

Modification ponctuelle du Plan d'aménagement particulier

Commune de Mersch Mierscherbierg « Imprimerie Faber »

Modification ponctuelle du PAP réf. 16506/PA3/45C approuvé le 26.09.2019
Demande pour procédure allégée suivant l'article 30bis de la loi ACDU



RAPPORT JUSTIFICATIF

CGDIS Centre d'appui logistique et technique (CALT 2.0)



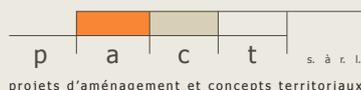
pour le compte de:

Administration Communale de Mersch

April 2023

Demandeur:

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

Elaboré par:

bureau d'études
en aménagement du territoire
et urbanisme

58, rue de Machtum
L-6753 Grevenmacher

T 00352 / 26 45 80 90
F 00352 / 26 25 84 86

mail@pact.lu
www.pact.lu

In Zusammenarbeit mit
Drees & Sommer Luxembourg
6c, rue Gabriel Lippmann
L-5365 Munsbach

**DREES &
SOMMER**

Grevenmacher, den 12.04.2023

Das vorliegende Dossier wurde konform zu folgenden gesetzlichen Bestimmungen erarbeitet:

- *règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune;*
- *règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du Plan d'Aménagement Particulier « nouveau quartier ».*

Alle Abbildungen und Darstellungen, falls nicht anders angegeben erstellt durch pact s.à r.l., ohne Maßstab und genordet.

0. Ausgangslage

Zur Realisierung eines Werkstatt- und Logistikzentrums (centre d'appui logistique et technique) des nationalen Corps grand-ducal d'incendie et de secours (CDGIS), für das bereits eine abgestimmte architektonische Machbarkeitsstudie besteht, müssen punktuelle Anpassungen am bestehenden PAP vorgenommen werden. Die derzeitigen Lots 1 und 2 werden dazu zu einem gemeinsamen Lot zusammengelegt. Die versiegelbaren Flächen werden mit der servitude d'accès harmonisiert. Das bestehende Baufenster bleibt dabei in seinen dimensionalischen Ausmaßen unverändert, sowohl was die bebaubare Grundfläche, die Höhen oder maximale Geschossfläche angeht.

Zusätzlich ergeben sich einige Anpassungen der textlichen Festsetzungen hinsichtlich Geländeanpassungen, Stützmauern oder Lärmschutzwänden. Es handelt sich hierbei um eine punktuelle Modifikation (MOPO) des PAP (réf. 16506/PA3/45C approuvé le 26.09.2019), die keine Auswirkungen auf die Philosophie der Gesamtkonzeption hat.

Dies ist bereits die zweite punktuelle Modifikation des ursprünglichen PAP (réf. 16506/45C, approuvé le 25.09.2012).

Die MOPO bezieht sich auf die Parzellen 798/7081, 752/7080, 798/6985 und zum Teil auf 798/6986 (section G de Mersch).

Abb.1: Betroffene Parzellen der MOPO PAP



Quelle: Geoportail

Hinsichtlich der Dokumente des genehmigten PAP beziehen sich die Anpassungen auf folgende Inhalte:

Dossier	Anpassungen
Partie graphique	<ul style="list-style-type: none"> Zusammenlegung Lots 1 und 2 + Wegfall servitude de passage bestehende maximale Dichtewerte von Lot 1 und 2 zusammengelegt maximal zulässige Höhen nicht verändert. Referenzpunkt mit Höhe 259,40 m ü.N.N. definiert und ebenfalls Höhe ü.N.N. für Baufenster definiert <i>Servitude d'accès et d'entretien pour canalisation publique</i> bis an Baufenster erweitert, versiegelbare Fläche zum Teil entsprechend angepasst Ergänzung Baufenster Nebengebäude für eventuelle Fluchttreppen
Partie écrite *	<ul style="list-style-type: none"> Verschiedene Präzisierungen und Ergänzungen bzgl. Geländeanpassungen, Stützmauern oder Lärmschutzwänden.
Rapport Justificatif	<ul style="list-style-type: none"> Entsprechende textliche Erläuterungen Ergänzung aktuelle / aktualisierte Ausschnitte / Planung für betreffende Lots

*Die genauen textlichen Anpassungen sind der partie écrite der punktuellen Modifikation zu entnehmen.

Der vorliegende Rapport Justificatif führt in den jeweiligen Kapiteln die geänderten Inhalte auf.

Alle hier nicht aufgeführten Inhalte des genehmigten PAP bleiben von der vorliegenden Modifikation unberührt.

