

02-09-2019

**Modification ponctuelle du  
PAP approuvé « Imprimerie Faber »,  
site Mierscherbierg à Mersch**  
(réf. 16506/45C du 25-09-2012)

**Commune de Mersch**

**Partie écrite**

Modification ponctuelle PAP approuvé « Imprimerie Faber » à Mersch  
(réf. 16506/45C du 25-09-2012)

Maître d'ouvrage :  
**Administration Communale de Mersch**

Place Saint Michel  
L-7556 Mersch

Dossier n° 223615-520  
du 02-09-2019

Référence: <u>16506/PA3/45C</u>
Le présent document appartient à ma décision
du: <u>26/09/2019</u>
La Ministre de l'Intérieur
 Tina Boffert

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.	Aménagement du domaine privé .....	4
1.1	La délimitation et la contenance des parcelles initiales et projetées .....	4
1.2	Mode détaillé d'utilisation du sol - Affectations .....	5
1.3	Degré détaillé d'utilisation du sol .....	6
1.4	Reculs des constructions .....	6
1.5	Type et disposition des constructions .....	6
1.6	La hauteur des constructions .....	7
1.7	L'aménagement des toitures .....	7
1.8	Les emplacements de stationnement .....	8
1.9	L'accès carrossable .....	8
1.10	Les surfaces .....	9
1.11	Les aménagements extérieurs .....	10
1.12	Les volumes à préserver ou à démolir .....	10
1.13	Les restrictions esthétiques .....	10
2.	Aménagement du domaine public .....	11
2.1	L'aménagement des voies et places publiques .....	11
2.2	L'aménagement des espaces verts public .....	11

La présente modification ponctuelle du PAP approuvé « Imprimerie Faber » (approbation ministérielle du 25 septembre 2012, réf. 16506/45C) concerne exclusivement le domaine privé dudit PAP et ne porte aucune modification au domaine public, ni à la cession au domaine public.

La présente modification ponctuelle concerne le morcellement du domaine privé afin de créer deux lots constructibles distincts au lieu d'un seul lot comme projeté par le PAP approuvé « Imprimerie Faber ». Cette modification ponctuelle apporte notamment des précisions concernant la hauteur et l'implantation des futures constructions, le modelage du terrain existant, les emplacements de stationnement à réaliser en fonction de l'activité développée et la gestion des infrastructures liées au fonctionnement du site.

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 existantes et projetées peuvent être ponctuellement adaptées, respectivement précisées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent projet, 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 « Imprimerie Faber », Mersch	Modifications ponctuelles
<p>Le présent règlement particulier fixe les règles destinées à assurer un aménagement harmonieux du projet tant du point de vue urbanistique que du point de vue architectural, dans le respect de la configuration naturelle du site.</p> <p>Les fonds sont actuellement réglementés par les plans d'aménagement «Imprimerie Faber - Transports Fischbach s.à r.l.» (13278/45c, approuvé ministériellement le 20.01.2003) et le PAP «Beschmonts Bongert» (7427, approuvé ministériellement le 30.10.1984), qui perdent ses validités pour les fonds concernés de ce document au jour de son entrée en vigueur.</p> <p>1. <u>Aménagement du domaine privé</u></p> <p>1.1 <u>La délimitation et la contenance des parcelles initiales et projetées</u></p> <p>Le domaine d'application du Plan d'aménagement particulier (PAP) „Imprimerie Faber“ couvre une surface d'environ 21.234 m<sup>2</sup> dans la commune de Mersch. Les parcelles inscrites au cadastre, commune de Mersch, section G de Mersch, sous les numéros 752/5417 et 798/4864 y sont affectées.</p> <p>Actuellement, les fonds appartiennent complètement à l'entreprise Faber Immobilière Société Civile.</p> <p>Surface totale du secteur PAP: environ 21.234 m<sup>2</sup> = 100%</p>	<p><b>1. <u>AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ</u></b></p> <p><b><u>1.1 La délimitation et la contenance des parcelles initiales et projetées</u></b></p> <p>Aucune modification</p>

Partie écrite PAP approuvé « Imprimerie Faber », Mersch	Modifications ponctuelles
<p>Fonds destinés à être cédés à la commune suivant § 34 du loi modifiée du 19.07.2004:</p> <p>environ 528 m<sup>2</sup> = environ 2,5%</p> <p>Cette indication des surfaces est donnée à titre indicatif. Les dimensions définitives seront fixées par des plans à l'acte à établir par l'Administration du Cadastre et de la Topographie. En cas de différences, les limites et dimensions des zones constructibles seront à reconsidérer suivant les dimensions effectives de ces parcelles.</p> <p><u>1.2 Mode détaillé d'utilisation du sol - Affectations</u></p> <p>Dans le domaine d'application du PAP, l'utilisation des surfaces constructibles est concrétisée comme Zone d'activités.</p> <p>N'y sont admises que des constructions servant aux activités artisanales, agro-alimentaires, commerciales et tertiaires ainsi qu'aux activités industrielles en place au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement.</p> <p>Y sont interdits les établissements dégageant des fumées, des émanations de gaz, d'odeurs, de vapeurs, de poussières ou des bruits excessifs.</p> <p>En outre, y sont interdites les constructions à l'usage d'habitation à l'exception d'un seul logement par parcelle pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations. Ce logement est à intégrer dans les constructions destinées aux activités mêmes de l'entreprise.</p>	<p><u>1.2 Mode détaillé d'utilisation du sol - Affectations</u></p> <p>Aucune modification</p>

