

---

# PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)

## COMMUNE DE MERSCH



### Modifications ponctuelles du PAG

**Zones d'activités « In den Gehen » et « Merscherberg  
Notzengrond » à Mersch et modification de la partie écrite**

- » Justification des modifications
- » Etude préparatoire
- » Projet de modification du PAG - parties graphique et écrite

03 décembre 2018



**Zeyen+Baumann sàrl**  
9, rue de Steinsel  
L-7254 Bereldange

T +352 33 02 04  
F +352 33 28 86  
[www.zeyenbaumann.lu](http://www.zeyenbaumann.lu)

## Préambule

Le présent document concerne des modifications ponctuelles de la partie graphique et de la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) de la commune de Mersch. Le PAG en vigueur a été élaboré suivant la loi modifiée sur l'aménagement communal et le développement urbain du 19 juillet 2004. Le PAG de la commune de Mersch a été approuvé définitivement par le Ministre de l'Intérieur le 03 mars 2017. L'arrêté de la Ministre de l'Environnement date du 26 octobre 2016.

Les modifications ponctuelles de la partie graphique du PAG concernent :

### 1. Site ZAEC « In den Gehen » à Mersch

- Reclasser une partie de la zone d'activités économiques communale type 1 – ECO-c1 en zone d'activités économiques régionale – ECO-r.
- Adapter la représentation schématique du degré d'utilisation du sol, respectivement augmenter le coefficient d'utilisation du sol (CUS) de 0,75 à 0,85 maximum, pour la zone soumise au PAP NQ, SD M14. Le schéma directeur M14-M15-M16 sera adapté en conséquence.

### 2. Site ZAER « Merscherberg Notzengrond » à Mersch

- Reclasser une partie de la zone d'activités économiques régionale – ECO-r en zone d'activités économiques communale type 1 – ECO-c1.
- Adapter la représentation schématique du degré d'utilisation du sol, respectivement augmenter le coefficient d'utilisation du sol (CUS) de 0,75 à 0,95 maximum, pour la zone soumise au PAP NQ, SD M16. Le schéma directeur M14-M15-M16 sera adapté en conséquence.

Les modifications ponctuelles de la partie écrite du PAG consistent à :

- Adapter l'article 4.2 Zone d'activités économiques régionale type 1 [ECO-r1].
- Adapter l'article 18 Zone de servitude « urbanisation ».

Cette modification ponctuelle est conforme à la loi modifiée sur l'aménagement communal et le développement urbain du 19 juillet 2004.

Selon l'article 1<sup>er</sup> Principe, du Règlement grand-ducal du 08 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un plan d'aménagement général d'une commune;

*Tout plan ou projet d'aménagement général d'une commune est élaboré ou modifié sur base d'une étude préparatoire. L'étude préparatoire élaborée en vue de la modification d'un plan ou projet d'aménagement général peut être limitée aux éléments ayant un impact direct sur la ou les modifications projetées.*

---

Le présent document se compose par :

- la justification de la modification,
  - l'étude préparatoire,
  - le projet de modification du PAG, parties graphique et écrite.
- 

Dans un courrier du 30 octobre 2018, le Ministère du Développement durable et des Infrastructures (MDDI), département de l'environnement, informe :

« ... Sur la base de ce qui précède, ..., des incidences notables sur l'environnement ne sont pas prévisibles, de manière à ce que l'élaboration d'un rapport environnemental ne serait pas requise. » Voir la lettre en annexe à la page 22.

# Sommaire

<b>Préambule</b>	<b>I</b>
<b>Justification des modifications</b>	<b>5</b>
<b>1 Justification de la modification</b>	<b>6</b>
1.1 Justification de l'initiative et les orientations fondamentales	6
<b>Etude préparatoire</b>	<b>8</b>
<b>2 Section 1<sup>ère</sup> – Analyse globale de la situation existante</b>	<b>9</b>
2.1 Contexte national, régional et transfrontalier	9
2.2 Démographie	9
2.3 Situation économique	9
2.4 Situation du foncier	9
2.5 Structure urbaine	9
2.6 Equipements collectifs	9
2.7 Mobilité	9
2.8 Gestion de l'eau	10
2.9 Environnement naturel et humain	10
2.10 Plans et projets réglementaires et non réglementaires	10
2.11 Potentiel de développement urbain	10
2.12 Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national	10
<b>3 Section 2 – Concept de développement</b>	<b>10</b>
3.1 Concept de développement urbain	10
3.2 Concept de mobilité	10
3.3 Concept des espaces verts	10
3.4 Concept financier	10
<b>4 Section 3 – Schéma directeur</b>	<b>10</b>
<b>Projet de modification du PAG</b>	<b>11</b>
<b>5 Modifications apportées au PAG</b>	<b>12</b>
5.1 Partie écrite	12
5.2 Partie graphique	15
<b>Annexes</b>	<b>20</b>
Annexe 1 : Fiche de présentation	21
Annexe 2 : Dispense MDDI, département de l'environnement, lettre du 30.10.2018	22
Annexe 3 : Certificat PAG upload	23
Annexe 4 : Schéma directeur M14-M15-M16	24

## Liste des plans

Comparaison du PAG en vigueur et du PAG modifié	IV
Extrait cadastral	16
Extrait cadastral avec indication de la modification	17
Extrait du PAG en vigueur avec indication de la modification	18
Extrait du PAG modifié	19







Justification des modifications

# 1 Justification de la modification

## 1.1 Justification de l'initiative et les orientations fondamentales

Le présent dossier de modifications ponctuelles concerne deux sites, la zone d'activités économique communale « In den Gehen », située dans la localité de Mersch et accessible depuis l'allée John W. Léonard et la zone d'activités économiques régionale « Merscherberg Notzengrond », située dans la localité de Mersch et accessible depuis la rue Um Mierscherbiereg.

Les modifications concernent de légères adaptations de la partie graphique du PAG et sont nécessaires pour la réalisation de divers projets en cours de planification notamment la construction de parkings regroupés sur plusieurs étages.

Le reclassement permettra de redresser les limites entre la zone d'activités économiques communale et la zone d'activités économique régionale et d'adapter la représentation schématique du degré d'utilisation du sol, respectivement d'augmenter le coefficient d'utilisation du sol (CUS) de 0,75 à 0,85 maximum, pour la zone soumise au PAP NQ, SD M14, afin d'être en analogie avec la zone soumise au PAP NQ SD M15 et d'augmenter le coefficient d'utilisation du sol (CUS) de 0,75 à 0,95 maximum, pour la zone soumise au PAP NQ, SD M16, afin de permettre la réalisation de projets en cours de planification.

Cette modification du PAG implique aussi une adaptation du schéma directeur M14-M15-M16.

**Figure 1 Localisation des sites**



Source: Orthophoto 2013  
Réalisation: Zeyen+Baumann, 2018

La modification ponctuelle de la partie écrite concerne l'article 4.2 Zone d'activités économiques régionale type 1 [ECO-r1] de la partie écrite et l'article 18 Zone de servitude « urbanisation ».

Le Plan d'Aménagement Général (PAG) en vigueur de la commune de Mersch a été approuvé définitivement par le Ministre de l'Intérieur le 03 mars 2017. L'arrêté de la Ministre de l'Environnement date du 26 octobre 2016. Le PAG en vigueur a été élaboré suivant la loi modifiée sur l'aménagement communal et le développement urbain du 19 juillet 2004.

Suite à l'entrée en vigueur de la loi Omnibus et des règlements grand-ducaux qui l'accompagne en mars 2017, la commune de Mersch souhaite modifier l'article concernant la zone d'activités économiques régionale afin qu'il soit en harmonie avec la nouvelle proposition de définition formulée dans la loi Omnibus.

La modification ponctuelle de la partie écrite du PAG consiste donc à adapter la définition de la zone d'activités économiques régionale selon celle prévue par le Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune. La commune souhaite également adapter l'article concernant les zones de servitudes urbanisation afin de permettre la construction des infrastructures nécessaires à la viabilisation d'un site, sans entraver les objectifs et la fonctionnalité de la zone de servitude concernée.

Etude préparatoire

## **2 Section 1<sup>ère</sup> – Analyse globale de la situation existante**

Seuls sont analysés les sous chapitres de l'étude préparatoire impactés par les modifications projetées.

### **2.1 Contexte national, régional et transfrontalier**

La ZAER concernée par la présente modification ponctuelle du PAG fait partie du projet du Plan sectoriel Zones d'Activités Economiques.

L'avant projet du Plan sectoriel Zones d'Activités Economiques reprend les limites actuelles de la future ZAER dans le PAG en vigueur, et est donc opposé à la modification ponctuelle. Toutefois le conseil communal a formulé cette remarque dans son avis et il a demandé d'adapter cette délimitation dans le futur plan sectoriel ZAER.

### **2.2 Démographie**

Sans objet, les modifications projetées n'ont aucun impact sur la démographie.

### **2.3 Situation économique**

Les terrains concernés par le projet sont classés en zone d'activités économiques, communale et régionale.

### **2.4 Situation du foncier**

#### **1. Site ZAEC**

---

Les terrains concernés par la présente modification ponctuelle du PAG appartiennent à des propriétaires privés et à la commune de Mersch (environ la moitié). Les terrains ont une superficie de 2,95 hectares selon le PCN, exercice 2013 – Mise à jour août 2015.