Abb.2: Graphische Darstellung des ursprünglichen PAP (réf. 16506/45C, approuvé le 25.09.2012)



Quelle: e-cone 2012

- ursprünglich ein Lot
- ursprüngliches Baufenster
- COS und CMU Werte (entsprechend altem Gesetz)

Légende: PAG

Parcelaire

Bâtiments existants

Délimitation du degré d'utilisation du sol (1)

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1	Zone d'habitation 1	ECO-c1	Zone d'activités économiques communale type 1
HAB-2	Zone d'habitation 2	ECO-r	Zone d'activités économiques régionale (5)
MIX-u	Zone mixte urbaine	COM	Zone commerciale
MIX-u-G	Zone mixte urbaine - Quartier Gare (1)	S	Serre horticole
MIX-v	Zone mixte villageoise	SPEC	Zone spéciale pour pensions et refuges pour animaux
MIX-r	Zone mixte rurale	GARE	Zone de gares et arrêts ferroviaires et routières
BEP	Zone de bâtiments et équipements publics		Zone de circulation et de stationnement
REC	Zone de sports et de loisirs		PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur
JAR	Zone de jardins familiaux		Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

COS	max	min	CUS	max	min
CSS	max	min	DL	max	min

Zones destinées à rester libres

AGR	Zone agricole	PARC	Zone de parc public
FOR	Zone forestière (13)	VERD	Zone de verdure

Zones superposées

(5)	Zone délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés		secteur protégé d'intérêt communal de type "environnement construit" (7)
	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" - PAP NQ		Bâtiment protégé (7)
	Zone d'aménagement différé - ZAD		Gabarit protégé (7)
(1)	Zone d'urbanisation prioritaire type I		Façade protégée (7)
	Zone de servitude "urbanisation"		Alignement obligatoire (7)
IP	Servitude "urbanisation - intégration paysagère"		Mur protégé (7)
B	Servitude "urbanisation - biotopes"		Élément protégé - "petit patrimoine" (7)
CV	Servitude "urbanisation - coulée verte"		Zone de bruit ≥ 70dBA (8)
CE	Servitude "urbanisation - cours d'eau"		Zone d'extraction (9)
PA	Servitude "urbanisation - stationnement à ciel ouvert écologique"		Couloir et espace réservé pour projets routiers
Po	Servitude "urbanisation - stationnement à ciel ouvert"		Couloir et espace réservé pour projets de mobilité douce
R	Servitude "urbanisation - rétention"		Couloir et espace réservé pour projets de canalisation pour eaux usées
RT	Servitude "urbanisation - réseau technique"		Couloir et espace réservé pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales
ZP	Servitude "urbanisation - zone de protection"		
T	Servitude "urbanisation - zone tampon" (2)		

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives:

- à l'aménagement du territoire
 - Décharge pour déchets inertes (1)
- à la protection de la nature et des ressources naturelles
 - Zone protégée d'intérêt national - règlementé (2)
 - Zone protégée d'intérêt national - non règlementé (2)
 - Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - "Zones habitats" (3)
 - Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - "Zones de protection spéciale" (3)
- à la protection des sites et monuments nationaux
 - Immeubles et objets classés monuments nationaux (5)
 - Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (5)
- à la gestion de l'eau
 - Zone inondable - HQ10 (10)
 - Zone inondable - HQ100 (10)
 - Zone inondable - HQ extrême (10)
 - Zone de protection d'eaux potables (11)

Zones ou espaces repris à titre indicatif

- Biotopes protégés (4)
- Habitats d'espèces protégées (4)
- Lieux de vie d'espèces protégées (4)
- Mesures CEF - espèces protégées (4)
- CEF - espèces protégées (4)
- Terrains avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés monument national ou en cours de classement (6)
- Terrains avec des vestiges archéologiques connus (6)
- Espace à risques - "contamination" (14)
- Conduites électriques aériennes (13)
- Lignes ferroviaires (13)
- Autoroute (A) (13)
- Routes nationales (RN) (13)
- Chemins repris (CR) (13)
- Espace rue et stationnement
- Réseau du SEBES (12)
- Collecteur existant
- Cimetière
- Pistes cyclables nationales / interlocalité
- Cours d'eau / Eaux stagnantes (13)
- Courbes de niveau, équidistance 5 m (13)

Quelle: AC Mersch 2020

Die baulichen Festsetzungen, die sich für das Projekt ergeben, sind aus der *partie écrite* des vorliegenden PAP zu entnehmen.

2. Synthèse der städtebaulichen Dichtewerte

Art. 2.(2). un tableau récapitulatif qui reprend pour chaque lot ou parcelle les valeurs maximas et, le cas échéant, les valeurs minimas relatives à la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et le nombre de logements y admis. Ce tableau est complété, pour chaque ensemble de fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol tel que fixé dans le plan d'aménagement général, les coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol résultant des valeurs précitées. Le tableau récapitulatif précité qui figure à l'annexe I fait partie intégrante du présent règlement.

