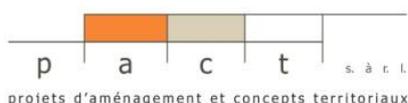


Demander :

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

Grevenmacher, le 19.02.2025

Préambule

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».*

Toutes les prescriptions de la présente partie écrite sont conformes au 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 sont à respecter pour tous les points qui ne sont pas prescrites par la présente partie écrite.

Table des matières

1. DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS, PARCELLES OU ILOTS	4
2. LES FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION DU PROJET	4
3. MODE D'UTILISATION DU SOL	6
4. DEGRE DETAILLE D'UTILISATION DU SOL	6
4.1 Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des ilots.....	6
4.2 Les hauteurs des constructions.....	7
4.3 Les emplacements de stationnement	7
4.4 Le modelage du terrain avec indication des tolérances	7
5. PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES DEFINIES PAR LE PAP	8
5.1 Les servitudes.....	8
5.2 Les toitures	8
5.3 Les façades / la couleur et l'emploi des matériaux.....	8
6. PARTIE GRAPHIQUE.....	8

1. DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS, PARCELLES OU ILOTS

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et le relevé parcellaire (RP) officiels. 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 de l'ilot projeté.

Suivant le bornage officiel du géomètre officiel de la limite du PAP, la surface totale du PAP s'élève à 880,04 ares.

2. LES FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION DU PROJET

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 cédée se limite à une surface d'environ 1,02 ares pour l'élargissement de la voirie (*voie de circulation motorisée*) respectivement la prolongation du trottoir (*chemin piéton*) dans la Rue des Champs. Cette surface correspond à environ 0,12 % de la surface totale du projet.

Surfaces attribuées au domaine communal privé

Le seul ilot 1 projeté sera attribué au domaine communal privé.

Les surfaces nécessaires à l'aménagement respectivement la viabilisation interne du projet se trouvent majoritairement à l'intérieur des zones suivantes définies dans la partie graphique du PAP :

- *voie de circulation motorisée*
- *espace pouvant être dédié au stationnement*
- *espace vert privé*
- *espace à étude pour équipements sportifs*
- *espace à étude pour terrains de football*
- *espace à étude pour équipements sportifs, aire de jeux, rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales*

Les infrastructures techniques en sous-sol et en surface et les constructions légères pour des installations techniques (électricité, postes, etc.) nécessaires à la viabilisation du PAP, les constructions légères en relation avec la destination de la zone (dont le mobilier), les réaménagements du terrain naturel (remblais et déblais) en relation avec le concept des espaces libres et espaces verts, ainsi que les plantations sont admissibles dans tous les espaces.

Tous les détails pour l'aménagement des surfaces nécessaires à la viabilisation seront précisés dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP (projet d'exécution et convention suivant les articles 35 et 36 de la loi ACDU).

Voie de circulation motorisée

L'espace défini comme *voie de circulation* motorisée tel qu'indiqué sur la partie graphique est principalement destiné aux voies de circulation motorisées. Sont aussi admissibles :

- des arrêts de bus,
- des emplacements kiss&go ou en relation avec les activités sportives (p.ex. parking pour arbitres)
- des chemins piétons et/ou pistes cyclables
- des escaliers pour l'accès aux constructions directement adjacentes à celles-ci
- des aménagements de rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales
- des éléments structurels pour soutenir la passerelle piétonne
- des espaces verts avec plantations indigènes respectivement non invasives et adaptées aux conditions stationnelles

Espace pouvant être dédié au stationnement

L'espace défini comme *espace pouvant être dédié au stationnement* tel qu'indiqué sur la partie graphique est principalement destiné aux stationnements pour voitures avec voies d'accès. Sont aussi admissibles :

- des aménagements de rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales
- des espaces verts avec plantations indigènes respectivement non invasives et adaptées aux conditions stationnelles

Espace vert privé

L'espace défini comme *espace vert privé* tel qu'indiqué sur la partie graphique est principalement destiné aux espaces verts avec plantations indigènes respectivement non invasives et adaptées aux conditions stationnelles. Sont aussi admissibles :

- des accès pour services incendies et services publics ou techniques d'entretien,
- des chemins piétons / pistes cyclables

Espace à étude pour équipements sportifs,

L'espace défini comme *espace à étude pour équipements sportifs*, tel qu'indiqué sur la partie graphique, peut être aménagé en tant que :