#### **2. Site ZAER**

---

Les terrains concernés par la présente modification ponctuelle du PAG appartiennent à la commune de Mersch (majoritairement) et à des propriétaires privés. Les terrains ont une superficie de 20,16 hectares selon le PCN, exercice 2013 – Mise à jour août 2015.

### **2.5 Structure urbaine**

Sans objet, les modifications projetées n'ont aucun impact sur la structure urbaine.

### **2.6 Equipements collectifs**

Sans objet, les modifications projetées n'ont aucun impact sur les équipements collectifs.

### **2.7 Mobilité**

Les terrains concernés par le projet sont accessibles par l'allée John W Léonard et par la rue Um Mierscherbiërg, respectivement par la future route de substitution entre la N7 et le CR 123 à Beringen/Mersch. Deux accès seront possibles depuis la nouvelle rue projetée et un accès sera possible par la nouvelle liaison projetée entre Pettingen et le Mierscherbiërg. L'arrêt d'autobus «Mersch, Mierscherbiërg», est situé dans un rayon de

0,4 à 2,0 kilomètres du site et est accessible par la rue de Colmar-Bierg (N7) et la rue Beschmontsbongert. La gare de Mersch se situe à 2,0 kilomètres du site, elle est desservie par les bus 295 et 400 qui passent par l'arrêt d'autobus «Mersch, Mierscherbiereg».

## **2.8 Gestion de l'eau**

Sans objet, les modifications projetées n'ont aucun impact sur la gestion de l'eau.

## **2.9 Environnement naturel et humain**

Sans objet, les modifications projetées n'ont aucun impact sur l'environnement naturel et humain.

## **2.10 Plans et projets réglementaires et non réglementaires**

Voir remarques sous 2.1.

## **2.11 Potentiel de développement urbain**

Sans objet, les modifications projetées n'ont aucun impact sur le potentiel de développement urbain.

## **2.12 Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national**

Sans objet, les modifications projetées n'ont aucun impact sur les dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national.

# **3 Section 2 – Concept de développement**

## **3.1 Concept de développement urbain**

Sans objet, les modifications projetées n'ont aucun impact sur le concept de développement urbain.

## **3.2 Concept de mobilité**

Sans objet, les modifications projetées n'ont aucun impact sur le concept de mobilité.

## **3.3 Concept des espaces verts**

Sans objet, les modifications projetées n'ont aucun impact sur le concept des espaces verts.

## **3.4 Concept financier**

Sans objet, les modifications projetées n'ont aucun impact sur le concept financier.

# **4 Section 3 – Schéma directeur**

Le schéma directeur M14-M15-M16 est adapté et fait l'objet d'un dossier annexe.

Projet de modification du PAG



## 5 Modifications apportées au PAG<sup>1</sup>

### 5.1 Partie écrite

#### Modifications ponctuelles

##### Art. 4 Zones d'activités

On distingue :

- les zones d'activités économiques communales type 1 ECO-c1;
- la zone d'activités économiques régionale ~~type 1~~ ECO-r1.

#### 4.2 Zone d'activités économiques régionale ~~type 1~~ [ECO-r1]

~~La zone d'activités économiques régionale type 1 est réservée aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce en gros, de transport ou de logistique qui, de par leur envergure ou leur caractère, ne sont pas compatibles avec les zones d'habitation et les zones mixtes. Le commerce de détail, limité à 2.000 m<sup>2</sup> de surface de vente\* par immeuble bâti, est directement lié aux activités artisanales exercées sur place. Y peuvent être admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée ainsi que des prestations de services liées aux activités de la zone.~~

~~L'implantation de nouvelles stations-services et de nouvelles concessions automobiles n'y est pas autorisée.~~

~~Y est admis un logement de service par parcelle à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage d'une entreprise. Ce logement est à intégrer dans le corps même des constructions abritant l'activité économique principale.~~

~~Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», les services administratifs ou professionnels et les commerces de détail ne peuvent pas dépasser 20% de la surface construite brute de la zone.~~

**Les zones d'activités économiques régionales sont gérées, au nom des communes concernées, par des syndicats intercommunaux.**

**Les zones d'activités économiques régionales sont principalement réservées 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 m<sup>2</sup> 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 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 2.**

**Y sont admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée. Sont également admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance**

<sup>1</sup> Le texte coordonné de la partie écrite du PAG sera mis à jour après l'approbation de cette modification ponctuelle - le projet de la version coordonnée de la PE PAG se trouve sur le CD.

d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

Si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent, les communes peuvent y autoriser des activités de commerce de détail limitées à 2.000 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti ainsi que des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 3.500 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti, non liées aux activités principales telles que définies à l'alinéa 2.

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 pour cent de la surface construite brute totale de la zone.

La commune peut déroger au principe des 35 pour cent si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent.

## Art. 18 Zone de servitude «urbanisation»

Les zones de servitude «urbanisation» sont définies afin d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

On distingue les types de servitude suivants, dont la ou les lettres sont indiquées dans la partie graphique du PAG:

### **IP servitude « urbanisation – intégration paysagère »**

En vue d'assurer l'intégration des constructions dans le paysage, un espace vert de transition entre l'agglomération et le paysage, adapté aux caractéristiques du site, est à aménager en limitant les déblais et remblais à un strict minimum.

Des essences indigènes à feuillus doivent être utilisées pour les plantations prévues.

Des aménagements ayant pour but la rétention des eaux de surface ainsi que des chemins dédiés à la mobilité douce y sont autorisés.

### **B Servitude « urbanisation – biotopes »**

En vue de protéger et de mettre en valeur les biotopes existants, la destruction ou la réduction des biotopes greffés d'une servitude « urbanisation – biotopes » sont soumis aux conditions de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

### **CV Servitude « urbanisation – coulée verte»**

En vue d'assurer un corridor ouvert et un aménagement naturel favorisant le maillage écologique y sont interdits toutes constructions, à l'exception des aires de jeux et de repos, des espaces de verdure ouverts au public, des rétentions d'eau ainsi que des chemins dédiés à la mobilité douce.

### **CE servitude « urbanisation – cours d'eau »**

En vue de protéger, de mettre en valeur et de renaturer le cours d'eau (avec le but du développement de la végétation caractéristique), toute construction, toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel dans un rayon de 5 mètres de part et d'autre du cours d'eau sont prohibés.

### **Pé Servitude « urbanisation – stationnement écologique à ciel ouvert »**

La zone superposée de stationnement écologique à ciel ouvert est réservée exclusivement à l'aménagement d'aire de stationnement, ainsi qu'aux infrastructures techniques propres à cette aire de stationnement. Toutes autres constructions y sont interdites.

La zone superposée de stationnement écologique à ciel ouvert doit être aménagée selon des critères écologiques réduisant au minimum les surfaces scellées et prévoyant des plantations d'arbres.

**Po Servitude « urbanisation – stationnement à ciel ouvert »**

La zone superposée de stationnement à ciel ouvert est réservée exclusivement à l'aménagement d'aire de stationnement, ainsi qu'aux infrastructures techniques propres à cette aire de stationnement. Toutes autres constructions y sont interdites.

**R Servitude « urbanisation – rétention »**

La servitude « urbanisation – rétention » vise à garantir les surfaces nécessaires à la rétention des eaux de surface ainsi qu'à leur acheminement. Des aménagements ayant pour but la rétention et l'acheminement des eaux de surface, les chemins dédiés à la mobilité douce et les aménagements d'agrément y sont autorisables. Les surfaces de rétention sont en principe à intégrer harmonieusement dans la topographie et le paysage.

**RT Servitude « urbanisation – réseau technique »**

La servitude vise à garantir les surfaces nécessaires à la réalisation de réseaux techniques d'approvisionnement, d'assainissement, d'énergie et de télécommunication.

**ZP Servitude « urbanisation – zone de protection »**

La servitude vise à garantir la qualité de vie dans le futur quartier d'habitation, si l'exploitation agricole à proximité est toujours en activité lors de la réalisation de ce nouveau quartier. Une zone de protection de 20,0 mètres non aedificandi doit être observée par rapport aux installations relevant de l'exploitation. Dans cette zone de protection, tout aménagement, dépôt et activité pouvant causer des conflits de voisinage est soumis à l'autorisation du bourgmestre.

