

Modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier

Commune de Mersch Localité de Mersch ECO « Mierscherbiertg ZAMID »

réf. 19418/45C

PARTIE ECRITE PARTIE GRAPHIQUE

La présente partie écrite est indissociable à la partie graphique du projet d'aménagement particulier.



avril 2024

version modifications adapté suite à l'avis de la cellule d'évaluation

En vert : Textes ajoutés

En rouge biffé : Textes biffés

Modifications suite à l'avis de la cellule d'évaluation



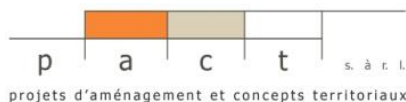
Commune de Mersch



Demandeur :

Administration communale de Mersch
Château de Mersch
Place St Michel
L-7556 Mersch

Elaboré par:



pact s.à r.l.
58 rue de Machtum
L-6753 Grevenmacher
Tél: 26 45 80 90
Fax: 26 25 84 86
Email: mail@pact.lu

PAP initial approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 13.03.2023 (Réf : 19418/45C)

Grevenmacher, le 29.04.2024

Le présent dossier a été élaboré :

- Conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain*
- Conformément au *règlement grand-ducal (RGD) du 08 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.*

Toutes les prescriptions de la présente partie écrite sont conformes au contenu de la partie écrite du PAG communal en vigueur au moment de l'élaboration du PAP actuel.

La partie écrite du PAG et le règlement communal des bâtisses, des voies publiques et des sites en vigueur de la commune de Mersch sont à respecter pour tous les points qui ne sont pas prescrits par la présente partie écrite.

Table des matières

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles.....	4
2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal.....	4
3. Mode d'utilisation du sol	5
4. Degré détaillé d'utilisation du sol	5
4.1. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés	5
4.2. Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles	6
4.3. Les hauteurs des constructions.....	6
4.4. La forme des toitures	6
4.5. Le modelage du terrain avec indication des tolérances	7
4.6. Mobilité et Les emplacements de stationnement	7
5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP	8
5.1. L'aménagement des espaces extérieurs privés.....	8
5.2. Les servitudes.....	8
5.3. Les accès	9
5.4. Les murs et clôtures.....	9
5.5. La couleur et l'emploi des matériaux	10
5.6. Prescriptions spécifiques.....	10
6. Partie graphique du PAP	10

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral officiel joint en annexe du rapport justificatif. Un levé topographique de la situation existante, ainsi qu'un mesurage cadastral servent de fond de plan pour la partie graphique du présent PAP. Celle-ci contient aussi la délimitation et la contenance des lots projetés.

2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal

Suivant le bornage officiel du géomètre officiel de la limite du PAP (voir annexe du rapport justificatif), la surface totale du PAP s'élève à 2.296,69 ares.

Surfaces cédées au domaine public communal

La cession des fonds réservés à des aménagements publics se fera conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004. La surface publique totale s'élève à environ ~~~550,38~~ 75,7 ares, ce qui correspond à environ ~~24%~~ 3,3 % de la surface totale du projet.

La surface publique totale de l'ECO-r s'élève à environ ~~475,91~~ 66,5 ares, ce qui correspond à environ ~~20,7%~~ 2,9% de la surface totale du projet.

La surface publique totale de l'ECO-c1 s'élève à environ ~~74,47 ares~~ 9,2 ares, ce qui correspond à environ ~~3,2%-0,4%~~ de la surface totale du projet.

Ces surfaces sont superposées dans la partie graphique du PAP avec *terrains cédés au domaine public communal*.

Surfaces privées ZAMID accessibles au public

Toutes les autres surfaces nécessaires à la viabilisation de la zone, qui ne sont pas superposées dans la partie graphique du PAP avec *terrains cédés au domaine public communal* sont attribuées aux *surfaces privées ZAMID accessibles au public*, dont notamment les

- *voie de circulation motorisée*
- *espace pouvant être dédié au stationnement*
- *chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne*
- *espace vert public*
- *espace à étude: espace vert public, chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne*
- *espace à étude: espace vert public, voie de circulation motorisée*
- *espace à étude: espace vert public, voie de circulation motorisée, chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne*

Les *surfaces privées ZAMID accessibles au public* s'élèvent à environ 465 ares, ce qui correspond à environ 20,3% de la surface totale du PAP.

