

Maître d'ouvrage :  
**Association N.Arend & C.Fischbach s.a.**  
14 rue de la Gare, L-7535 Mersch

**Modification ponctuelle du lot 4  
du PAP approuvé « Om Hohgericht, phase 1 » à Mersch  
(réf. 17867/45C du 04-09-2017)**

**Partie écrite**

**26-05-2021**

Dossier n° 309921-510



**E-CONE s.à r.l.**

ARCHITECTES – URBANISTES – INGENIEURS CONSEILS  
11, Rue de la Gare, L-7535 Mersch  
Tél. 263 264 1 | Fax. 263 264 548 | info@e-cone.lu

## SOMMAIRE

1.REGLES D'URBANISME EN VIGUEUR .....	4
2.DISPOSITIONS GENERALES .....	6
art.1 Champs d'application .....	6
art.2 Affectations .....	6
3.AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE.....	7
art.3 Type et disposition des construction hors-sol et sous-sol .....	7
art.4 Degré d'utilisation.....	7
art.5 Disposition des constructions.....	8
art.6 Gabarit des constructions .....	9
art.7 Toitures .....	9
art.8 Superstructures et infrastructures techniques .....	10
art.9 Esthétique .....	11
art.10 Aménagement des espaces extérieurs .....	12
4.AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC.....	14
art.11 Cession .....	14
art.12 Plantations .....	15
art.13 Réaménagement du domaine public existant .....	15

La présente modification ponctuelle concerne le domaine privé (lot 4) du PAP approuvé « Om Hohgericht, phase 1 » à Mersch (approbation ministérielle réf. 17867/45C du 04-09-2017).

Sont concernées par la présente modification la partie écrite et la partie graphique du PAP approuvé.

La présente modification ponctuelle exécute le PAG en vigueur de la Commune de Mersch (réf. 45C/015/2018).

Les prescriptions de la partie graphique et de la partie écrite concernant les infrastructures peuvent être ponctuellement adaptées et ce en concertation étroite avec les services compétents de la Commune de Mersch et/ou tout service de l'Etat concerné.

Les dispositions réglementaires du PAP approuvé, à l'exception de celles superposées par l'indication « **Article modifié** », sont considérées comme acquises et en vigueur.

Partie écrite PAP approuvé « Om Hohgericht, phase 1 », Mersch	Modifications ponctuelles du lot 4
<p><b>1. REGLES D'URBANISME EN VIGUEUR</b></p> <p><i>(cf PAG en vigueur concernant le site « om Hohgericht » à Mersch »)</i>  <i>(cf PAG en procédure (vote du conseil communal du 19/07/2016) concernant le terrain "om Hohgericht" à Mersch)</i></p> <p>Le terrain s'inscrit dans un ensemble plus vaste dont la cohérence a été pensée par un concept directeur afin d'assurer une continuité urbanistique des deux projets d'aménagements particuliers couvrant la zone "om Hohgericht". Ce plan directeur se justifie par la grande envergure du site mais aussi par sa situation enclavée au sein du tissu urbain avec lequel il faut garantir des jonctions fonctionnelles permettant l'intégration urbaine.</p> <p>Le terrain couvert par le projet d'aménagement envisagé a récemment fait l'objet d'une modification ponctuelle approuvée le 04/07/2016 sous le N°45C-012-20152016 visant à supprimer une bande verte dans le but d'aménager la zone commerciale. Le site soumis à PAP (parcelle 805/4806) est classé au PAG en vigueur en tant que "zone d'activités, soumise à un projet d'aménagement particulier (PAP)". De plus, il est superposé d'un couloir pour projet routiers ainsi que d'un couloir pour projets de mobilité douce repris également sur la parcelle 804/4232.</p> <p>La zone en question est régie par la partie écrite du plan d'aménagement général de Mersch qui complète la partie graphique.</p> <p>D'après la refonte du PAG votée par le conseil communal le 19 juillet 2016, le terrain couvert par le projet d'aménagement envisagé (parcelle 805/4806) est classé en "zone commerciale (COM) soumise à PAP".</p> <p>De plus, la zone faisant l'objet du PAP est superposée d'un couloir pour projet routiers ainsi que d'un couloir pour projets de mobilité douce repris aussi sur la parcelle 804/4232.</p> <p>Ainsi, le PAP devra correspondre aux prescriptions du PAG en vigueur tout en étant conforme aux dispositions du projet PAG d'après l'art. 21."servitudes" de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.</p> <p><b>Le degré d'utilisation des sols</b> fixé pour la parcelle 805/4806 affectée en « zone commerciale (COM) soumise à PAP » « om Hohgericht » est exprimé par les coefficients repris ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- coefficient d'occupation du sol (COS)<sup>1</sup> : 0,40</li> <li>- coefficient d'utilisation du sol (CUS)<sup>2</sup> : 0,90</li> <li>- coefficient de scellement du sol (CSS)<sup>3</sup> : 0,90</li> </ul> <p>La zone en question est régie par la partie écrite du plan d'aménagement général de Mersch qui complète la partie graphique.</p>	<p><b>1. REGLES D'URBANISME EN VIGUEUR</b></p> <p>Sans modification</p>