**La traversée ponctuelle des zones de servitude « urbanisation » "IP", "B", "CV", "CE", "R" et "ZP" par une voirie publique carrossable peut être exceptionnellement autorisée.**

**La traversée ponctuelle des zones de servitude « urbanisation » "B", "CV", "CE", "Pé", "Po", "R", "RT" et "ZP" par des réseaux d'utilité publique peut être exceptionnellement autorisée.**


**La pose de réseaux d'utilité publique à l'intérieur des zones de servitudes « urbanisation » "IP" peut être exceptionnellement autorisée sans entraver les objectifs et la fonctionnalité de la zone de servitude concernée.**

## **5.2 Partie graphique**

### **Site ZAEC « In den Gehen » + site ZAER « Merscherberg Notzengrond » à Mersch**

- Extrait cadastral
- Extrait cadastral avec indication de la modification
- Extrait du PAG en vigueur avec indication de la modification
- Extrait du PAG modifié





LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Administration du cadastre  
et de la topographie

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Émis par: Jean Thibo  
Date d'émission: 16/05/2018

COMMUNE: Mersch  
SECTION: G de Mersch

Échelle approximative:  
1:2500

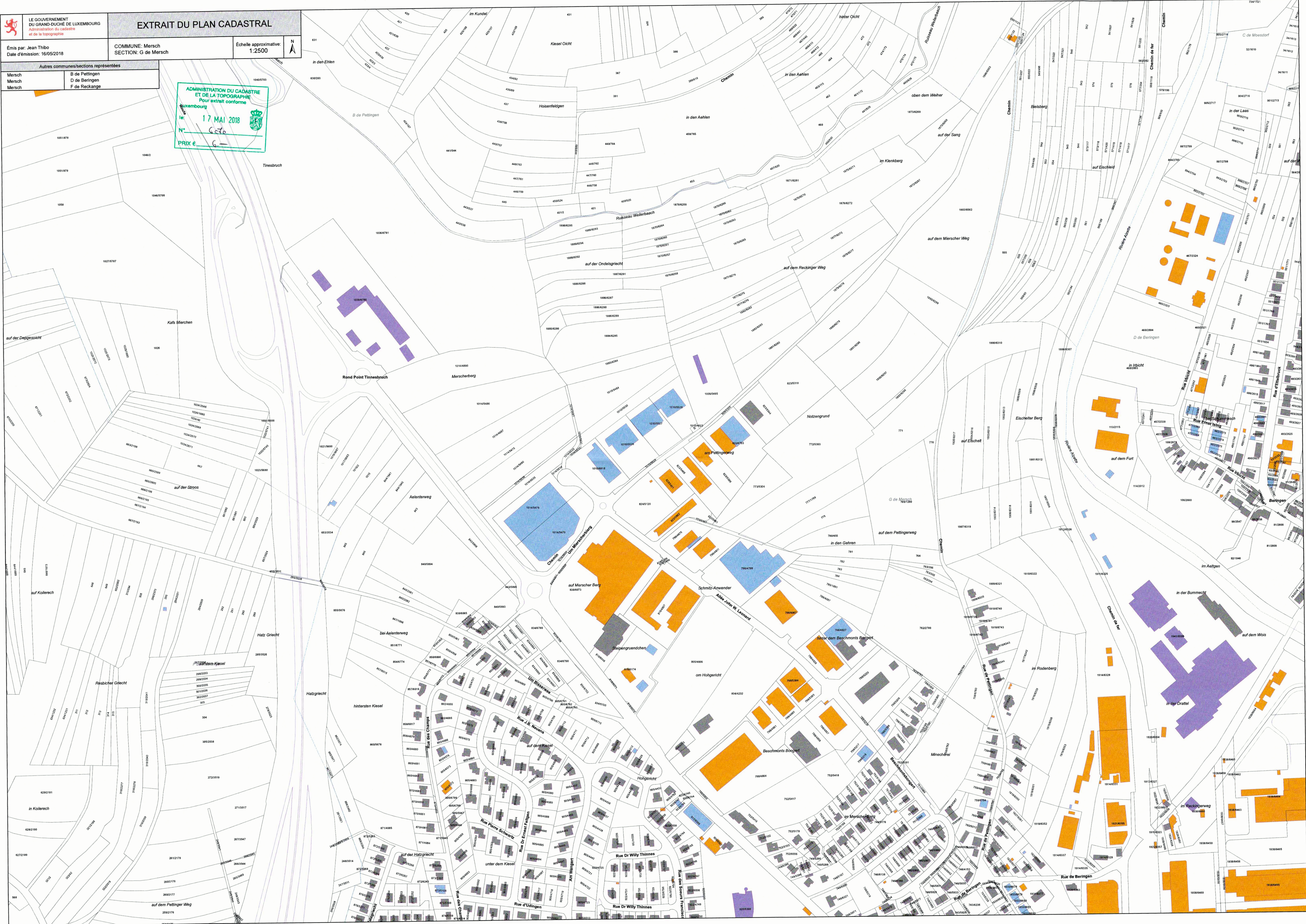
N

Autres communes/sections représentées

Mersch  
Mersch  
Mersch

B de Pettingen  
D de Beringen  
F de Reckange

ADMINISTRATION DU CADASTRE  
ET DE LA TOPOGRAPHIE  
Pour extrait conforme  
Luxembourg  
le 17 MAI 2018  
N° 676  
PRIX € 6,-







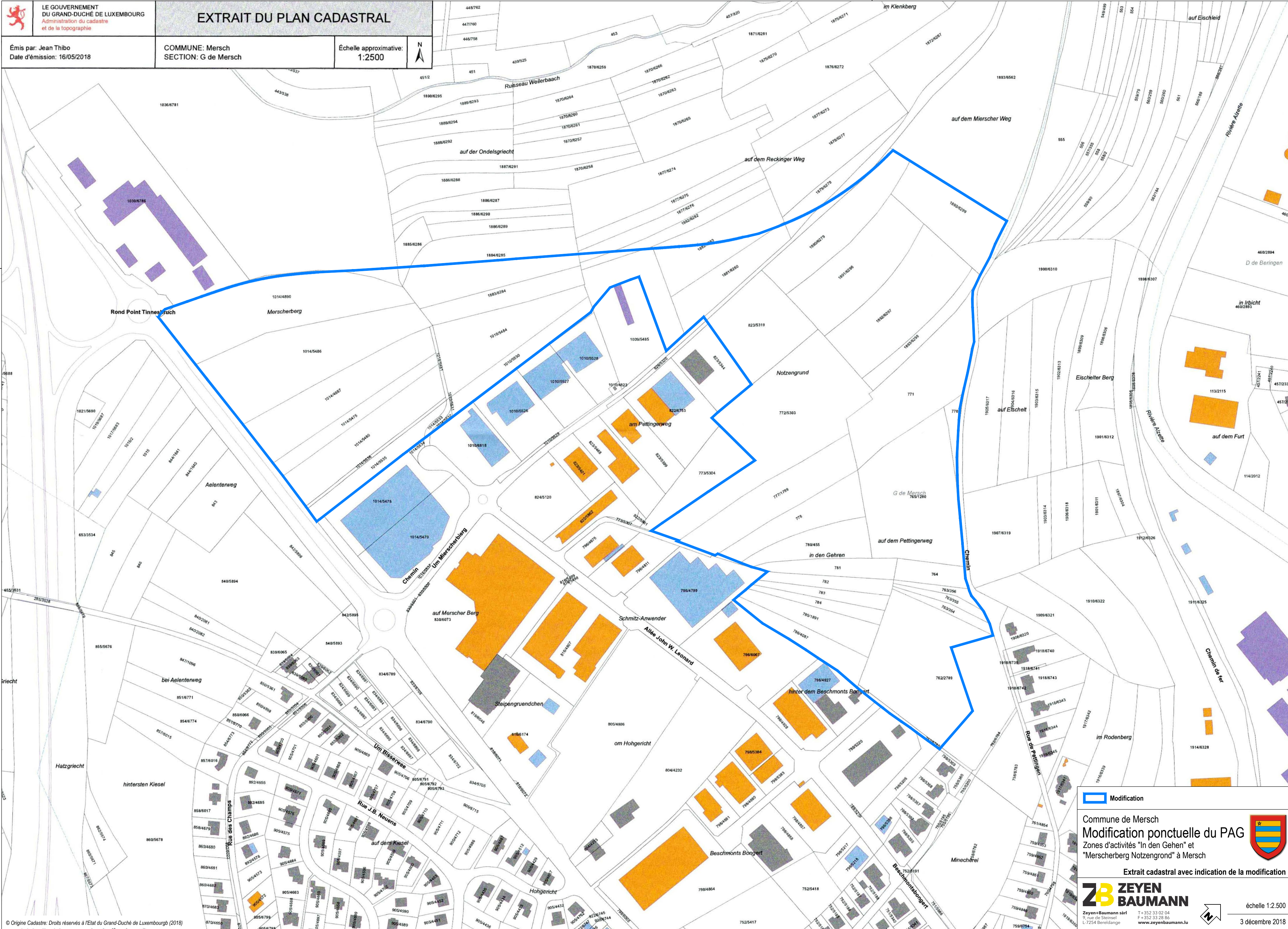
LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Administration du cadastre  
et de la topographie

## EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Émis par: Jean Thibo  
Date d'émission: 16/05/2018

COMMUNE: Mersch  
SECTION: G de Mersch

Échelle approximative:  
1:2500



Modification

Commune de Mersch  
**Modification ponctuelle du PAG**  
Zones d'activités "In den Gehren" et  
"Merschberg Notzengrund" à Mersch