Die städtebaulichen Dichtewerte werden im Rahmen der punktuellen Modifikation nicht angepasst. Diese werden durch die Zusammenlegung der ehemaligen Lots 1 und 2 lediglich summiert, sodass das neue Lot die gesamte Bebaubarkeit zur Verfügung hat.

Dichtewerte PAP en vigueur:

Lot 1		129,45 a	
-	9895,20	-	29685,60
11132,10	-	-	-
t2/tp	hc -10,00m hf/ha - 11,50m	-	III+1S

Lot 2		77,61 a	
-	3574,0	-	10722,0
5625,0	-	-	-
t2/tp	hc -10,00m hf/ha - 11,50m	-	III+1S

Dichtewerte MOPO PAP:

Lot 1		207,06 a	
-	13469,20	-	40407,60
16757,10	-	-	-
t2/tp	h max - 11,50 m Z _(NG95) ≤ 270,90m	-	III+1S

3. Begründung der Planung - Anpassungen der Partie graphique des PAP

Art. 2.(3). un descriptif du concept urbanistique

Vorstellung des Projektes CALT 2.0

Beim CALT 2.0 handelt es sich um ein Werkstatt- und Logistikzentrum, welches teilweise unterkellert ist. Im OG des Gebäudekomplexes befindet sich zudem ein administrativer Bereich mit Büroflächen.

Die Logistikflächen teilen sich auf in Palettenlager, Bodenlager sowie ein Kleinteilelager. Als Lagersystem für das Kleinteilelager ist ein Autostore vorgesehen. Bei einem Autostore handelt es sich um ein automatisiertes, in sich geschlossenes Lagersystem, bei dem Kunststoffboxen durch Roboter entnommen werden, die sich über den Boxen auf einem Gitter bewegen. Die Lagerhaltung im Vergleich zu üblichen Lagersystemen kann somit stark verdichtet werden.

Ein Teil der gesamten Lagerfläche ist zudem für das Zivilschutzlager vorgesehen, welches von höchster Relevanz für das ganze Großherzogtum ist. Zusätzlich sind kleinere Lagerflächen wie beispielsweise IT- oder Facility-Lager vorgesehen. Die Lagerflächen befinden sich größtenteils im EG des südlichen Gebäudeteils, kleinere Lagerräume sind zudem im OG verortet. Zudem befinden sich ein Halbfabrikatslager, ein Werkstattlager und das Gefahrstoff-

lager im EG des nördlichen Gebäudeteils.

Im nördlichen Teil des Gebäudekomplexes sind die Werkstätten verortet. Insbesondere befinden sich hier Kfz-Werkstätten (Lkw-Werkstatt, Pkw-Werkstatt, TÜV-Straße, Waschstraße, ...). Zudem sind kleinere allgemeine Werkstattbereiche vorgesehen wie beispielsweise eine Schreinerei, Schlosserei und Elektrowerkstatt.

Die Bereiche Logistik und Werkstatt sind über eine Magistrale verbunden. Die Magistrale gilt als Hauptverkehrsweg zwischen den Bereichen und ist sowohl zu Fuß über einen Gehweg zugänglich als auch mit Staplern befahrbar.

Im OG des Gebäudes befindet sich der administrative Bereich des CALT 2.0. Hier sind Büroflächen, Besprechungsräume, ein Réfectoire sowie eine Dachterrasse verortet. Zudem befindet sich ein Teil der Technikflächen im OG.

Der Bereich unterhalb der Logistikflächen in der großen südlich gelegenen Logistikhalle ist unterkellert. Hier befindet sich eine Tiefgarage, die sowohl von Mitarbeitern als auch von Besuchern genutzt wird. Auch die restlichen Technikflächen sind im KG verortet. Bei Nutzung einer Pellet-Heizungsanlage wäre außerdem das Pellet-Lager im KG vorgesehen.

Zusätzlich zu den Parkplätzen in der Tiefgarage stehen weitere Parkplätze auf dem Gelände zur Verfügung.

Auf der Dachfläche sind PV-Anlagen und nötige technische Anlagen inkl. Einhausung vorgesehen.

(Siehe Kapitel 4.1 für die entsprechenden Pläne.)