**Partie écrite PAP approuvé « Om Hohgericht, phase 1 »,  
Mersch**

**Modifications ponctuelles du lot 4**

<sup>1</sup> On entend par coefficient d'occupation du sol (COS) le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface totale du terrain à bâtir net.

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

<sup>2</sup> On entend par le coefficient d'utilisation du sol (CUS) le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres. Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte. Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les carports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants:

- Hauteur des locaux: les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80m, sont considérées comme surfaces non aménageables.
- Affectation des locaux : les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables. Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur. Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.
- Solidité et géométrie des locaux : sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

<sup>3</sup> On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès. Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

Partie écrite PAP approuvé « Om Hohgericht, phase 1 », Mersch	Modifications ponctuelles du lot 4
<p><b>2. DISPOSITIONS GENERALES</b></p> <p><b>art. 1 Champ d'application</b></p> <p>Le projet d'aménagement particulier « om Hohgericht » concerne le fond délimité en partie graphique (parcelle cadastrale 805/4806 – section G dite de Mersch).</p> <p>La partie écrite spécifie et complète la partie graphique du projet d'aménagement particulier « om Hohgericht ». En cas de contradiction ou d'incohérence entre documents du plan d'aménagement particulier, la partie écrite prime sur la partie graphique.</p> <p>L'application de la partie réglementaire du plan d'aménagement particulier « om Hohgericht » ne peut porter préjudice aux lois et règlements en vigueur. Dans tous les cas, les textes légaux applicables prévalent.</p> <p>Le projet d'aménagement particulier reste soumis au plan d'aménagement général ainsi qu'au règlement sur les bâtisses de la commune de Mersch notamment pour tout ce qui n'est pas régi par la présente partie réglementaire.</p> <p><b>art. 2 Affectations</b></p> <p>Le projet d'aménagement particulier « om Hohgericht » s'étend sur une parcelle unique d'environ 2.09 ha. Celle-ci est divisée en 4 lots privés distincts destinés à accueillir des établissements à caractère commercial.</p> <p>Les affectations admises sont les suivantes : commerces en gros et de détail, horeca, activités de loisir, centres commerciaux et grandes surfaces. Les constructions peuvent accueillir des franchises commerciales dans les domaines de l'alimentation, la mode, l'équipement de la personne, l'aménagement de l'habitat, les sports et loisirs, la restauration et l'hôtellerie. Y sont également autorisées des activités de service à la personne.</p> <p>La surface de vente maximale pour les commerces est limitée à 12 000 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des lots.</p> <p>L'installation de logements est prohibée, à l'exception d'un logement de service par lot (conciergerie) dans les limites des surfaces constructibles définies en partie graphique et dont la surface n'excédera pas 140 m<sup>2</sup>.</p>	<p><b>2.DISPOSITIONS GENERALES</b></p> <p><b>art.1 Champs d'application</b></p> <p>La présente modification ponctuelle concerne exclusivement le lot 4 du PAP approuvé « Om Hohgericht, phase 1 ».</p> <p>La partie écrite et la partie graphique de la présente modification ponctuelle sont complémentaires.</p> <p>La présente modification ponctuelle reste soumise au plan d'aménagement général ainsi qu'au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la Commune de Mersch, notamment pour tout ce qui n'est pas régi par la présente partie écrite.</p> <p><b>art.2 Affectations</b></p> <p>La présente modification ponctuelle concerne exclusivement le lot 4 du PAP approuvé « Om Hohgericht, phase 1 ».</p> <p>Y est admise la réalisation d'un bâtiment destiné à accueillir des services administratifs et professionnels et des entreprises de petite et moyenne envergure dotés d'un ou plusieurs espaces de vente et/ou d'exposition, des espaces dédiés à la restauration collective et à des activités de récréation ainsi que des espaces libres et de stockage correspondant à l'ensemble des fonctions.</p> <p>L'installation de logement est prohibée, à l'exception d'un logement de service par lot dans les limite des surfaces constructibles définies pour le lot 4 et dont la surface n'excédera pas 140 m<sup>2</sup>.</p>