Extrait cadastral avec indication de la modification

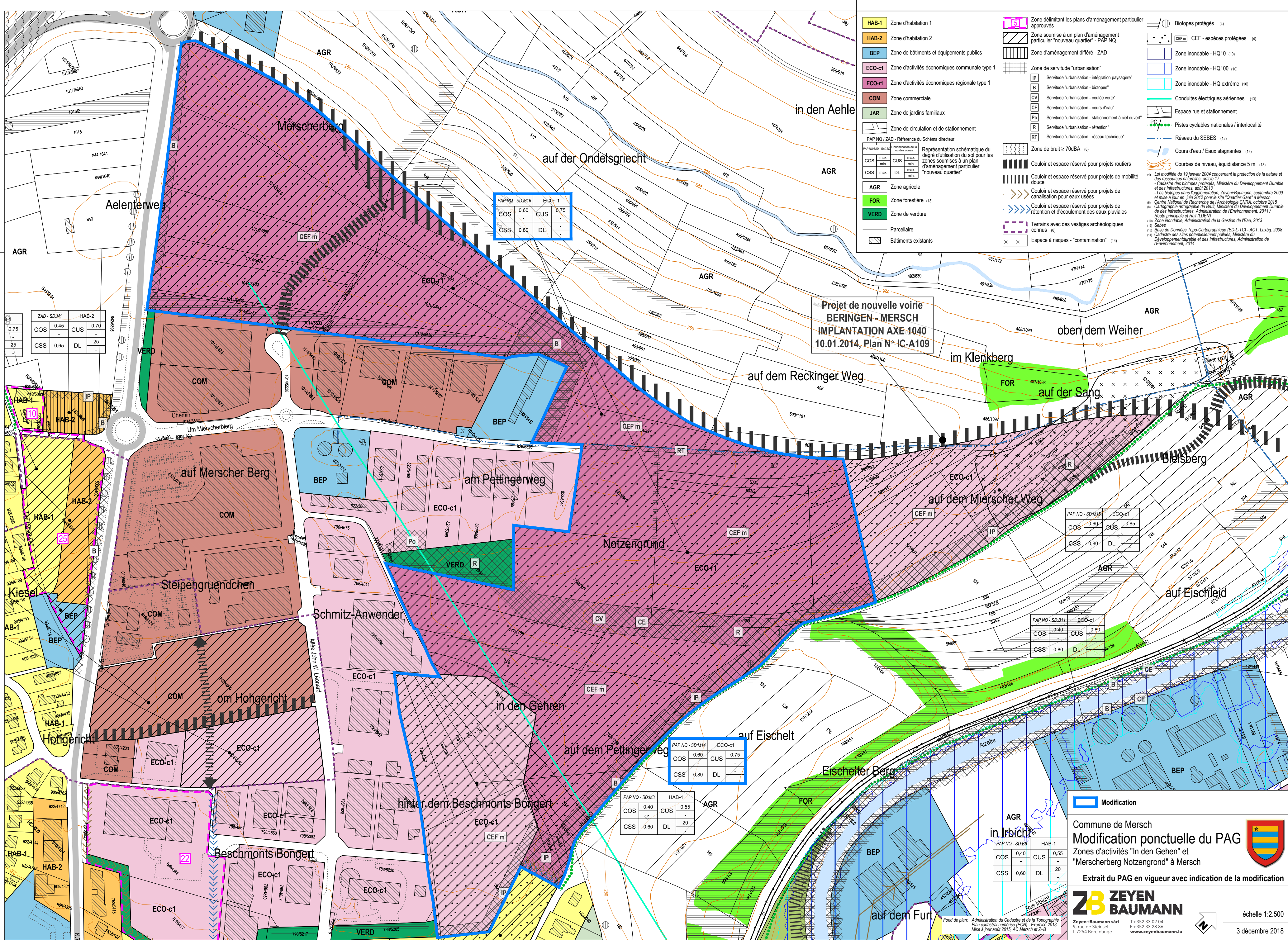
**ZB ZEYEN  
BAUMANN**  
Zeyen+Baumann sarl  
9, rue de Steinsel  
L-7254 Bereldange  
T+352 33 02 04  
F+352 33 28 86  
www.zeyenbaumann.lu



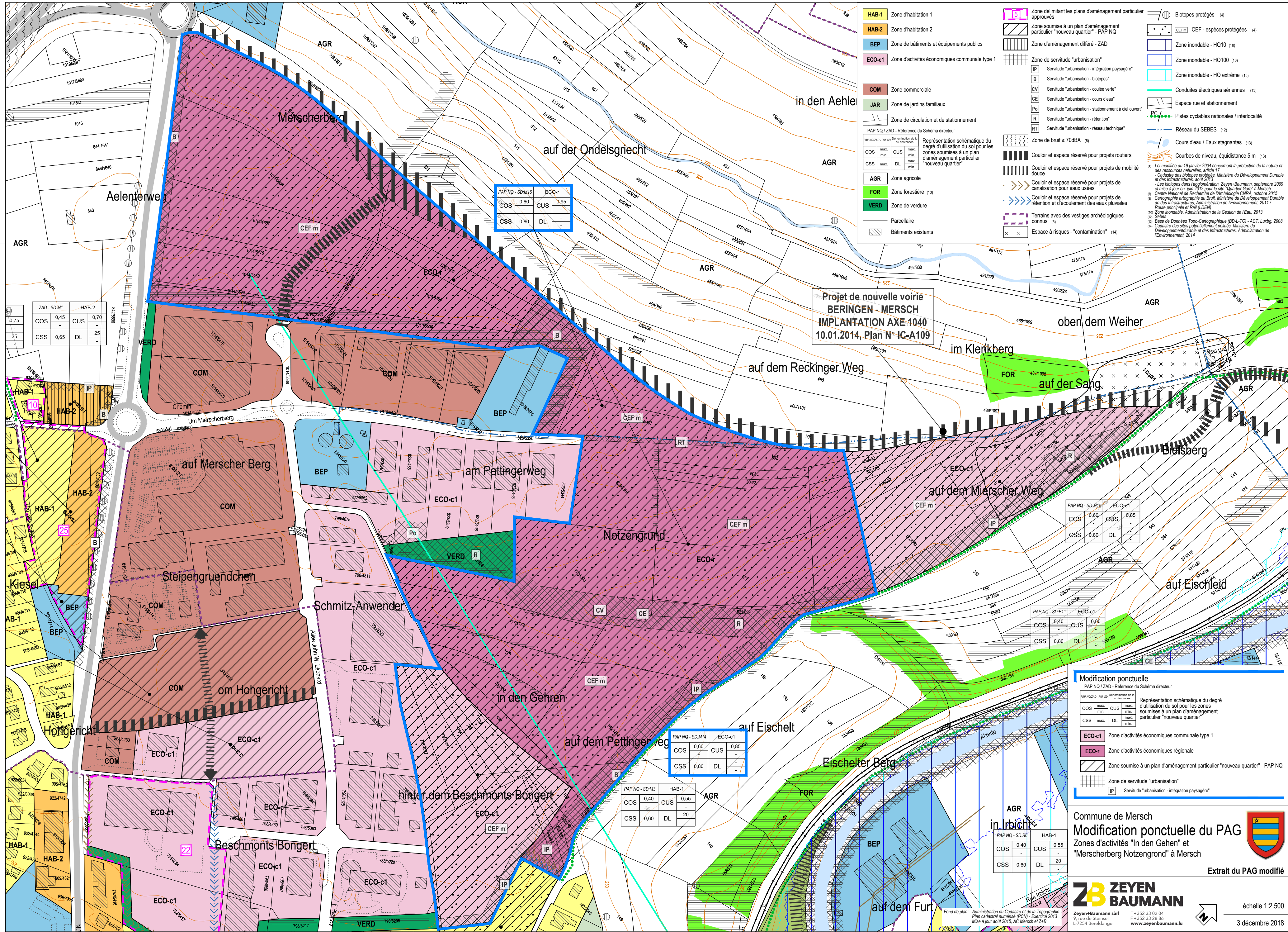
échelle 1:2.500

3 décembre 2018











Annexes

# Annexe 1 : Fiche de présentation

Refonte complète du PAG	<input type="checkbox"/>	Commune de	Mersch	<b>N° de référence</b> (réservé au ministère)	
Mise à jour du PAG	<input type="checkbox"/>	Localité de	Mersch	Avis de la commission d'aménagement	
Modification du PAG	<input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit		Vote du conseil communal	
		Surface brute	23,11 ha	Approbation ministérielle	

<b>Organisation territoriale de la commune</b>		<b>La présente fiche concerne :</b>	
Région	Centre Nord	Commune de	Mersch
CDA	<input type="checkbox"/>	Localité de	Mersch
Membre du parc naturel		Quartier de	
Remarques éventuelles	Modification de l'article 4.2 Zone d'activités économiques régionale type 1 [ECO-r1] + article 18 Zone de servitude "urbanisation" Adaptation des limites ZAEC et ZAER + Adaptation du degré d'utilisation du sol des surfaces M14 et M16		

<b>Potentiels de développement urbain (estimation)</b>							
<b>Hypothèses de calcul</b>							
Surface brute moyenne par logement		m <sup>2</sup>					
Nombre moyen de personnes par logement		hab.					
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités		m <sup>2</sup>					
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation		m <sup>2</sup>					
		nombre d'habitants			nombre approximatif d'emplois		
	surface brute [ha]	situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
dans les "quartiers existants" [QE]							
dans les "nouveaux quartiers" [NQ]							
zones d'habitation							
zones mixtes							
zones d'activités	23,11						
zones de bâtiments et d'équipements publics							
autres							
TOTAL [NQ]	23,11						
TOTAL [NQ] + [QE]	23,11						

<b>Phasage</b>					
<b>Ne s'applique pas à la modification ponctuelle du PAG</b>					
surface brute [ha]		nombre d'habitants (selon DL max.)		nombre d'emplois (selon CUS max.)	
Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire

<b>Zones protégées</b>		<b>Ne s'applique pas à la modification ponctuelle du PAG</b>	
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC		ha	Nombre d'immeubles à protéger
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN		ha	u.
Surfaces totales des secteurs protégés « vestiges archéologiques »		ha	

# Protocole de conformité

## Transmission des fichiers informatiques relatifs au projet de PAG

Conformément à l'article 3 du règlement ministériel du 1er juillet 2016 relatif au contenu et à la structure des fichiers informatiques des projets et plans d'aménagement d'une commune ce protocole atteste la conformité du dossier informatique PAG (C045\_Modification\_ZA-Mierscherbiereg\_03-12-2018) soumis par Zeyen + Baumann (pag-upload@zeyenbaumann.lu) le 13.11.2018 concernant la modification de la commune de Administration communale de Mersch.