- terrain de sports, aire de jeux, aire de récréation ou installations similaires (p.ex. skatepark)
- chemin piéton / zone piétonne / piste cyclable
- espace extérieur pouvant être scellé,
- espace vert avec plantations indigènes respectivement non invasives et adaptées aux conditions stationnelles,

Sont aussi admissibles :

- des constructions légères (p.ex. auvent, toiture de protection, garage) en relation avec l'affectation avec une surface d'emprise au sol maximale de 40 m² et une hauteur maximale de 4,00 m mesurée à partir du terrain réaménagé
- des escaliers, rampes ou aménagements semblables (p.ex. terrasses, gradins),
- des clôtures ou filets de protection en relation avec l'affectation sportive
- des murets ou murs de soutènement,
- des accès pour livraison, services incendies et services publics ou techniques d'entretien,

Espace à étude pour terrains de football

L'espace défini comme *espace à étude pour terrains de football* tel qu'indiqué sur la partie graphique, peut être aménagé en tant que :

- terrain de football
- chemin piéton / zone piétonne / piste cyclable,
- espace extérieur pouvant être scellé,
- espace vert avec plantations indigènes respectivement non invasives et adaptées aux conditions stationnelles,

Sont aussi admissibles :

- des constructions légères (p.ex. auvent, toiture de protection, garage) en relation avec l'affectation avec une surface d'emprise au sol maximale de 40 m² et une hauteur maximale de 4,00 m mesurée à partir du terrain réaménagé
- des escaliers, rampes ou aménagements semblables (p.ex. terrasses, gradins),
- des clôtures ou filets de protection en relation avec l'affectation sportive
- des murets ou murs de soutènement,
- des accès pour livraison, services incendies et services publics ou techniques d'entretien,
- des emplacements en relation avec l'affectation sportive (p.ex. parking pour arbitres)

Espace à étude pour équipements sportifs, aires de jeux, rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales

L'espace défini comme *espace à étude pour équipements sportifs, aires de jeux, rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales* tel qu'indiqué sur la partie graphique, peut être aménagé en tant que :

- terrain de sports, aire de jeux, aire de récréation ou installations similaires,
- chemin piéton / zone piétonne / piste cyclable,
- espace extérieur pouvant être scellé,
- surfaces de rétention et d'évacuation à ciel ouvert pour eaux pluviales,
- espace vert avec plantations indigènes respectivement non invasives et adaptées aux conditions stationnelles,

Sont aussi admissibles :

- des constructions légères (p.ex. auvent, toiture de protection, garage) en relation avec l'affectation avec une surface d'emprise au sol maximale de 40 m² et une hauteur maximale de 4,00m mesurée à partir du terrain réaménagé
- des escaliers, rampes ou aménagements semblables (p.ex. terrasses, gradins),
- des clôtures ou filets de protection en relation avec l'affectation sportive
- des murets ou murs de soutènement,
- des accès pour livraison, services incendies et services publics ou techniques d'entretien,
- des emplacements en relation avec l'affectation sportive (p.ex. parking pour arbitres)

3. MODE D'UTILISATION DU SOL

Dans le cadre du présent PAP sont admises toutes les affectations en relation avec les équipements sportifs, de loisirs et de détente, des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions. Y sont admis des logements de service.

4. DEGRE DETAILLE D'UTILISATION DU SOL

4.1 Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des ilots

Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des ilots dans le cadre du présent PAP sont représentées sur la partie graphique du PAP.

Les limites de surfaces constructibles sont précisées pour les différents bâtiments respectivement parties de bâtiments.

Sont admissibles à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé* :

- toutes les affectations, constructions, dépendances, constructions légères et aménagements admissibles suivant le mode d'utilisation du sol,
- des voies de circulation et accès vers les constructions pour livraison, services incendies et services publics ou techniques d'entretien,
- des espaces pouvant être dédié au stationnement,
- des chemins piétons / pistes cyclables / zones piétonnes avec escaliers, rampes, gradins ou aménagements semblables,
- des espaces extérieurs pouvant être scellés,
- l'aménagement de parvis avec mobilier urbain,
- la modélisation du terrain naturel (remblais et déblais) pour la réalisation des constructions et les aménagements extérieurs,
- des murets ou murs de soutènement,
- des clôtures ou filets de protection en relation avec l'affectation
- toutes les infrastructures techniques hors-sol et sous-sol, y compris rétention ou évacuation à ciel ouvert pour eaux pluviales
- des aires de jeux, aires de récréation, terrains de sports ou installations similaires,

- des espaces verts avec plantations indigènes respectivement non invasives et adaptées aux conditions stationnelles.