Partie écrite PAP approuvé « Om Hohgericht, phase 1 », Mersch	Modifications ponctuelles du lot 4
<p><b>3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE</b></p> <p><b>art. 3 Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol</b></p> <p>Les constructions projetées sont des constructions disposées en ordre non contigu.</p> <p>Sans préjudice de dispositions légales, d'avis contraires et d'autorisations spéciales le cas échéant nécessaires, les constructions en sous-sol sont autorisées.</p> <p>Pour les parties enterrées, la réalisation d'un caisson étanche ou cuvelage est obligatoire dès lors que le raccordement par gravité des eaux de drainage n'est pas faisable. Tout pompage des eaux de drainage est interdit.</p> <p><b>art. 4 Degré d'utilisation</b></p> <p>Le degré d'utilisation du sol est fixé par la détermination des <i>surfaces d'emprise au sol<sup>4</sup></i>, <i>surfaces constructibles brutes<sup>5</sup></i> et <i>surfaces de scellement du sol</i> (ou surface scellée<sup>6</sup>) admissibles. Les valeurs maximales attribuées, applicables par lot, sont définies en partie graphique.</p> <p><sup>4</sup> On entend par <i>surface d'emprise au sol</i> la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes ou rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.</p> <p><sup>5</sup> On entend par <i>surface construite brute</i> la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte. Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les porports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.</p> <p>Pour établir si une surface est <i>non aménageable</i>, il convient d'appliquer les critères suivants:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur des locaux: les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80m, sont considérées comme surfaces non aménageables.</li> <li>- Affectation des locaux : les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables. Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur. Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, confins, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.</li> <li>- Solidité et géométrie des locaux : sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.</li> </ul> <p>Ces critères ne sont pas cumulatifs.</p> <p><sup>6</sup> Est considérée comme <i>surface scellée</i> toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès. Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.</p>	<p><b>3.AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE</b></p> <p><b>art.3 Type et disposition des construction hors-sol et sous-sol</b></p> <p>Sans modification</p> <p><b>art.4 Degré d'utilisation</b></p> <p>Sans modification</p>

Partie écrite PAP approuvé « Om Hohgericht, phase 1 », Mersch	Modifications ponctuelles du lot 4
<p><b>art. 5 Disposition des constructions</b></p> <p>5.1 <u>Implantation</u></p> <p>Les constructions hors sol et sous-sol projetées sont à implanter dans les limites maxima des surfaces constructibles définies en partie graphique, sans préjudice des dispositions du présent règlement ni de la réglementation en vigueur dans la commune de Mersch.</p> <p>En cas de contradiction entre indications de la partie graphique, les reculs prescrits sont à considérer comme des valeurs minimales et priment sur le dimensionnement maximal des surfaces constructibles.</p> <p>Les avant-corps sont autorisés dans les limites des surfaces constructibles définies à cet effet en partie graphique. Partout ailleurs, les avant-corps, y compris les balcons, sont interdits.</p> <p>5.2 <u>Reculs sur les limites de propriété</u></p> <p>Les reculs sur les limites de propriété définies en partie graphique sont des valeurs minimales à respecter compte tenu du fait que pour les limites de surfaces constructibles les valeurs sont maximales.</p>	<p><b>art.5 Disposition des constructions</b></p> <p>5.1 <u>Implantation</u></p> <p>Sans modification</p> <p>5.2 <u>Reculs sur les limites de propriété</u></p> <p>Les reculs sur les limites de propriété définies en partie graphique sont des valeurs minimales à respecter compte tenu du fait que pour les limites de surfaces constructibles les valeurs sont maximale.</p> <p>Concernant la façade Nord-Ouest (le long du chemin piéton existant) de la construction du lot 4, à partir d'une hauteur à l'acrotère de 8,00 m, le recul par rapport à la limite de propriété concernée doit être d'au moins 6,00 m.</p>