Ce protocole devra être joint au dossier lors de la saisine de la commission d'aménagement et de la transmission du dossier au Ministre de l'Intérieur.



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère de l'Intérieur

Direction de l'Aménagement Communal  
et du Développement Urbain



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Développement durable  
et des Infrastructures

Département de l'environnement

Luxembourg, le

30 OCT. 2018

Administration communale  
de Mersch  
B.P. 93  
**L-7501 Mersch**

**N/réf : 91248**

Dossier suivi par Philippe Peters

Tél : 247-86827

Email : philippe.peters@mev.etat.lu

COMMUNE DE MERSCH  
Entré le

02 NOV. 2018

Réf.: .....

**Concerne : Loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement**

**Modifications  
ponctuelles de la partie graphique et écrite du PAG de la commune de Mersch**

Monsieur le Bourgmestre

En réponse à vos courriers du 19 juin et du 9 juillet septembre 2018, je vous prie de trouver ci-après mon avis sur les différentes modifications envisagées.

En ce qui concerne l'adaptation de l'article 4.2 de la partie écrite du PAG pour intégrer les nouvelles dispositions du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 ainsi que pour augmenter le CUS dans différentes zones ECO-c1 et ECO-r1, je partage votre appréciation qu'il s'agit de modifications mineures et que des incidences notables sur l'environnement ne sont pas prévisibles. Dès lors, l'élaboration d'un rapport environnement n'est pas requise.

Pour ce qui en est de la modification envisagée au niveau des zones de servitude « urbanisation », il me semble important de nuancer davantage l'approche en fonction de la zone de servitude concernée et de préciser le texte. En effet, la proposition actuelle est très généreuse alors qu'elle concerne de la même manière toutes les zones de servitude « urbanisation » arrêtées par la partie écrite du PAG sur l'ensemble du territoire communal. Par exemple, il ne me semble pas être approprié de prévoir cette exception générale pour les zones de servitude « biotopes », « cours d'eau », « rétention » ou encore « mesures CEF ». En outre, faut-il considérer que la pose de réseaux à l'intérieur, par exemple, d'une zone de servitude « intégration paysagère » pourrait s'avérer incompatible avec les dispositions de celle-ci, notamment les plantations y requises.

Bureaux :  
4, Place de L'Europe  
L-1499 Luxembourg

Tél : (+352) 247-86824  
Fax : (+352) 400410

Adresse postale  
L-2918 Luxembourg

80US 126 2 8

De ce fait, il importe d'identifier de manière claire les servitudes d'urbanisation auxquelles se rapportent cette nouvelle exception et de préciser le texte en s'inspirant de la proposition suivante :

- a) La traversée ponctuelle des zones de servitude XY par une voirie publique carrossable peut exceptionnellement être autorisée.
- b) La traversée ponctuelle des zones de servitude XY par des réseaux d'utilité publique peut être exceptionnellement autorisée.
- c) La pose de réseaux d'utilité publique à l'intérieur des zones de servitudes XY peut être exceptionnellement autorisée sans entraver les objectifs et la fonctionnalité de la zone de servitude concernée.

Sur base de ce qui précède, je peux partager votre appréciation qu'il s'agit de modifications mineures et que des incidences notables sur l'environnement ne sont pas prévisibles, de manière à ce que l'élaboration d'un rapport environnemental ne serait pas requise.

Je tiens à vous rappeler que conformément aux dispositions de l'article 2.7 de la prédite loi, la décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale ainsi que les raisons qui auront abouti à cette conclusion devront l'objet d'une publicité adéquate.

Veuillez agréer, Monsieur le Bourgmestre, l'expression de mes sentiments très distingués.

Pour la Ministre de l'Environnement



Mike Wagner

Premier Conseiller de Gouvernement

Copies pour information : Ministère de l'Intérieur,  
Administration de la nature et des forêts,  
Administration de l'environnement,  
Administration de la gestion de l'eau



## Plan d'Aménagement Général (PAG)

### Schéma directeur

**SD n°M14 « Zone d'activités In den Gehen », M15 « Zone d'activités Auf dem Mierscher weg » et M16 « Zone d'activités Merscherberg Notzengrond » à Mersch**

Schéma directeur adapté dans le cadre de la modification ponctuelle du PAG

03 décembre 2018

---

**ZEYEN BAUMANN**

Bureau d'Etudes en  
Aménagement du Territoire  
et Urbanisme

**CHANTAL ZEYEN  
PIERRE BAUMANN**  
Aménageurs-Urbanistes  
Ingénieurs-conseils TUB

7-9, rue de Steinsel L-7254 Bereldange  
Tel 33 02 04 Fax 33 28 86  
E-mail: [secretariat@zeyenbaumann.lu](mailto:secretariat@zeyenbaumann.lu)