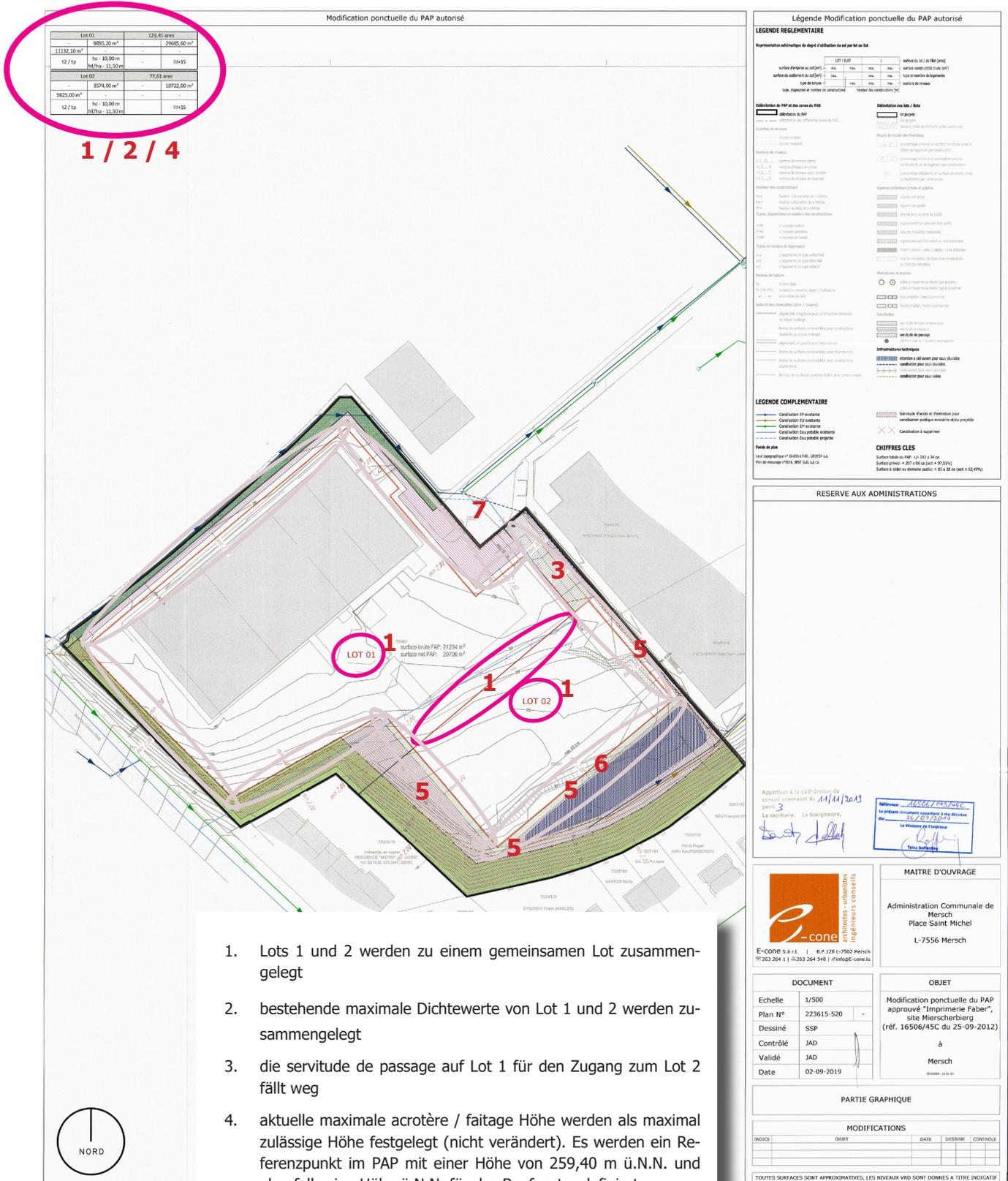
Die Anpassungen in der Partie écrite beziehen sich auf folgende Inhalte:

- Formale Anpassungen
- Ergänzung der Beschreibung des Baufensters für dépendances in Form von möglichen außen liegenden Fluchttreppen (diese sind in der aktuellen Machbarkeitsstudie nicht vorgesehen, für den Fall dass diese doch notwendig würden, wird diese Möglichkeit in der MOPO vorgesehen)
- Ergänzung der Möglichkeit zur Errichtung einer Stützmauer mit Lärmschutzwand innerhalb des Baufensters für die Hauptgebäude
- Ergänzung der Bemessung der Höhen ü.N.N., maximale absolute Höhe anstatt Unterscheidung maximale Höhen *corniche, faitage, acrotère*
- Ergänzung der Aufzählung möglicher technischer Dachaufbauten
- Verweis auf den aktuell gültigen PAG hinsichtlich der festgesetzten Anzahl an Stellplätzen
- Ergänzung der Möglichkeit der Kombination der Eingrünungsaufgaben mit einer Lärmschutzwand
- Erhöhung der möglichen Abgrabungen und Aufschüttungen
- Ergänzung der Möglichkeiten für die Errichtung einer Stützmauer in Kombination mit Lärmschutzwand zum Schutz der angrenzenden Nutzungen
- Ergänzungen zu den Bemessungsgrundlagen
- Ergänzungen zu den ästhetischen Vorlagen bezüglich der Fassaden

Die entsprechenden Ergänzungen und Streichungen des bestehenden Textes sind der modifizierten partie écrite zu entnehmen.