Partie écrite PAP approuvé « Om Hohgericht, phase 1 », Mersch	Modifications ponctuelles du lot 4
<p><b>art. 6 Gabarit des constructions</b></p> <p>Les hauteurs maximales des constructions à l'acrotère<sup>7</sup> sont définies en partie graphique.</p> <p>Le nombre de niveaux pleins<sup>8</sup> sera compris entre 1 et 3. Le nombre de niveaux souterrains<sup>9</sup> est limité à 1.</p> <p><b>art. 7 Toitures</b></p> <p>Les constructions sont à couvrir de toitures plates.</p> <p>Toute autre forme de toiture est proscrite (notamment les toitures à redents – toitures en sheds –, les toitures mansardées ou les toitures brisées).</p> <p>Les ouvertures intégrées dans la toiture et les lanterneaux sont autorisés. Les lanterneaux ne peuvent cependant dépasser la hauteur à l'acrotère de plus de 50cm.</p> <p><small><sup>7</sup> On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.</small></p> <p><small><sup>8</sup> On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.</small></p> <p><small><sup>9</sup> Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de son volume en dessous du terrain naturel.</small></p>	<p><b>art.6 Gabarit des constructions</b></p> <p>La hauteur maximale de la construction à l'acrotère<sup>7</sup> est définie en partie graphique.</p> <p>La hauteur maximale de la construction à l'acrotère est la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.</p> <p>Concernant le lot 4, la hauteur à l'acrotère est à définir par rapport à l'Allée John W. Léonard.</p> <p>Le nombre de niveau pleins<sup>8</sup> sera compris entre 1 et 3. Le nombre de niveau souterrains<sup>9</sup> est limité à 2. Ceux-ci peuvent, le cas échéant, être aménagés en demi-niveaux.</p> <p><b>art.7 Toitures</b></p> <p>La construction est à couvrir d'une toiture plate.</p> <p>Les toitures-terrasses sont autorisées sur les deux premiers niveaux.</p> <p>Toute autre forme de toiture est proscrite (notamment les toitures à redents – toitures en sheds – les toitures mansardées et les toitures brisées).</p> <p>Les ouvertures intégrées dans la toiture et les lanterneaux sont autorisés. Les lanterneaux ne peuvent cependant dépasser la hauteur à l'acrotère de plus de 1,00 m.</p>

Partie écrite PAP approuvé « Om Hohgericht, phase 1 », Mersch	Modifications ponctuelles du lot 4
<p><b>art. 8 Superstructures et infrastructures techniques</b></p> <p><b>8.1 <u>Superstructures</u></b>  A l'exception des lanterneaux, des capteurs solaires et des conduits d'aération ou d'évacuation des gaz, les superstructures ne peuvent pas dépasser les gabarits maxima définis en partie graphique. Elles doivent être intégrées au volume principal des constructions ou dissimulées par des éléments architecturaux harmonieux et discrets (sont particulièrement visées les installations de ventilation mécanique et de conditionnement d'air).</p> <p><b>8.2 <u>Capteurs solaires</u></b>  Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture. Ils doivent être disposés par surfaces ininterrompues et formes régulières, sauf si ces dispositions se révèlent techniquement impossibles.</p> <p><b>8.3 <u>Gestion des eaux pluviales et usées</u></b>  Les eaux pluviales seront majoritairement reprises au moyen d'un système d'écoulement en surface, composé de cunettes (écoulement des eaux de toiture) et de fossés à ciel ouvert. Chaque parcelle sera dotée de fossés à ciel ouvert qui achemineront l'eau via un point de contrôle visuel pour finalement se déverser dans un bassin de rétention enterré propre à chaque lot.</p> <p>La localisation des installations de collecte et de raccordement des eaux pluviales et usées peut différer légèrement des indications figurant en partie graphique. Ces installations sont cependant à réaliser conformément au principe d'assainissement autorisé par l'Administration de la Gestion de l'Eau.</p> <p>Sans préjudice d'autres dispositions légales, d'avis contraires et d'autorisations spéciales le cas échéant nécessaires, les eaux de toiture peuvent être récupérées pour les installations sanitaires ou pour les besoins des activités menées sur le site. Dans ce cas, un système adapté de trop-plein doit être installé afin de diriger les eaux éventuellement excédentaires vers les bassins de rétention d'eaux pluviales concernés.</p>	<p><b>art.8 Superstructures et infrastructures techniques</b></p> <p><b>8.1 <u>Superstructures</u></b>  Des équipements et installations techniques (par exemple cages d'ascenseur, ventilation ou similaire) hors gabarit sont autorisés et peuvent dépasser la hauteur maximale à l'acrotère. Les équipements et installations techniques doivent être implantés avec un recul par rapport au plan de façade égal ou supérieur à leur hauteur.</p> <p>Des équipements et installations techniques peuvent aussi dépasser en hauteur et en profondeur les niveaux en sous-sol.</p> <p>Les monte-charges sont autorisés au sous-sol à l'extérieur du gabarit hors-sol.</p> <p><b>8.2 <u>Capteurs solaires</u></b>  Sans modification</p> <p><b>8.3 <u>Gestion des eaux pluviales et usées</u></b>  Sans modification</p>