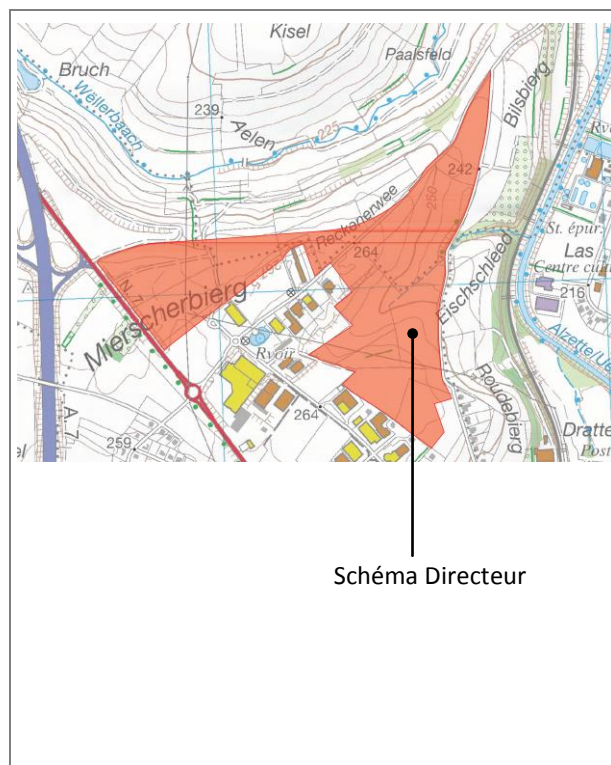




# 1. Identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures

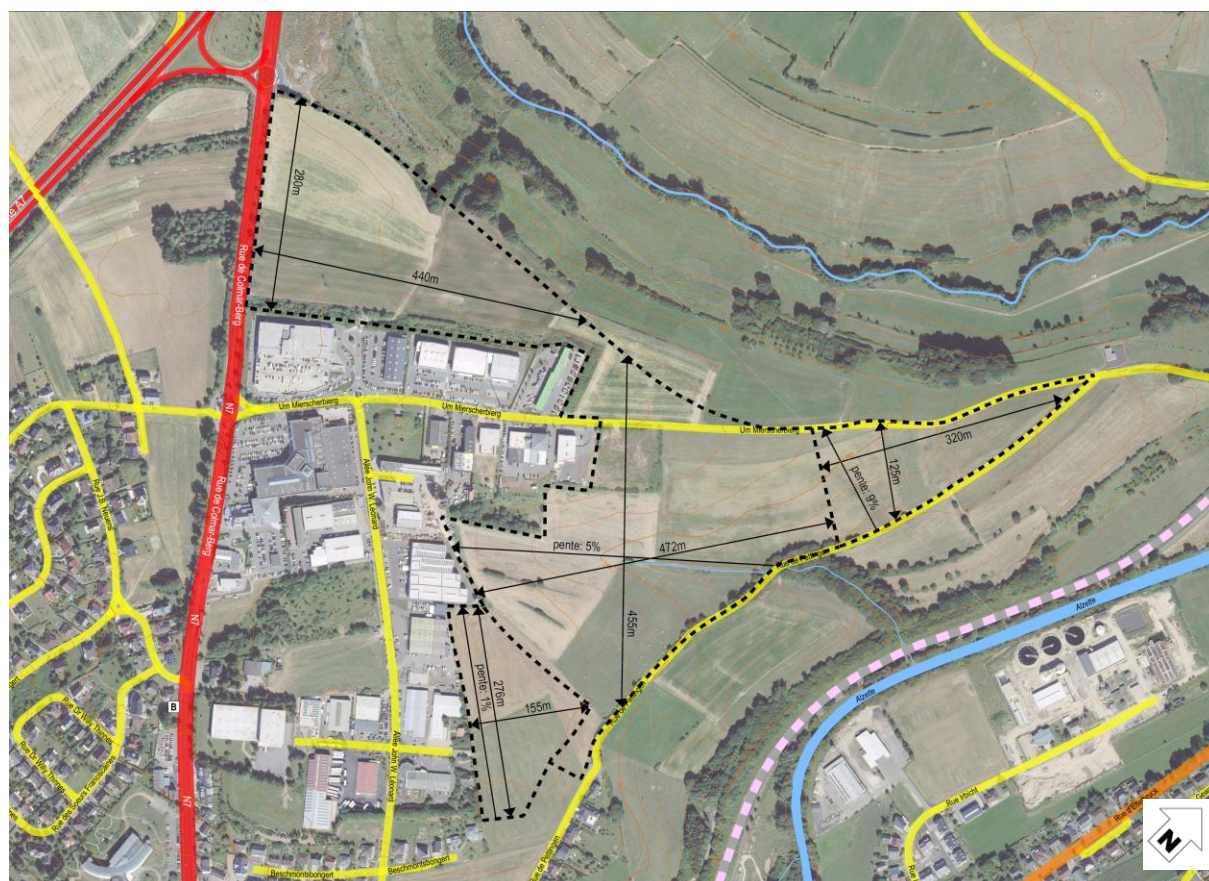
## Caractéristiques du site

- **Situation:** Au Nord de la localité de Mersch, à proximité de l'Allée John W Léonard, le long de la rue Um Mierscherbiereg et adjacent à la zone du Mierscherbiereg.
- **Superficie du PAP NQ:** 26,2 ha (PCN 2013).
- **Topographie:** pente entre 1% à 10% montant d'est en ouest et pente de 5%, montant du nord-est en sud-ouest.
- **Typologie des constructions avoisinantes:** bâtiments d'activités et maisons d'habitation.
- **Accessibilité:** l'allée John W Léonard, rue de Pettingen et rue projetée.
- **Transports publics:** arrêt de bus " Mersch, Mierscherbiereg" dans un rayon de 0,4 à 2,0 kilomètres. Gare de Mersch à 2,0 kilomètre maximum.
- **Végétation et biotopes:** arbres isolés, prairie, champs, terre labourable, bande de forêt pour intégration paysagère au bord de la ZAE existante dans le sud de la zone, rangée des arbres le long de la route N 7 et la Rue de Pettingen, Habitat essentiel des chauves-souris (Art. 20).



Fond de plan: Carte Topographique, 2008

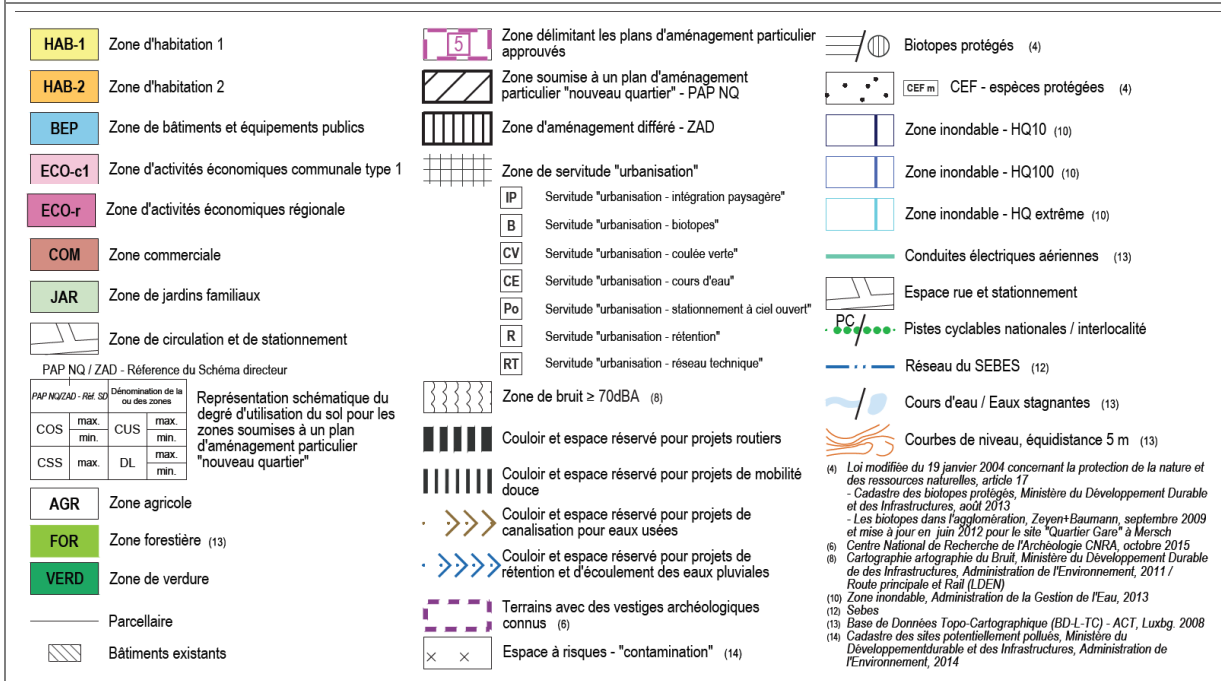
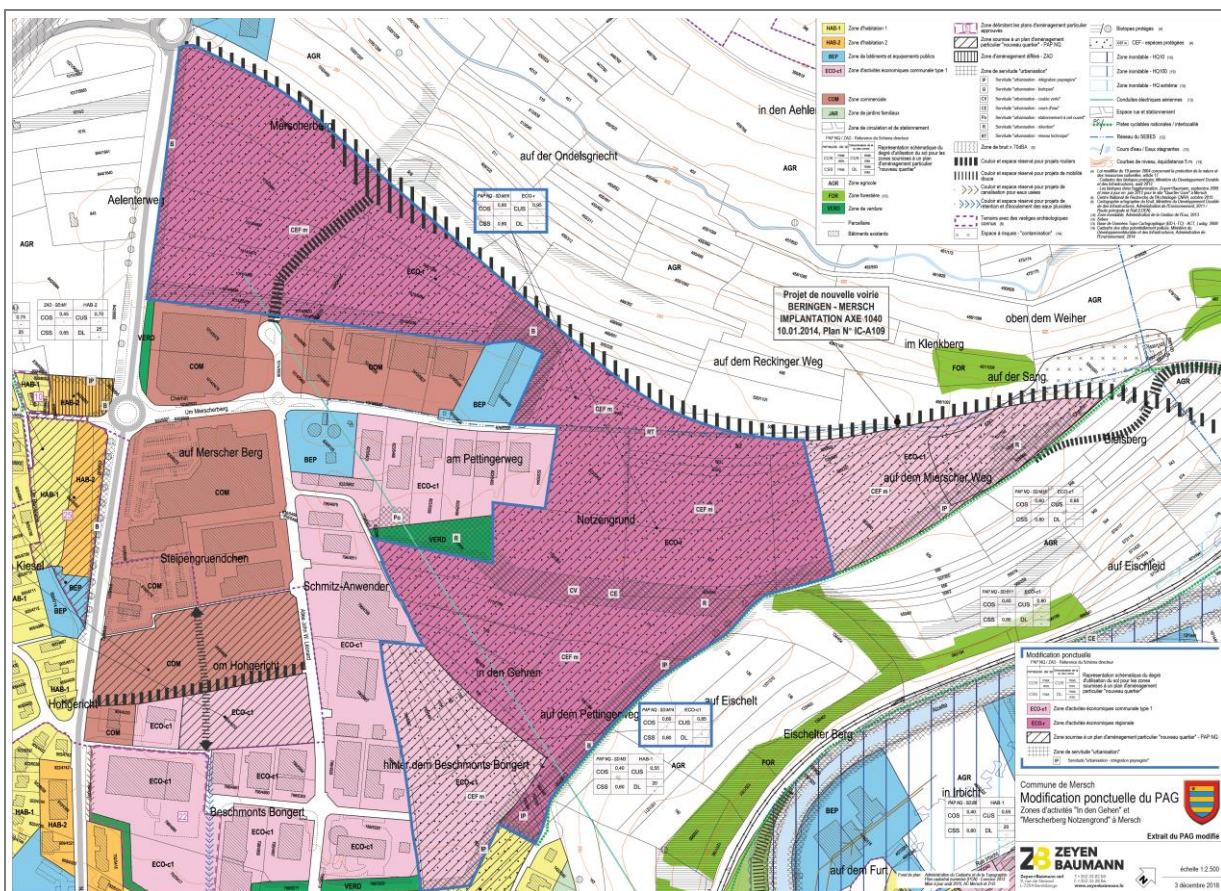
## Plan de situation