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement, ~~trafos, et les~~ candélabres ou installations similaires nécessaires à la viabilisation du projet ~~seront à céder et ne sont actuellement pas repris dans le calcul de cession ci avant qui est à préciser~~ sont possibles à l'intérieur des *terrains cédés au domaine public communal* ou des *surfaces privées ZAMID accessibles au public* et seront précisés dans le projet d'exécution respectivement la convention relative au présent PAP.

A l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances sur le lot A, la réalisation d'une construction pour les équipements techniques ou similaires (p. ex. trafo, espaces sanitaires pour conducteurs) est admissible.

3. Mode d'utilisation du sol

Le mode d'utilisation pour les différents ilots ou lots dans la zone d'activités économiques du PAP est réservé aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique.

ECO-r: A titre accessoire sont admis, le commerce de détail limité à 2.000 m² 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 m² de surface construite brute par immeuble bâti, si elles sont liées aux activités de la zone concernée.

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

ECO-c1:

Le commerce de détail est limité à 2.000 m² de surface de vente par immeuble bâti respectivement limité à 2.000 m² de surface de vente pour l'ensemble de l'îlot 12 et doit être lié à l'entreprise y implantée.

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. Exceptionnellement, deux logements peuvent y être autorisés si l'activité de l'entreprise justifie des besoins spécifiques. Ce(s) logement(s) est (sont) à intégrer dans le corps même des constructions abritant l'activité économique principale.

4. Degré détaillé d'utilisation du sol

4.1. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés

La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés pour chacun des ilots projetés dans le cadre du présent PAP sont représentés dans les tableaux sur la partie graphique du PAP.

Au moins 50% des surfaces pouvant être scellées entre les limites de surfaces constructibles et l'espace public tels qu'indiqués dans la partie graphique du PAP doivent être végétalisées respectivement sont prévus pour l'évacuation des eaux pluviales et la plantation d'arbres de voirie (voir aussi art. 5.1).

En cas de réalisation du « Campus » sur l'îlot 1, une surface construite brute maximale de 30% des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé « rooftop » peut être utilisée pour la construction d'étages partiels.

Les parkings silos sur les ilots 3 et 9 doivent être réalisés comme constructions non close, disposant d'une façade « ouverte » à vocation purement décorative et leur surface construite brute théorique ne rentre pas dans le calcul du CUS respectivement ne compte pas pour la surface construite brute maximale définie pour l'îlot.

Sur au maximum 10% de la surface de la toiture du dernier étage plein du parking silo (ilots 3 et 9), des constructions légères de type dépendance non close sont admissibles en dehors des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé pour la réalisation des sorties des cages d'escalier. Ces constructions légères de type dépendance sont à réaliser en toiture plate, sans dépasser la hauteur totale de 4,00 mètres, mesurée à partir du plancher sur la dalle du dernier étage, y compris l'acrotère.

4.2. Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles

Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles sont définis sur la partie graphique du PAP.

Une division d'un ilot dans plusieurs lots exploités par différents propriétaires respectivement exploitants est admissible sous les conditions suivantes :

- les valeurs du degré d'utilisation pour l'ilot sont à répartir proportionnellement à la surface des nouveaux lots créés. **Sous condition d'avoir un accord écrit entre les exploitants de l'ilot, une répartition supérieure ou inférieure à 25% entre les lots créés est admissible. Les valeurs totales prescrites pour l'ilot respectif doivent toujours rester respectées.**
- les limites de surfaces constructibles de chaque lot créé doivent respecter des distances minimales de 5,00 mètres par rapport aux limites des lots, sauf si les propriétaires respectivement exploitants ont un accord écrit de jumeler les constructions

A l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances sur le lot 13, la réalisation d'une construction pour les équipements techniques ou similaires p. ex. trafo, est admissible.

Une connexion d'une largeur maximale entre les constructions de l'ilot 1 et de l'ilot 3 **à partir du premier étage respectivement** à partir d'une hauteur hors-sol minimale de **4,00 4,50 m** est admissible à l'extérieur des limites de surfaces constructibles.