Le type, la disposition et le nombre de constructions, le nombre des niveaux des constructions hors-sol et sous-sol, ainsi que le type de logements sont définis librement en fonction des besoins.

Une connexion sous forme d'une passerelle d'une largeur maximale de 5 mètres entre le bâtiment C et l'îlot 3 du PAP « nouveau quartier » ECO « Mierscherbiert ZAMID » est admissible à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances, à partir d'une hauteur hors-sol minimale de 4,00 m et en respectant une hauteur maximale de 10,00 m.

La construction à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour dépendances est limitée à une hauteur à l'acrotère maximale de 3,50 m mesurée à partir du terrain réaménagé et à exécuter en toiture plate.

Éléments en saillie

Tous les éléments en saillie fermés (p.ex. de type avant-corps) et toutes les installations techniques doivent se trouver à l'intérieur des limites de surfaces constructibles.

A l'exception du débord de la toiture du bâtiment D qui est limité à trois mètres au maximum, tous les éléments en saillie non fermés (p.ex. de type balcon ou avant-toit) peuvent déborder les limites de surfaces constructibles de deux mètres au maximum.

4.2 Les hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions respectivement des bâtiments est définie et limitée par le niveau général 95 ($Z_{(NG\ 95)}$) indiqué dans la partie graphique du PAP (h-max ü.N.N.).

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)

Equipements et installations techniques

Des équipements et installations techniques (par exemple : ascenseur, ventilation, cheminées, dispositifs de garde-corps, collecteurs solaires thermiques et panneaux solaires photovoltaïques ou éléments de constructions similaires) doivent se trouver à l'intérieur de la hauteur maximale admissible.

4.3 Les emplacements de stationnement

Les emplacements de stationnement sont définis par les prescriptions correspondantes dans le PAG en vigueur à l'approbation du présent projet d'aménagement particulier.

A l'intérieur du présent PAP, au minimum 80 emplacements sont à réaliser.

Au moins 120 emplacements supplémentaires pour visiteurs sont prévus dans le parking silo projeté sur l'îlot 3 du PAP « nouveau quartier » ECO « Mierscherbiert ZAMID ».

4.4 Le modelage du terrain avec indication des tolérances

Le sol naturel est à sauvegarder le plus possible. A l'exception de l'adaptation du terrain naturel pour l'implantation des constructions respectivement de leurs accès, des remblais de plus de 5,00 mètres et des déblais de plus de 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 4,00 mètres.

Afin de pouvoir réaliser un bilan équilibré entre remblais et déblais dans la zone, 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.

Ceci vaut aussi pour l'aménagement d'une butte antibruit à l'intérieur de la zone de servitude « urbanisation – zone tampon ».

5. PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES DEFINIES PAR LE PAP

5.1 Les servitudes

Servitude de passage

La servitude de passage indiquée dans la partie graphique du présent PAP garantira la réalisation d'un chemin dédié à la mobilité douce.

Servitude de type urbanistique « 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.

Servitude de type urbanistique « zone tampon »

Cette servitude vise à garantir une bonne transition entre les affectations, développer et/ou maintenir le maillage écologique par des aménagements paysagers et réaliser des mesures anti bruit.

Des aménagements et équipements en relation avec la destination d'une zone de servitude « urbanisation – zone tampon » ou ayant pour but la rétention des eaux de surface ainsi que des chemins dédiés à la mobilité douce y sont admis.

5.2 Les toitures

Pour les bâtiments A-D, le choix de la forme et de la pente des toitures est libre et pourra être défini dans le cadre d'un concept architectural cohérent. Le bâtiment E est à exécuter avec une toiture à deux versants.

5.3 Les façades / la couleur et l'emploi des matériaux

Les couleurs criardes ainsi que le verre miroir et les matériaux reluisants, ondulée sont interdits. Les façades sont à réaliser majoritairement avec les matériaux suivants:

- enduit minéral à grain fin ou moyen, avec des teintes typiques mosellanes claires ou moyennes selon la liste de couleurs indiquée ci-dessous et consultable auprès du service technique;
- bardage en bois (bardage avec lattes, planches ou panneaux);
- bardage en pierre naturelle;
- façade végétalisée.
- panneaux métalliques non reluisants;
- panneaux solaires;
- panneaux composites.

Le verre miroir et les films adhésifs reluisants pour vitrage, sont interdits.

6. PARTIE GRAPHIQUE