Fond de plan : Orthophoto 2013, Administration du Cadastre et de la Topographie



# PAG – Extrait du PAG modifié

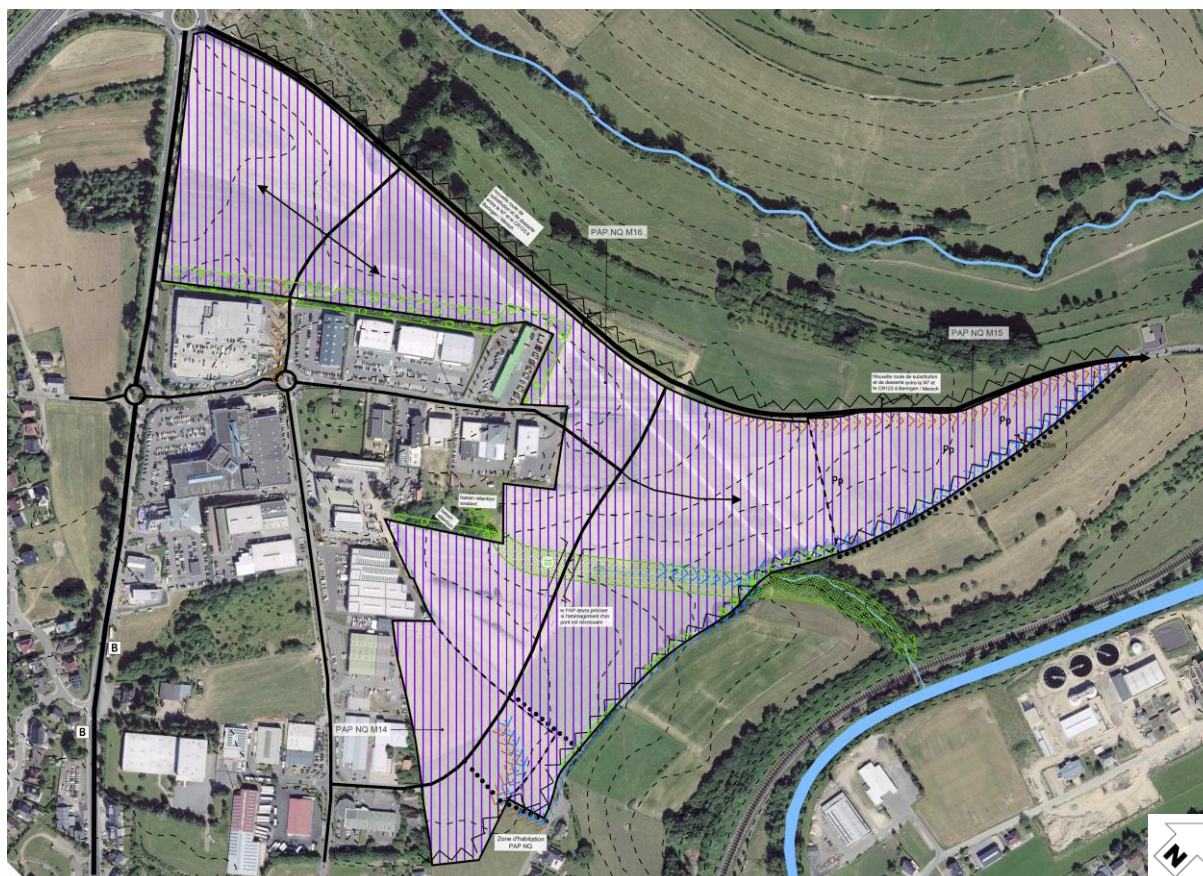


### **Défis urbains – Objectifs visés**

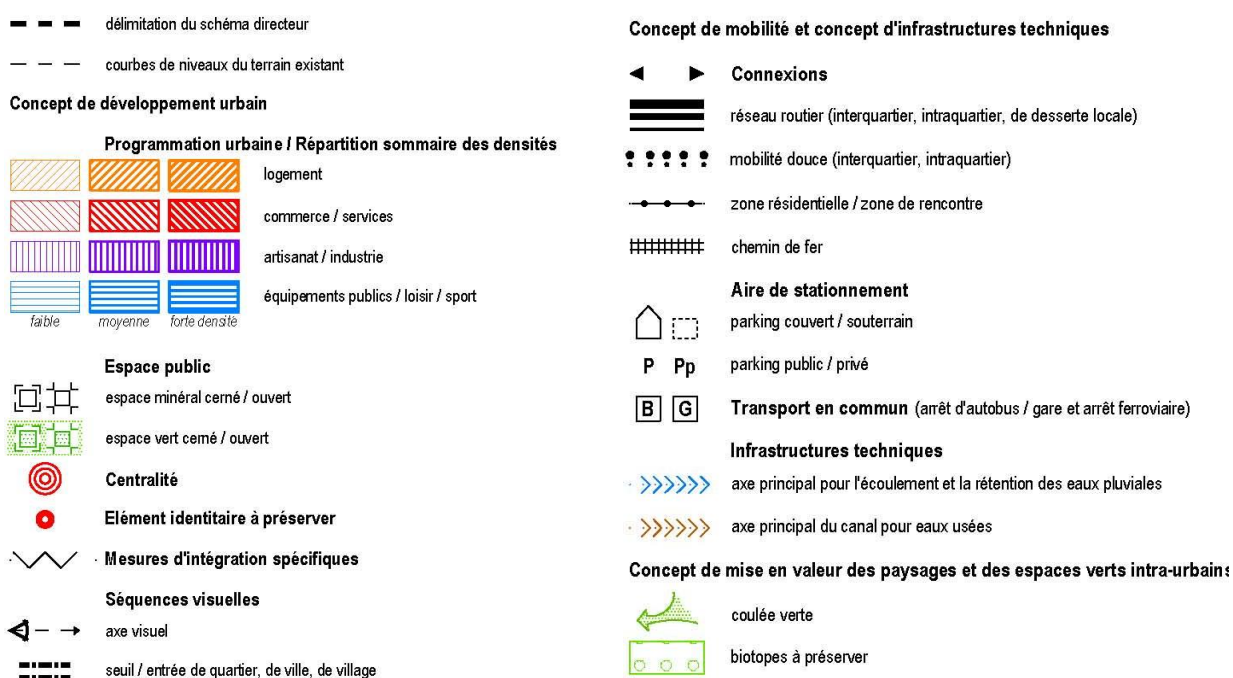
- Développer une zone d'activités économiques régionale et deux zones d'activités économiques communale de type 1, à proximité de zones d'activités existantes.
- Aménager une route de substitution et de desserte entre la N7 et le CR 123 à Beringen/Mersch pour désengorger la rue Um Mierscherbiereg.
- Garantir une bonne intégration des constructions dans le paysage ouvert et vis-à-vis des habitations projetées dans la rue de Pettingen.
- Tenir compte de la situation topographique des terrains pour l'aménagement du réseau routier et pour le gabarit des bâtiments projetés.
- Tenir compte de la situation topographique des terrains pour l'aménagement du réseau routier et pour le gabarit des bâtiments projetés.
- Développer un concept urbanistique qui tient compte de la présence des chiroptères en intégrant au concept les couloirs pour la connectivité des chauves souris.
- Le concept d'aménagement de ces terrains doit tenir compte des zones de servitude « urbanisation » définies dans les parties graphique et écrite du PAG (article 18).



## Schéma Directeur



Fond de plan : Orthophoto 2013 Administration du Cadastre et de la Topographie



## 2. Concept de développement urbain

### **a – Identité et programmation urbaine par quartier et par îlot**

- Ces terrains sont prévus pour la création d'une zone d'activités économiques à caractère régional (M16) et de deux zones d'activités économiques à caractère communal (M14 et M15).

### **b – Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public**

- Des surfaces à céder pour utilité publique seront nécessaires pour l'aménagement d'un nouveau réseau routier, d'espace libre pour la détente, d'un réseau de gestion des eaux pluviales, de couloirs de connectivité pour chauves souris, (...).
- Le PAP définira les surfaces à céder pour utilité publique dans le cadre des 25% à céder.

### **c – Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics**

- Dans le domaine public, les plantations sont à réaliser avec des essences indigènes.
- Dans le domaine public, les aires de stationnement sont à réaliser de préférence selon des principes écologiques.

### **d – Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers**

- Sans objet.

### **e – Interfaces entre îlots et quartiers, notamment l'intégration, les gabarits, l'agencement des volumes**

- Compte tenu de la situation topographique existante, le concept urbanistique devra proposer des constructions qui s'intégreront bien dans le site, respectivement des gabarits pas trop importants en raison de la topographie du site.
- Compte tenu de la proximité des constructions d'habitations prévues à la périphérie sud (au bout de la rue de Pettingen), le concept urbanistique devra garantir une zone de transition pour l'intégration du site vis-à-vis des futures constructions d'habitation.

### **f – Centralités, notamment les fonctions, les densités, les espaces publics**

- Ces terrains sont à proximité de la zone du Mierscherbiert qui regroupe des services et commerces.

### **g – Répartition sommaire des densités**

M14 - PAP NQ - ECO-c1					
COS	max	0,60	CUS	max	0,85
	min	-		min	-
CSS	max	0,80	DL	max	-
				min	-

**COS:** Coefficient d'occupation du sol – le rapport entre la surface d'emprise au sol des constructions et la surface du terrain à bâtir net

**CUS:** Coefficient d'utilisation du sol – le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut

**CSS:** Coefficient de scellement du sol – le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net

**DL:** Densité de logement – le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut

M15 - PAP NQ - ECO-c1					
COS	max	0,60	CUS	max	0,85
	min	-		min	-
CSS	max	0,80	DL	max	-
				min	-

**COS :** Coefficient d'occupation du sol – le rapport entre la surface d'emprise au sol des constructions et la surface du terrain à bâtir net

**CUS :** Coefficient d'utilisation du sol – le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut

**CSS :** Coefficient de scellement du sol – le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net

**DL :** Densité de logement – le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut

M16 - PAP NQ - ECO-r					
COS	max	0,60	CUS	max	0,95
	min	-		min	-
CSS	max	0,80	DL	max	-
				min	-

**COS :** Coefficient d'occupation du sol – le rapport entre la surface d'emprise au sol des constructions et la surface du terrain à bâtir net

**CUS :** Coefficient d'utilisation du sol – le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut

**CSS :** Coefficient de scellement du sol – le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net

**DL :** Densité de logement – le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut

#### ***h – Typologie et mixité des constructions***

- Les prescriptions dimensionnelles ainsi que les affectations dans les PAP NQ M14 et M15 devront correspondre à celles du PAP quartier existant « Zone d'activités économiques communales de type 1 ».
- Les prescriptions dimensionnelles ainsi que les affectations dans le PAP NQ M16 devront correspondre à celles de la partie écrite du PAG, respectivement l'article « Zone d'activités économiques régionale [ECO-r] ».
- Une attention particulière devra garantir que les nouvelles entreprises ne génèrent pas trop de nuisances vis-à-vis des riverains.
- Le PAP NQ devra définir des gabarits qui s'intégreront au mieux à la situation topographique du site.