4.3. Les hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions par ilot ou lot est définie dans la partie graphique du PAP.

Des éléments de construction techniques (par exemple: ascenseur, ventilation, **dispositifs de garde-corps** ou similaire) **respectivement les constructions légères de type dépendance décrites sous l'article 4.1 (ilots 3 et 9)** hors gabarit peuvent être autorisés.

Pour les lots A et 13, la hauteur maximale hors tout des constructions est de **5 6** mètres, mesurées par rapport au niveau du terrain naturel respectivement terrain projeté.

Pour tous les ilots ou lots, les hauteurs maximales sont définies par rapport au terrain naturel au centre des limites de surfaces constructibles (voir points de référence « TN » sur la partie graphique) de l'ilot ou du lot correspondant.

Définition du Niveau Général 95 (Z_(NG 95)) du réseau altimétrique au Grand-Duché

Le réseau altimétrique du Grand-Duché a pour objet de déterminer le relief du sol, c'est-à-dire les altitudes des points caractéristiques au-dessus d'une surface de référence, choisie généralement au niveau moyen des mers. Au Grand-Duché le Niveau Général est défini comme NG95 (Z_(NG 95)) et a comme origine le zéro de l'échelle marémétrique du port d'Amsterdam. (Définition tirée de la documentation « La Géodésie Terrestre pratiquée au Grand-Duché de Luxembourg à partir de 1929 » rédigée par MM. Roger Terrens et Bernard Reisch)

4.4. La forme des toitures

Toutes les constructions principales peuvent être exécutées

- en toiture plate
- ou en toiture à deux versants (inclinaison maximale de **20° 15°**) respectant les prescriptions de l'article 4.3.

Des fenêtres sont admissibles si elles sont intégrées dans le plan de la toiture.

TOITURES VEGETALISEES

Au moins 10% de la surface de la toiture des constructions principales sont à aménager en toiture végétalisée. Si ceci n'est pas réalisable d'un point de vue technique (p.ex. à cause de fenêtres en toiture, de superstructures, etc.), cela doit être compensé par des éléments de verdure en façade.

PANNEAUX SOLAIRES

Les panneaux solaires sur les toitures sont admissibles. Au moins 70% de la surface de toiture doit être équipée doit être construite de sorte à pouvoir accueillir des panneaux solaires pour la production d'énergie et/ou électricité (PV-ready). avec des panneaux solaires pour la production d'énergie et/ou électricité. Si ceci n'est pas réalisable d'un point de vue technique (p.ex. à cause de fenêtres en toiture, de superstructures, etc.), cela doit être compensé par l'installation d' des éléments de panneaux solaires en façade. L'énergie solaire thermique est interdite.

TOITURES TERRASSES

En cas de création d'étages partiels (« rooftops »), une partie des surfaces de toitures directement accessibles depuis l'étage partiel respectivement une cage d'escalier peuvent être utilisées comme toitures terrasses. L'installation de mobilier, des infrastructures pour l'agriculture urbaine ou similaire, ainsi que des dispositifs de garde-corps sur le pourtour de la terrasse sont aussi admissibles à l'extérieur des limites de surfaces constructibles, sans dépasser une hauteur maximale totale de 4,00 mètres.

4.5. Le modelage du terrain avec indication des tolérances

Le sol naturel est à sauvegarder le plus possible. Des remblais de plus de 4,00 5,00 mètres et des déblais de plus de 4,00 5,00 mètres ne peuvent être autorisés que si le site et le projet l'exigent expressément et sont aménagés sous forme de terrasses ne dépassant pas 2,50 4,00 mètres.

Afin de pouvoir réaliser un bilan équilibré entre remblais et déblais dans la zone d'activités, il est exceptionnellement admissible pour des raisons techniques, topographiques, urbanistiques, d'intégration paysagère, cadastrales, de sécurité ou architecturales dûment motivées, de réaliser des remblais et déblais plus importants.

Les terrains voisins doivent toujours être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux. Dans tous les cas une solution harmonieuse entre voisins devra être trouvée.