Partie écrite PAP approuvé « Om Hohgericht, phase 1 », Mersch	Modifications ponctuelles du lot 4
<p><b>art. 9 Esthétique</b></p> <p>L'architecture des futures constructions et les matériaux mis en œuvre, de même que toute enseigne ou éclairage extérieur, doivent garantir une intégration paysagère.</p> <p><b>9.1 <u>Matériaux et couleurs</u></b></p> <p>Un maximum de trois matériaux différents en texture peut être utilisé pour la construction de tous les parements extérieurs des bâtiments (bancs non comprises dans le décompte). Y sont néanmoins interdits les parements de briques, blocs de béton ou similaires, de pavés de verre, de carrelages ou constitués de matériaux réfléchissants. Par souci de cohérence architecturale et urbaine, les couleurs de tous les parements extérieurs des bâtiments ainsi que des toitures seront de teinte foncée et mixe avec un maximum de trois tonalités différentes.</p> <p>Les demandes d'autorisation de construire doivent comporter l'indication des matériaux et des teintes mis en œuvre ainsi qu'un échantillon de ceux-ci.</p> <p><b>9.2 <u>Enseignes et panneaux publicitaires</u></b></p> <p>Les enseignes lumineuses sont à planter sur le domaine privé.</p> <p>Toute installation d'enseigne doit faire l'objet d'une autorisation préalable du bourgmestre.</p>	<p><b>art.9 Esthétique</b></p> <p>Sans modification</p> <p><b>9.1 <u>Matériaux et couleurs</u></b></p> <p>Les matériaux de teinte claire et foncée sont autorisés. Les matériaux réfléchissants, à l'exception des vitrages, sont interdits.</p> <p><b>9.2 <u>Enseignes et panneaux publicitaires</u></b></p> <p>Sans modification</p>