Die Anpassungen der partie graphique werden anhand des aktuellen und modifizierten Plans auf den 2 nachfolgenden Seiten erläutert.

Abb.5: Partie graphique des PAP en vigueur mit entsprechenden Anpassungen

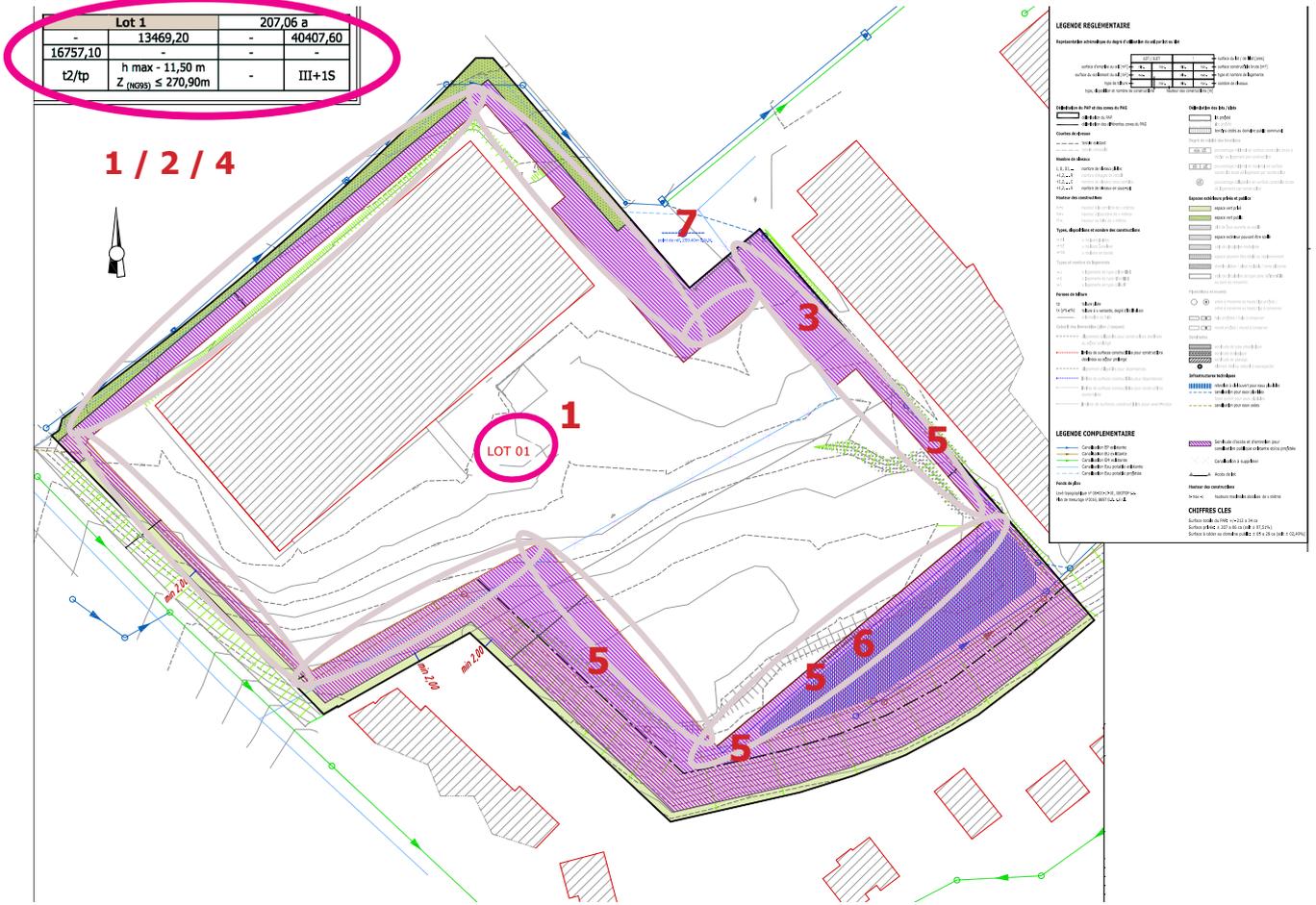


1. Lots 1 und 2 werden zu einem gemeinsamen Lot zusammengelegt
2. bestehende maximale Dichtewerte von Lot 1 und 2 werden zusammgelegt
3. die servitude de passage auf Lot 1 für den Zugang zum Lot 2 fällt weg
4. aktuelle maximale acrotère / faitage Höhe werden als maximal zulässige Höhe festgelegt (nicht verändert). Es werden ein Referenzpunkt im PAP mit einer Höhe von 259,40 m ü.N.N. und ebenfalls eine Höhe ü.N.N. für das Baufenster definiert
5. die versiegelbaren Fläche werden zum Teil ausgeweitet
6. Ergänzung eines Baufensters Nebengebäude für eventuelle Fluchttreppen außerhalb des Gebäudes
