recul définie dans le présent règlement ne peut pas servir comme aire de dépôt.

3.9. Aire de stationnement

Des aires de stationnement pour voitures individuelles en nombre suffisant pour clients et personnel sont à prévoir sur le terrain de façon à éviter tout stationnement sur les voies de viabilisation ou de circulation privées. Ceci vaut aussi bien pour les voitures que pour les camions ou autres engins.

Ces aires de stationnement doivent avoir une perméabilité d'au moins 40% ; elles seront traitées partiellement en pelouse stabilisée (compatible avec les voitures). Elles ne pourront dépasser 50% de la surface de la parcelle.

3.10. Clôtures

Les parcelles peuvent être délimitées par des clôtures en bois ou en treillis métallique de couleur verte d'une hauteur ne dépassant pas 2 mètres, les palissades de dépôts et les murs de clôture ne sont pas autorisés.

3.11. Evacuation des eaux

Les eaux superficielles susceptibles de comporter des matières grasses ou inflammables (huiles, essence, etc.) devront passer par un séparateur d'huile et d'essence avant de pouvoir être déversées dans la canalisation.

Dans le cas où les eaux usées artisanales, industrielles et de nature semblable ont des effets nocifs sur les installations d'évacuation et d'épuration ou sur leur fonctionnement, elles doivent être soumises à un prétraitement approprié.

4. Prescriptions relatives aux constructions

La commune devra participer à la phase APS de tout projet de construction s'implantant dans ce site.

4.1. Façades

Toute façade de construction devra s'inscrire dans un concept architectural sur les matériaux, leurs formes et leurs proportions, ainsi que les couleurs à employer, qui seront à présenter au Ministère de l'Economie et à l'Administration Communale de Sanem.

Les matériaux proscrits sont le PVC, les bardages portant une publicité de produits quelconques ainsi que des vitrages miroitants.

Les teintes criardes sont à éviter. Les couleurs choisies devront s'intégrer dans le paysage.

Toutes les façades sur rue (pignons ou façades) devront être obligatoirement parallèles à la direction Nord/Sud, exception faite pour les bâtiments administratifs formant un corps distinct.

4.2. Toitures

Les tuyaux de descente des toitures doivent être obligatoirement raccordés aux collecteurs d'eaux de surface.

Les formes de toitures autorisées sont les suivantes : toiture plate, toiture à versants, toiture shed, toiture en dents de scie. Des formes voûtées ne sont admises que si leur gabarit est en harmonie avec les constructions environnantes. Des halls à gabarit en forme de demi-lune ne sont pas autorisés.

4.3. Logements de service

L'installation de logements dans la zone industrielle est prohibée à l'exception de logements de service pour le personnel dont la présence permanente dans l'enceinte de la zone industrielle est requise de par la nature de l'entreprise implantée. Ces installations doivent être intégrées dans la construction principale de la société. Un logement est autorisé par parcelle.

De manière générale, l'installation d'un tel logement de service est sujette à l'autorisation préalable de la part du bourgmestre et devra être conforme au règlement des bâtisses.

Anhang I zur Partie écrite des PAP Gadderscheier

Pflanzliste einheimischer Strauch- und Gehölzarten:

Bäume: (Hochstämme, Stammumfang 12 bis 14 cm)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Gemeine Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Frangula alnus</i> (<i>Rhamnus frangula</i>)	Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Juglans regia</i>	Walnuß
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere, Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme
Obstbäume (z.B. <i>Prunus domestica</i> , <i>Pyrus communis</i> o.ä.)	Obstbäume (z.B. Pflaume, Birne o.ä.)

Die Pflanzungen sind entsprechend DIN 18916 durchzuführen.


Sträucher:

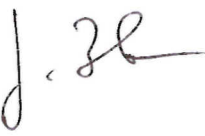


Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna oder laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannis-beere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix repens	Kriech-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die Pflanzungen sind entsprechend DIN 18916 durchzuführen.

Référence: 16492/39c

Le présent document fait partie du projet
ayant fait l'objet de ma décision
d'approbation du: 11.06.2013
Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région


Jean-Marie HALSDORF

<p>Maître d'ouvrage : Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur - Direction générale - Développement économique, industrie et entreprises Boulevard Royal 19-21 L-2449 Luxembourg T : +352 247 84355 F : +352 247 84311</p>	<p>Date et signature : <u>24/4/2013</u>  </p>
<p>Maître d'oeuvre : WW+ architecture + management s.à.r.l Rue Jean Jaurès 21 L-4152 Esch-sur-Alzette Téléphone : +352 26 17 76 1 Fax : +352 26 17 76 269</p>	<p>Date et signature : <u>24.04.13</u> </p>