Partie écrite PAP approuvé « Om Hohgericht, phase 1 », Mersch	Modifications ponctuelles du lot 4
<p><b>art. 10 Aménagement des espaces extérieurs</b></p> <p><b>10.1 <u>Espaces pouvant être scellés</u></b></p> <p>Les espaces pouvant être scellés correspondent aux espaces d'exploitation, destinés à l'accès aux lots et aux bâtiments, à la manœuvre et au stationnement de véhicules ainsi qu'au stockage de matériaux, containers et installations diverses. Leur emprise maximale est définie en partie graphique. La représentation schématique du degré d'utilisation du sol (représenté en partie graphique réglementaire sous forme de tableau) indique la surface de scellement du sol maximale à ne pas dépasser par lot.</p> <p>Ils doivent présenter des revêtements de sol imperméables si les études nécessaires dans le cadre de demandes d'autorisation ultérieures, en application des lois et règlements en vigueur, relèvent un risque d'infiltration de manière polluante ou de contamination des eaux souterraines.</p> <p><b>10.2 <u>Stationnement public et privé</u></b></p> <p>Trois stationnements sur fonds publics destinés aux camions sont aménagés dans le cadre de l'élaboration du projet d'aménagement. Le stationnement des poids lourds est rendu obligatoire là où la partie graphique le définit.</p> <p>L'accès carrossable aux lots privés, et par conséquent aux emplacements de stationnement privés se fera à partir de la nouvelle voie de desserte, conformément à la partie graphique.</p> <p>Le stationnement de véhicules sur fonds privés (nombre et type d'emplacements, localisation, nature) est à fixer au moment de la demande d'autorisation de construire. Il n'est admis que dans les espaces pouvant être scellés. Le nombre minimum requis correspond à 1 emplacement de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces, cafés et restaurants, 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface d'étage pour les bureaux, administrations et locaux de professions libérales et 1 emplacement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface pour les halls de stockage.</p> <p>Les revêtements perméables sont imposés s'il n'existe aucun risque de pollution des sols ou de contamination des eaux souterraines, le cas échéant relevé dans le cadre des demandes d'autorisation ultérieures en application des lois et règlements en vigueur.</p>	<p><b>art.10 Aménagement des espaces extérieurs</b></p> <p><b>10.1 <u>Espaces pouvant être scellés</u></b></p> <p>Sans modification</p> <p><b>10.2 <u>Stationnement public et privé</u></b></p> <p>L'accès au lot 4, et par conséquent aux emplacements privés, se fera à partir la rue Edouard Kraus et l'Allée John w. Léonard. Plusieurs accès/sorties pour véhicules/piétons sont autorisés depuis et vers ces deux rues.</p> <p>Le stationnement de véhicules sur fonds privés (nombre et type d'emplacements, localisation, nature) est à fixer au moment de la demande d'autorisation de construire. Il n'est admis que dans les espaces pouvant être scellés et en sous-sol.</p> <p>Le nombre minimum requis est à définir conformément au PAG en vigueur de la Commune de Mersch au moment de l'instruction de la demande d'autorisation de construire.</p> <p>L'accès carrossable au sous-sol de la construction du lot 4 se fait via rampe et drive situés soit à l'extérieur de la construction hors-sol soit à l'intérieur. L'emplacement de l'accès carrossable au sous-sol est à définir par le projet d'architecte et doit se situer à l'intérieur de la surface pouvant être scellée telle qu'indiquée par la partie graphique relative.</p>

Partie écrite PAP approuvé « Om Hohgericht, phase 1 », Mersch	Modifications ponctuelles du lot 4
<p>10.3 <u>Espaces verts publics (EVP)</u></p> <p>Les espaces verts publics identifiés en partie graphique par le signe « EVP » correspondent aux bandes vertes situées le long de la nouvelle voirie aménagée dans le cadre du PAP et sont réservés à la plantation ou à l'engazonnement. N'y sont admises aucune construction ni installation, à l'exception des infrastructures de viabilisation ou d'assainissement du site (armoires réseaux, conduites et réseaux d'approvisionnement, canalisations, fossés et bassins de rétention).</p> <p>10.4 <u>Espaces verts privés (EVP)</u></p> <p>Les espaces verts privés identifiés en partie graphique par le signe « EVP » sont majoritairement réservés à l'engazonnement ou à la plantation de haies et d'arbres à haute tige. Les emprises représentées graphiquement sont considérées comme minimales. Ainsi, au moins 10% de la surface urbanisable nette du PAP est à aménager en zone de verdure. N'y sont tolérées aucune construction ni installation, à l'exception des infrastructures de viabilisation, d'équipement ou d'assainissement du site (armoires réseaux, conduites et réseaux d'approvisionnement, canalisations, fossés et bassins de rétention).</p>	<p>10.3 <u>Espaces verts publics (EVP)</u></p> <p>Sans modification</p> <p>10.4 <u>Espaces verts privés</u></p> <p>Les espaces verts privés sont majoritairement réservés à l'engazonnement ou à la plantation de haies et d'arbres à haute tige. Au moins 10% de la surface urbanisable nette du PAP est à aménager en zone de verdure. N'y sont tolérées aucune construction ni installation, à l'exception des infrastructures de viabilisation, d'équipement ou d'assainissement du site (armoires réseaux, conduites et réseaux d'approvisionnement, canalisations, fossés et bassins de rétention).</p> <p>Pour le lot 4, le long de la rue Edouard Kraus, une bande de verdure plantée d'arbres est obligatoire. Cette bande, d'une longueur minimale de 30,00 m et d'une largeur minimale de 4 m, peut être subdivisée en plusieurs tronçons. Un minimum de 4 arbres est à y planter. Cette bande de verdure est à comptabiliser dans les 10% de surface nette en zone de verdure à créer pour le lot 4.</p>