7. der Referenzpunkt für die Bemessung der Höhe wird fest gelegt zentral auf dem Wendehammer der Allée John W. Léonard

Servitude d'accès et d'entretien pour canalisation publique wird bis an das Baufenster der Hauptgebäude erweitert

Quelle: e-cone 2019

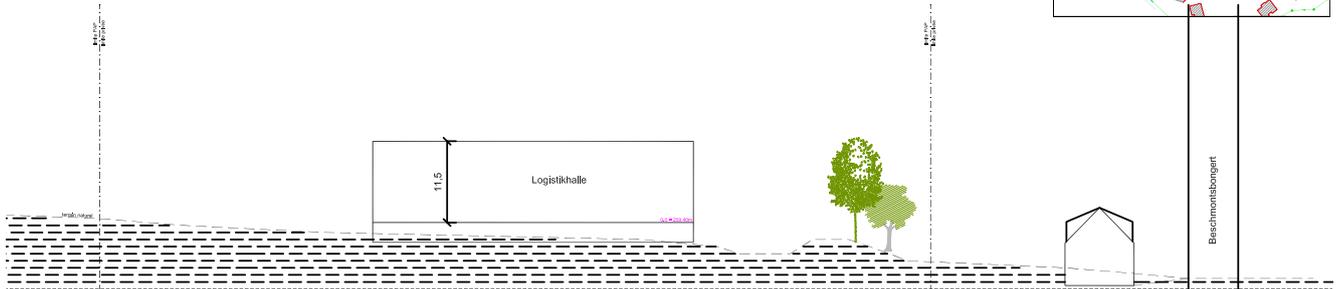
Abb.6: Partie graphique MOPO PAP



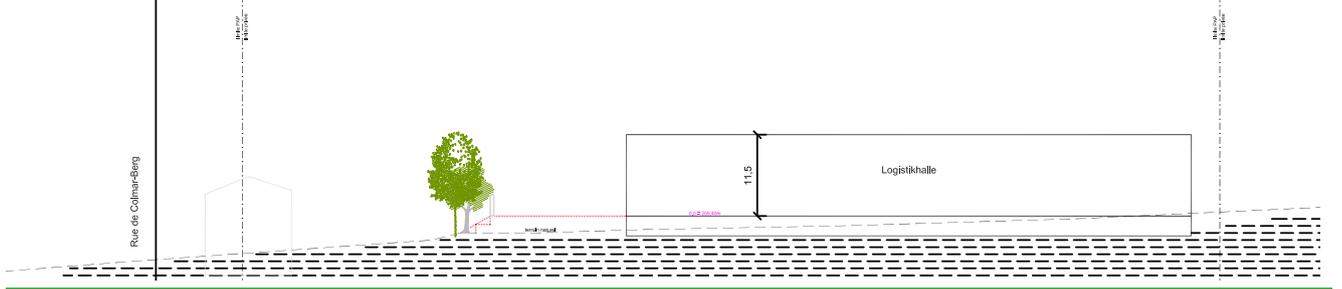
Quelle: pact s.à r.l 2023

Abb.7: Prinzipschnitte MOPO PAP

Schnitt A-A'



Schnitt B-B'



Quelle: pact s.à r.l 2023

4. Veranschaulichung der Planung

Art. 2.(4). une illustration du projet comportant :

- a) l'implantation des constructions représentant le volume maximal admissible ;
- b) l'aménagement des espaces publics ;
- c) l'aménagement des espaces verts privés, le cas échéant, et
- d) le contexte environnant

4.1. Implantierung der Gebäude mit Darstellung maximaler Baukubaturen

Die nachfolgendem Abbildungen zeigen das geplante Architekturprojekt nach der Machbarkeitsstudie.