4.6. Mobilité et Les emplacements de stationnement

Mobilité

Pour chaque îlot privé, toutes les possibilités de mobilité active et partagée doivent être prises en considération et sont à favoriser.

A cet effet, un « Plan Mobilité Entreprise », sur base du « Plan Mobilité Zone d'Activités » élaboré par l'Administration Communale de Mersch respectivement le ZAMID, peut être joint à toute demande d'autorisation de bâtir.

Emplacements de stationnement

Dans les zones d'activités économiques communales et régionales, une exception relative à l'aménagement des emplacements de stationnement en nombre suffisant sur la parcelle (îlot) est accordée.

Cette exception consiste pour les îlots 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11 et 12 de créer du stationnement regroupé à l'extérieur de ces îlots sur une parcelle différente de celle de l'immeuble concerné dans un rayon de de 400 mètres.

Les emplacements de stationnements sont obligatoirement à regrouper aux deux bâtiments / silos parking sur les îlots 3 et 9;

Les deux bâtiments / silos parking ont une capacité minimale de 1097 emplacements de stationnement, répartis à l'îlot 3 avec un minimum de 631 emplacements et au îlot 9 avec un minimum de 466 emplacements.

Une exception peut également être accordée pour une diminution du nombre d'emplacements de stationnement exigé par les établissements artisanaux et industriels sous condition d'élaborer un plan mobilité pour la zone de de remettre un plan mobilité entreprise avec un minimum de 1 emplacement par tranche de 90 m² de surface brute pour les ateliers et avec un minimum de 1 emplacement par tranche de 120 m² de surface brute pour les halls de stockage.

Pour les autres fonctions, le nombre d'emplacements de stationnement est à définir en fonction des dispositions du PAG en vigueur de la Commune de Mersch et les surfaces réelles de ces fonctions.

L'aménagement des emplacements de stationnement « visiteurs » et pour les véhicules utilitaires est admissible sur les parcelles mêmes.

Le demandeur doit obligatoirement remettre l'avis du ZAMID relatif aux emplacements de stationnement.

~~Les emplacements de stationnement sont définis par les prescriptions correspondantes dans le PAG en vigueur.~~

Les marges de reculement minimales postérieures des parcelles ne peuvent pas servir au stationnement de véhicules.

5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP

5.1.L'aménagement des espaces extérieurs privés

Au moins 10 % de la surface du terrain sont à aménager en zone de verdure. Les plans de constructions des bâtiments sont à compléter par des plans des aménagements extérieurs comprenant les plantations, les aires de stationnement et de circulation et les surfaces nécessaires pour l'évacuation des eaux pluviales. L'infiltration des eaux de pluies dans le sol par des puisards ou par des étangs, en fonction des couches géologiques, doit être indiquée tout en évitant que les eaux pluviales concentrées ne s'écoulent sur les terrains limitrophes.

Pour les chemins d'accès et autres surfaces de circulation, les surfaces imperméabilisées sont à réduire au minimum. Les armoires de branchement, trafos, candélabres ou installations similaires nécessaires à la viabilisation du projet et précisés dans le projet d'exécution respectivement la convention relative au présent PAP sont admissibles à l'intérieur de l'espace privé extérieur pouvant être scellé indiqué sur la partie graphique. Les aires de stationnement sont à aménager comme surfaces perméables.

Les arbres, arbustes et haies sont de préférence à choisir entre les espèces indigènes respectivement adaptées aux conditions stationnelles suivant le concept du manuel écologique établi dans le cadre de l'EIE.

Les emplacements des arbres sur les espaces verts privés indiqués dans la partie graphique du PAP sont flexibles par rapport à l'aménagement des accès aux îlots ou lots. Sauf en cas de contraintes techniques majeures, le nombre indiqué total est à respecter.

5.2.Les servitudes

Les servitudes définies dans le PAG sont reprises sur la partie graphique du présent PAP et sont définies par les prescriptions correspondantes dans le PAG en vigueur.

Dans le contexte du choix des plantations adaptées à la situation stationnelle, il est indiqué de consulter la partie IV « Variétés d'arbres et d'arbustes indigènes » de la brochure « Aménagement de zones d'habitation écologique et respectueux du paysage » publiée par le Ministère de l'Environnement, l'Administration des Eaux et Forêts, et l'Arrondissement sud de la Conservation de la nature.