#### ***i – Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées***

- Le concept d'aménagement de ces terrains doit tenir compte des zones de servitude « urbanisation » définies dans les parties graphique et écrite du PAG (article 18).
- Le PAP NQ devra définir des gabarits qui s'intégreront au mieux à la situation topographique du site.
- Des mesures d'intégration paysagère sont à prévoir à la périphérie du PAP donnant sur le paysage sous forme de plantations qui seront définies dans le cadre du PAP.
- Au vue d'un potentiel risque de pollution des sols, une étude des sols est à réaliser avant l'élaboration du projet de PAP NQ.

#### ***j – Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée***

- Conserver un axe visuel vers Beringen.

#### ***k – Eléments identitaires bâtis et éléments identitaires naturels à sauvegarder respectivement à mettre en évidence***

- Sans objet.

### 3. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

#### **a – Connexions**

- Ces terrains sont accessibles par l'allée John W Léonard et par la rue Um Mierscherbiereg, respectivement par la future route de substitution entre la N7 et le CR 123 à Beringen/Mersch, qui permettra de désengorger la charge de trafic supportait par les rues existantes.
- Deux accès seront possibles depuis la nouvelle rue projetée et un accès sera possible par la nouvelle liaison projetée entre Pettingen et le Mierscherbiereg.
- Les PAP NQ devront préciser l'aménagement d'un pont au dessus du ruisseau temporaire.

#### **b – Hiérarchie du réseau de voirie distinguant les différents déplacements motorisés et non motorisés, la configuration des voies de circulation et des liaisons piétonnes, cyclables et routières**

- La hiérarchie du réseau de voirie sera adaptée aux caractéristiques inhérentes aux zones d'activités.

#### **c – Concept de stationnement**

- Le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir est défini dans le PAG.
- Les PAP définiront le nombre d'emplacements de stationnement pour visiteurs.

#### **d – Accès au transport collectif**

- L'arrêt d'autobus le plus proche, «Mersch, Mierscherbiereg», est situé dans un rayon de 0,4 à 2,0 kilomètres du site et est accessible par la rue de Colmar-Biereg (N7). Et la rue Beschmontsbongert.
- La gare se situe à 2,0 kilomètres du site maximum et elle est desservie par les bus 295 et 400 qui passent par l'arrêt d'autobus «Mersch, Mierscherbiereg».

#### **e – Infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales**

- Concernant les infrastructures techniques, les informations seront précisées dans les projets d'exécution.
- Concernant l'évacuation des eaux pluviales, une partie sera acheminée au nord vers le Wëllerbaach via une canalisation existante, une autre partie sera acheminée vers un bassin de rétention puis acheminée jusqu'au ruisseau intermittent qui se jette dans la rivière Alzette. Concernant la canalisation existante elle ne dispose pas, le cas échéant, de capacité suffisante.
- Une étude spécifique pour l'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales doit être réalisée dans le cadre des projets des différents PAP NQ.

### 4. Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

#### **a – Intégration au paysage par la délimitation de la zone verte compte tenu des contraintes telles que la topographie, les structures végétales en place ainsi que l'impact visuel**

- Le concept d'aménagement de ces terrains doit tenir compte des zones de servitude « urbanisation » définies dans les parties graphique et écrite du PAG (article 18).
- Des aménagements paysagers doivent garantir une bonne interface entre les nouvelles constructions et le paysage. Une rangée d'arbre est à planter de chaque côté de la nouvelle rue projetée, respectivement dans le gabarit de la rue projetée.
- Au nord de la future zone d'activité, une bande de végétation de 15,00 mètres de profondeur est à planter entre la nouvelle rue projetée et le paysage sur toute la longueur.
- Au sud de la future zone d'activité, la plantation d'un écran vert composé d'arbres et de buissons indigènes, soit une bande de végétation de 20,00 mètres de profondeur est à planter pour garantir l'intégration du site dans le paysage et par endroit garantir les interfaces avec les constructions pour habitations projetées.
- Dans le domaine public, les plantations sont à réaliser avec des essences indigènes.
- Dans le domaine public, les aires de stationnement sont à aménager selon des principes écologiques.



***b – Coulées vertes et maillage écologique***

- Une coulée verte sera aménagée au cœur du site ; elle sera ponctuée d'espaces de détente et servira pour la gestion des eaux.
- Pour maintenir le maillage écologique concernant les chauves-souris, un axe de plantation est prévu sur la limite sud ouest de la zone.

***c – Biotopes et habitats à préserver ou compenser***

- Les rangées d'arbres le long de la rue de Colmar-Bierg (N7) et de la rue de Pettingen sont à maintenir.
- Les arbres isolés au sud du site sont à préserver.
- Ein Ausgleich des Verlustes an Grünland und Heckenstrukturen Grünland ist in Form von CEF-Maßnahmen erforderlich, da es sich um essentielle Jagdgebiete von Arten des Anhang 2 NatSchG handelt, deren Zerstörung sich auf Belange des Art. 20 (Ruhe- und Fortpflanzungsstätte) auswirken. Geeignete Suchräume zur Umsetzung der Maßnahmen sind in der Fledermausuntersuchung (November 2015) zur SUP von Gessner & Harbusch dargestellt.
- Le fossé existant au centre du site est à maintenir.

## **5. Concept de mise en œuvre**

***a – Programme de réalisation du projet***

- Les PAP seront réalisés en concertation avec les différents services et administrations concernés, respectivement l'Administration de la Gestion de l'Eau (AGE), l'Administration des Ponts et Chaussées, le Ministère de l'Environnement (...).

***b – Faisabilité***

- Le(s) propriétaire(s) devra(ont) proposer des projets d'aménagement particulier cohérents avec le présent schéma directeur.
- Au vue d'un potentiel risque de pollution des sols, une étude des sols est à réaliser avant l'élaboration du projet de PAP NQ.

***c – Phasage de développement***

- Ce projet est à réaliser en plusieurs phases de développement.
- Les PAP NQ définiront le nombre de phases de développement à prévoir.

***d – Délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier***

- Voir le plan du projet PAG à la page 1.

**Bibliographie :**

*Avant-projet de plan directeur sectoriel Logement, Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire \_ DATer / Ministère des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement, 2009*

[http://www.dat.public.lu/publications/documents/avant\\_projet\\_plan\\_sectoriel\\_logement/av\\_proj\\_ps\\_logement.pdf](http://www.dat.public.lu/publications/documents/avant_projet_plan_sectoriel_logement/av_proj_ps_logement.pdf)

Landschaftsgerechte und ökologische Wohnbaugebiete, Ministère de l'Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Arrondissement Sud de la Conservation de la Nature, mars 2007

[http://www.environnement.public.lu/conserv\\_nature/publications/Landschaftsgerechte\\_und\\_Oekologische\\_Wohnbaugebiete/landschaftsgerechte\\_und\\_oekologische\\_Wohngebiete.pdf](http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/Landschaftsgerechte_und_Oekologische_Wohnbaugebiete/landschaftsgerechte_und_oekologische_Wohngebiete.pdf)

Les espaces publics et collectifs, Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire, 2005

[http://www.miat.public.lu/publications/amenagement\\_communal/espaces\\_publics\\_collectifs/espaces\\_publics.pdf](http://www.miat.public.lu/publications/amenagement_communal/espaces_publics_collectifs/espaces_publics.pdf)

Nature et construction, Recommandations pour l'aménagement écologique et l'entretien extensif le long des routes et en milieu urbain, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, juin 2013

[http://www.environnement.public.lu/conserv\\_nature/publications/nature\\_et\\_construction/PDF\\_nature\\_construction.pdf](http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/nature_et_construction/PDF_nature_construction.pdf)

Leitfaden : Naturnahe Anlage und Pflege von Parkplätzen, Administration des Eaux & Forêts, Service de la Conservation de la Nature, 2008

[http://www.environnement.public.lu/conserv\\_nature/publications/naturnahe\\_anlage\\_parkplaetzen/Brochure\\_naturnahe\\_anlage\\_parkplaetzen.pdf](http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/naturnahe_anlage_parkplaetzen/Brochure_naturnahe_anlage_parkplaetzen.pdf)

Leitfaden zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten Luxemburgs, Administration de la Gestion de l'Eau,

[http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden/Leitfaden\\_pdf.pdf](http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden/Leitfaden_pdf.pdf)

[http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden2/Leitfaden\\_2013\\_pdf.pdf](http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden2/Leitfaden_2013_pdf.pdf)

Renaturation des cours d'eau – Restauration des habitats humides, Ministère de l'Environnement & Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire, avril 2008

[http://www.environnement.public.lu/conserv\\_nature/publications/renaturation\\_habitats\\_humides/Renaturation\\_des\\_cours\\_d\\_eau\\_-\\_restauration\\_des\\_habitats\\_humides\\_-\\_light.pdf](http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/renaturation_habitats_humides/Renaturation_des_cours_d_eau_-_restauration_des_habitats_humides_-_light.pdf)