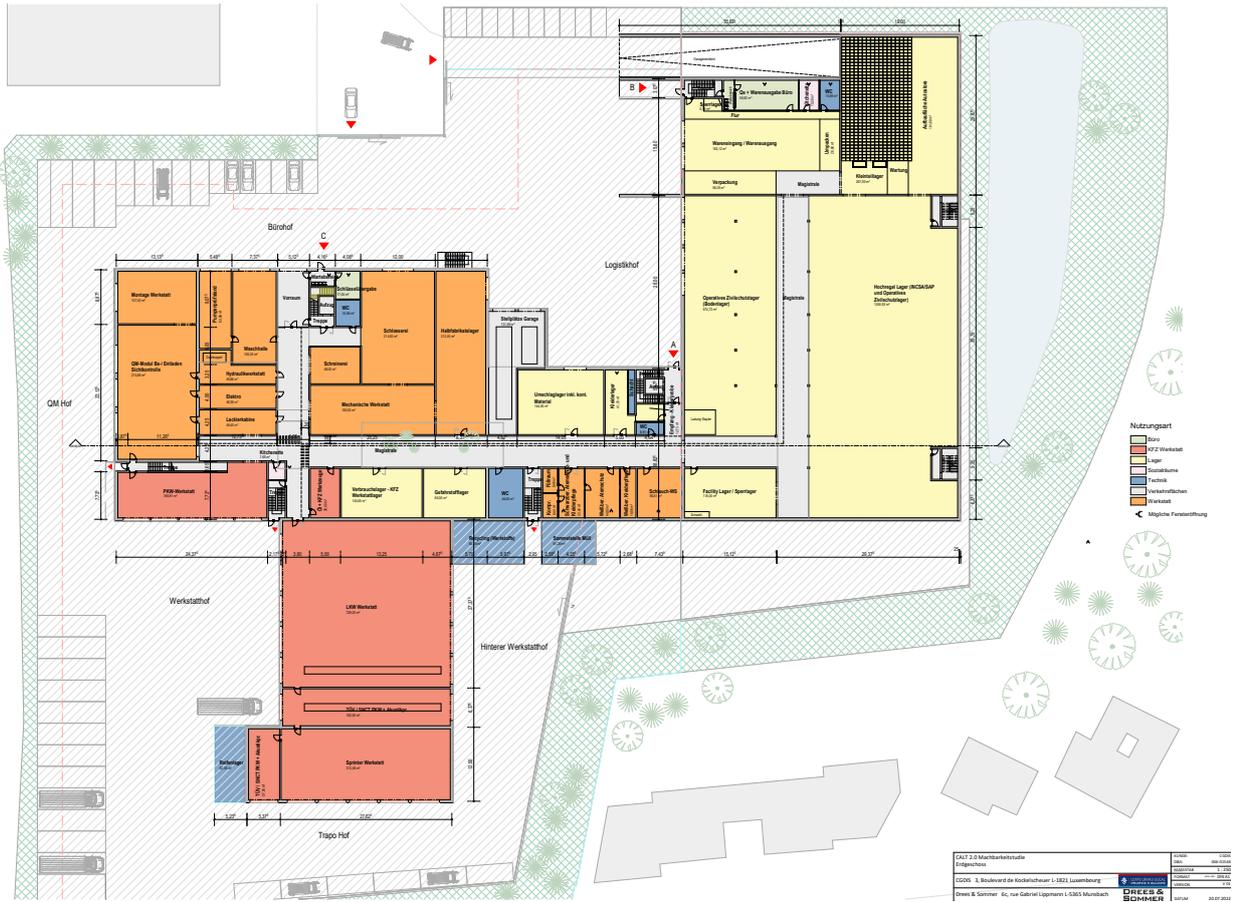
Das vom PAP vorgegebene maximale Baufenster wird in der Grundfläche nicht komplett ausgenutzt.