Partie écrite PAP approuvé « Om Hohgericht, phase 1 », Mersch	Modifications ponctuelles du lot 4
<p>10.5 <u>Déblais et remblais</u></p> <p>Les déblais et remblais sont autorisés dans les limites fixées en partie graphique (courbes de niveaux du terrain remodelé).</p> <p>Est admise une tolérance de 0,50m par rapport aux niveaux définis, soit positive, soit négative, sans préjudice cependant des dispositions qui suivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans le domaine public, pour l'aménagement de la voie de desserte, du stationnement public pour poids lourds, des rétentions et des abords de l'ensemble de ces équipements, sont autorisés les déblais inférieurs ou égaux à 1,50m ainsi que les remblais inférieurs ou égaux à 0,50m.</li> </ul> <p>Le présent article n'est pas applicable pour la réalisation des déblais nécessaire pour la construction des rampes donnant accès aux souterrains des différents lots. Dans ce cas, ceux-ci ne pourront excéder 2,0m par rapport au niveau du terrain remodelé.</p> <p>10.6 <u>Murs et clôtures</u></p> <p>La hauteur des murs de soutènement est limitée à 0,80m. L'usage en parement de matériaux naturels (maçonnerie de pierre sèche, gabions) est recommandé.</p> <p>Les murs de clôture sont interdits.</p> <p>Les limites des lots côté rue pourront être clôturées par des grillages d'une hauteur maximale de 1,50m par rapport au terrain aménagé. Les limites latérales et postérieures pourront être ceintes de clôtures d'une hauteur maximale de 1,80 mètre par rapport au niveau du terrain réaménagé. Les haies (éventuellement dédoublées de clôtures) sont préférées aux clôtures. Elles sont à constituer d'une ou plusieurs essences indigènes, à planter sur le domaine privé et ne peuvent déborder sur le domaine public.</p> <p><b>4. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC</b></p> <p><u>art. 11 Cessions</u></p> <p>La partie graphique définit l'emprise et l'aménagement des terrains destinés à être cédés au domaine public servant à l'aménagement d'une voirie traversant la zone commerciale et permettant de desservir les 4 lots projetés du PAP « om Hohgericht, phase 1 » ainsi que les lots projetés de la phase 2.</p> <p>La surface cédée s'élève à 32,91 ares, soit environ 15,7% de la surface urbanisable brute (valeurs à approuver par l'Administration de la Topographie et du Cadastre) du PAP « om Hohgericht, phase 1 ».</p>	<p>10.5 <u>Déblais et remblais</u></p> <p>Sans modification</p> <p>10.6 <u>Murs et clôtures</u></p> <p>Sans modification</p> <p><b>4.AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC</b></p> <p><b>art.11 Cession</b></p> <p>Sans modification</p>