Des servitudes spécifiques au PAP sont :



Servitude écologique 1

La zone de servitude écologique 1 vise à réserver les surfaces nécessaires à la réalisation d'espaces libres avec plantations destinés à développer et/ou à maintenir un corridor de déplacement qui participe à relier entre eux les habitats d'espèces protégées, plus particulièrement de certaines espèces d'oiseaux et de chauve-souris.

Sont à planter à l'intérieur de la servitude des arbres à haute tige adaptées à la situation stationnelle en double rangée. L'illumination du site doit minimiser l'impact de la pollution lumineuse, suivant les meilleures pratiques et les meilleures technologies possibles.

Servitude écologique 2

La zone de servitude écologique 2 vise à optimiser la fonctionnalité de l'espace vert de transition entre la zone d'activités et le paysage en prévoyant une combinaison d'arbres à haute tige et de bosquets / haies adaptées à la situation stationnelle sur au moins quatre-vingt pour cent (80 %) de leur surface. L'illumination du site doit minimiser l'impact de la pollution lumineuse, suivant les meilleures pratiques et les meilleures technologies possibles.

Servitude de passage

La zone de servitude de passage vise à garantir l'installation des infrastructures et réseaux souterrains nécessaires à la viabilisation du PAP **respectivement pour les réseaux locaux en général**. Les plantations doivent garder les distances nécessaires des infrastructures et réseaux souterrains, à ce que celles-ci ne sont pas endommagées par les racines. **L'accès carrossable à l'îlot 12 est garantie depuis la voirie d'accès.**

5.3. Les accès

Les accès aux lots se font à partir du domaine public.

L'inclinaison de ces pentes mesurée sur l'axe de la chaussée ne pourra être supérieure à 15 %.

5.4. Les murs et clôtures

MURS, HAIES, CLOTURES

Les limites de propriété du côté rue pourront être clôturées par des socles, murets ou haies vives d'une hauteur égale ou inférieure à 0,80 mètres au-delà du niveau du domaine public.

Les clôtures et plantations situées aux angles de rues ne peuvent entraver la bonne visibilité.

Les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne égale ou inférieure à 0,80 mètre, ou par des grillages ou haies vives d'une hauteur égale ou inférieure à 2,00 mètres. Une combinaison de murets et grillages est autorisée avec une hauteur égale ou inférieure à 2,00 mètres, dans ce cas un maximum de 0,80 mètre est admissible pour le mur.

MUR DE SOUTÈNEMENT

Des murs de soutènement avec une hauteur maximale de **2,50 4,00** mètres sont admissibles. Entre deux murs de soutènement une distance minimale de 2,50 mètres doit être respectée (terrasses).

Pour l'aménagement des murs de soutènement dans le cadre de la réalisation de la piste cyclable respectivement d'un bassin de rétention dans l'espace vert public, **ainsi que pour des raisons techniques, topographiques, urbanistiques, d'intégration paysagère, cadastrales, de sécurité ou architecturales dûment motivées dans l'espace public en général respectivement dans les « surfaces privées ZAMID accessibles au public », des murs de soutènement avec une hauteur maximale de 6,00 7,00 mètres** sont admissibles

Les murs de soutènement pourront être réalisés en béton vu, en béton revêtu d'une façade isolante, ou d'un simple crépi.

Des gabions ou un mur en maçonnerie apparente sont aussi tolérés.

Les murs de soutènement dont la hauteur est supérieure à 3,00 mètres sont à végétaliser.



5.5. La couleur et l'emploi des matériaux

FACADE

Tous les revêtements de façade brillants sont interdits, à l'exception de ceux des installations destinées à la production d'énergie renouvelable en façade.

5.6. Prescriptions spécifiques

RECUPERATION DES EAUX DE PLUIES

Chaque lot doit prévoir sur son terrain un volume minimal de 10m³ (10.000 litres) pour la collecte et réutilisation des eaux de pluies.

PHASAGE

Le PAP peut être réalisé en plusieurs phases.

6. Partie graphique du PAP