Abb.8: Machbarkeitsstudie Lageplan



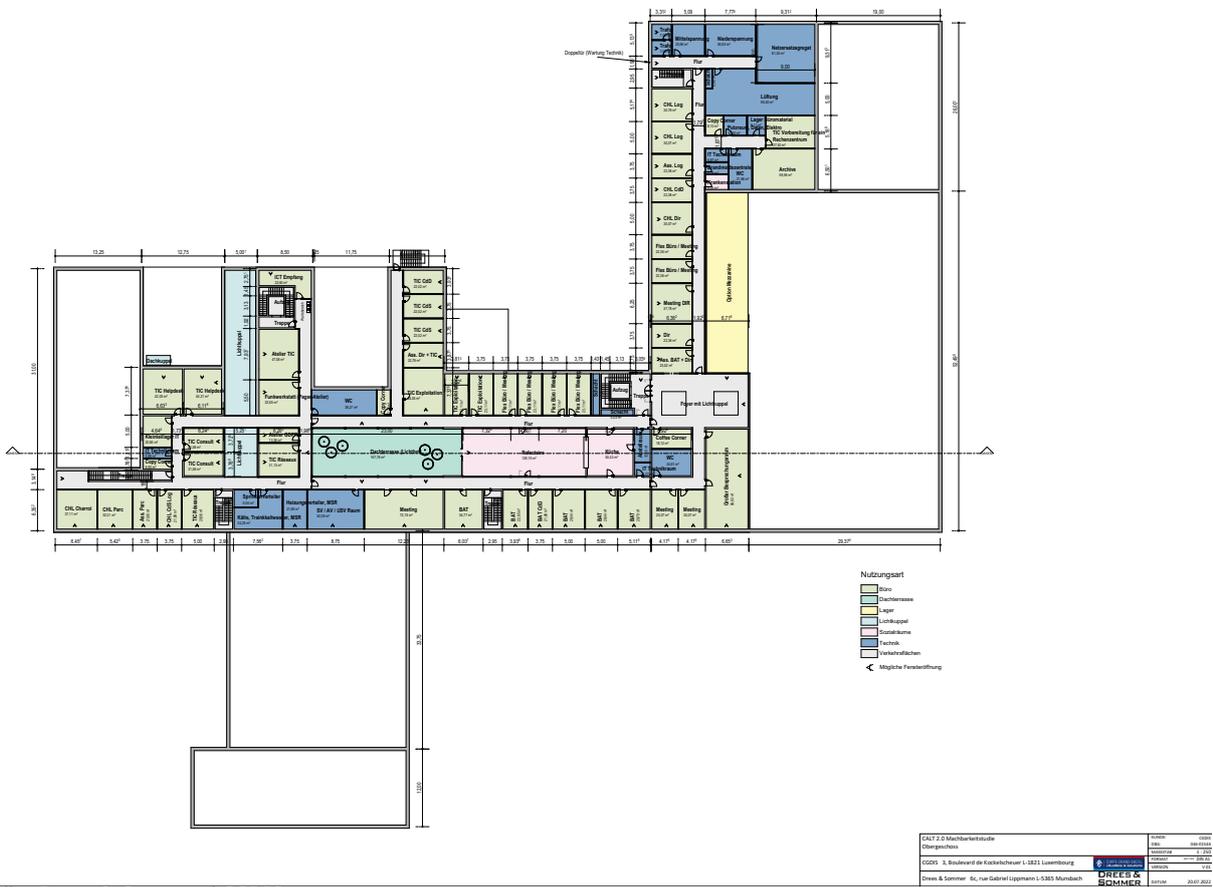
Quelle: Drees & Sommer / CGDIS

Abb.9: Machbarkeitsstudie Grundriss Erdgeschoss



Quelle: Drees & Sommer / CGDIS

Abb.10: Machbarkeitsstudie Grundriss Obergeschoss



Quelle: Drees & Sommer / CGDIS

4.2. Gestaltung der privaten Grünflächen

Die geplanten Maßnahmen aus dem genehmigten PAP bleiben zum größten Teil unverändert. Im Rahmen der punktuellen Modifikation wird die *Servitude d'accès et d'entretien pour canalisation publique* bis zum Gebäude hin vergrößert, sodass ein direkter Zugang gewährleistet ist.

Außerdem werden im Kontext der Modifikation zusätzliche textliche Festsetzungen für Lärmschutzwände und Stützmauern ergänzt, sowie die Vorgaben für Aushub und Aufschüttung angepasst.

4.3. Umgebender Kontext

Die punktuelle Modifikation hat keine negativen Einflüsse auf die Umgebung.

Durch die Beibehaltung der maximalen Gebäudehöhe des genehmigten PAP bzw. der Dichtewerte bleibt die Bebaubarkeit unverändert.

Die Grundrisspläne der Machbarkeitsstudie zeigen, dass das maximale Baufenster nicht ausgenutzt wird.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde auch eine Akustikstudie durchgeführt, welche entsprechende Maßnahmen für das Projekt vorsieht. Hierunter fällt unter anderem die Errichtung einer Lärmschutzwand an den Grenzen der Baufenster im südwestlichen Bereich.

Zusätzlich wird in der MOPO die Möglichkeit vorgesehen - falls doch notwendig (in der aktuellen Machbarkeitsstudie nicht vorgesehen) - eine zusätzliche Lärmschutzwand außerhalb des Baufensters an der Grenze zu der zone de verdure zu errichten.

Die MOPO schreibt eine Begrünung oder Eingrünung der Stützmauern und Lärmschutzwände vor.

4.4. Gestaltung der öffentlichen Räume

Die Modifikation hat keinen Einfluss auf die Gestaltung der öffentlichen Räume.

5. Annexe