Partie écrite PAP approuvé « Om Hohgericht, phase 1 », Mersch	Modifications ponctuelles du lot 4																																												
<p><b>art. 12 Plantations</b></p> <p>La plantation d'arbres à haute tige est obligatoire là où le prévoit la partie graphique. Le positionnement des plantations projetées est mentionné à titre indicatif ; leur nombre est cependant considéré comme minimal.</p> <p>Pour toutes les plantations, les essences indigènes sont à privilégier.</p> <p>Sont recommandés :</p> <p><u>Arbres à haute tige</u></p> <table border="0"> <tr> <td>• Chêne pédonculé / chêne sessile</td><td><i>Quercus robur / Quercus petraea</i></td></tr> <tr> <td>• Hêtre commun</td><td><i>Fagus sylvatica</i></td></tr> <tr> <td>• Noyer commun</td><td><i>Juglans regia</i></td></tr> <tr> <td>• Érable sycomore</td><td><i>Acer pseudoplatanus</i></td></tr> <tr> <td>• Frêne commun</td><td><i>Fraxinus excelsior</i></td></tr> <tr> <td>• Tilleul</td><td><i>Tilia cordata / Tilia platyphyllos</i></td></tr> <tr> <td>• Charme commun</td><td><i>Carpinus betulus</i></td></tr> <tr> <td>• Merisier</td><td><i>Prunus avium</i></td></tr> <tr> <td>• Peuplier tremble</td><td><i>Populus tremula</i></td></tr> <tr> <td>• Bouleau</td><td><i>Betula pendula</i></td></tr> <tr> <td>• Sorbier des oiseleurs</td><td><i>Sorbus aucuparia</i></td></tr> <tr> <td>• Alisier blanc</td><td><i>Sorbus aria</i></td></tr> <tr> <td>• Érable champêtre</td><td><i>Acer campestre</i></td></tr> <tr> <td>• Aulne glutineux</td><td><i>Alnus glutinosa</i></td></tr> </table> <p><u>Arbustes</u></p> <table border="0"> <tr> <td>• Noisetier commun</td><td><i>Corylus avellana</i></td></tr> <tr> <td>• Saule marsault</td><td><i>Salix caprea</i></td></tr> <tr> <td>• Prunellier</td><td><i>Prunus spinosa</i></td></tr> <tr> <td>• Aubépine monogyne</td><td><i>Crataegus monogyna</i></td></tr> <tr> <td>• Eglantier commun</td><td><i>Rosa canina</i></td></tr> <tr> <td>• Sureau à grappes / sureau noir</td><td><i>Sambucus racemosa / Sambucus nigra</i></td></tr> <tr> <td>• Viorne obier</td><td><i>Viburnum opulus</i></td></tr> <tr> <td>• Cornouiller sanguin</td><td><i>Cornus sanguinea</i></td></tr> </table>	• Chêne pédonculé / chêne sessile	<i>Quercus robur / Quercus petraea</i>	• Hêtre commun	<i>Fagus sylvatica</i>	• Noyer commun	<i>Juglans regia</i>	• Érable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	• Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	• Tilleul	<i>Tilia cordata / Tilia platyphyllos</i>	• Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	• Merisier	<i>Prunus avium</i>	• Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>	• Bouleau	<i>Betula pendula</i>	• Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>	• Alisier blanc	<i>Sorbus aria</i>	• Érable champêtre	<i>Acer campestre</i>	• Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	• Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>	• Saule marsault	<i>Salix caprea</i>	• Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	• Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i>	• Eglantier commun	<i>Rosa canina</i>	• Sureau à grappes / sureau noir	<i>Sambucus racemosa / Sambucus nigra</i>	• Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	• Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	<p><b>art.12 Plantations</b></p> <p>Sans modification</p>
• Chêne pédonculé / chêne sessile	<i>Quercus robur / Quercus petraea</i>																																												
• Hêtre commun	<i>Fagus sylvatica</i>																																												
• Noyer commun	<i>Juglans regia</i>																																												
• Érable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>																																												
• Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>																																												
• Tilleul	<i>Tilia cordata / Tilia platyphyllos</i>																																												
• Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>																																												
• Merisier	<i>Prunus avium</i>																																												
• Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>																																												
• Bouleau	<i>Betula pendula</i>																																												
• Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>																																												
• Alisier blanc	<i>Sorbus aria</i>																																												
• Érable champêtre	<i>Acer campestre</i>																																												
• Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>																																												
• Noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>																																												
• Saule marsault	<i>Salix caprea</i>																																												
• Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>																																												
• Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i>																																												
• Eglantier commun	<i>Rosa canina</i>																																												
• Sureau à grappes / sureau noir	<i>Sambucus racemosa / Sambucus nigra</i>																																												
• Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>																																												
• Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>																																												

**art.13 Réaménagement du domaine public existant**

Des réaménagements du domaine public du PAP approuvé et du domaine public existant limitrophe sont autorisés. Ces réaménagements ne sont admis que dans le cadre de la viabilisation du lot 4 et la création des accès et sorties carrossables et piétons vers et depuis la rue Edouard Kraus et l'Allée John W. Léonard. Ces réaménagements doivent être fait en concertation avec les services compétents de l'Administration Communale de Mersch.