Partie écrite PAP approuvé « Imprimerie Faber », Mersch	Modifications ponctuelles
<p data-bbox="240 365 592 394">1.3 <u>Degré détaillé d'utilisation du sol</u></p> <p data-bbox="236 459 751 629">La mesure de l'utilisation du sol est déterminée dans le domaine d'application du PAP par un coefficient d'occupation du sol maximal (COS) de 0,8 et un coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) de 2,4.</p> <p data-bbox="236 694 660 723">1.4 <u>Reculs et profondeurs des constructions</u></p> <p data-bbox="231 788 751 958">Les reculs et profondeurs des constructions sont limités par les prescriptions de la partie graphique. En outre, les reculs latéraux et postérieurs doivent être supérieurs à la moitié de la hauteur de la façade.</p> <p data-bbox="231 978 751 1099">Les prescriptions sur les alignements imposées par l'Administration des Ponts et Chaussées restent valables.</p> <p data-bbox="225 1359 617 1388">1.5 <u>Type et disposition des constructions</u></p> <p data-bbox="220 1453 740 1809">Les occupants de la zone, dont l'activité exige la mise en dépôt de matériaux ou de matériel à ciel ouvert, ne pourront faire cela que si ces dépôts sont cachés à la vue directe à partir de points fréquentés par le public ou de fonds destinés à l'habitation. L'élément cachant le dépôt pourra être un bâtiment, une clôture-palissade ou un écran de verdure agissant pendant toute l'année.</p>	<p data-bbox="842 365 1321 394">1.3 <u>Degré détaillé d'utilisation du sol</u></p> <p data-bbox="837 459 1358 607">Les valeurs maximales par lot de la surface construite brute, de l'emprise au sol et du scellement du sol sont indiquées sur la partie graphique (plan n° 223615-515a).</p> <p data-bbox="837 687 1203 716">1.4 <u>Reculs des constructions</u></p> <p data-bbox="837 781 1350 864">Les constructions sont à implanter à au moins 12,00 m de l'alignement de la rue desservante.</p> <p data-bbox="837 884 1350 967">Le recul des constructions sur les limites latérales et postérieures est égal à au moins 4,00 m.</p> <p data-bbox="837 987 1350 1135">Sur la limite mitoyenne entre le lot 01 et le lot 02, les constructions peuvent être implantées soit sans recul, soit avec un recul de minimum 4,00 m par rapport à la limite de propriété.</p> <p data-bbox="837 1155 1350 1281">L'implantation d'une construction sur la limite mitoyenne n'implique pas l'obligation pour le voisin de construire sur ladite limite.</p> <p data-bbox="831 1359 1342 1417">1.5 <u>Type et disposition des constructions</u></p> <p data-bbox="831 1453 1091 1482">Aucune modification</p>

Partie écrite PAP approuvé « Imprimerie Faber », Mersch	Modifications ponctuelles
<p data-bbox="240 360 560 389">1.6 <u>La hauteur des constructions</u></p> <p data-bbox="233 454 751 779">La hauteur maximale à la corniche sera de 10,50 mètres et de 11,50 mètres pour la hauteur totale d'un acrotère respectivement de la corniche mesurée à partir de la rue desservie (soit de 259,40 mètres sur niveau moyen de la mer). Des éléments de construction techniques (par exemple: ascenseur, ventilation ou similaire) hors gabarit pourront être autorisés.</p> <p data-bbox="233 844 544 873">1.7 <u>L'aménagement des toitures</u></p> <p data-bbox="225 938 743 1155">Les toits plats ou à deux versants sont admis. L'utilisation des toits p. ex. comme emplacements de stationnement, comme toiture verte, pour l'installation de collecteurs solaires ou pour l'éclairage naturel des bâtiments est admissible et conseillée.</p>	<p data-bbox="839 360 1262 389"><u>1.6 La hauteur des constructions</u></p> <p data-bbox="839 454 1350 667">La hauteur maximale à la corniche est de 11,50 m et de 12,50 m pour la hauteur totale à l'acrotère respectivement à la faîtière. Des éléments de constructions techniques (par exemple ascenseur, ventilation ou similaires) hors gabarit sont autorisés.</p> <p data-bbox="839 853 1246 882"><u>1.7 L'aménagement des toitures</u></p> <p data-bbox="839 947 1094 976">Aucune modification</p>



Partie écrite PAP approuvé « Imprimerie Faber », Mersch	Modifications ponctuelles
<p>1.8 <u>Les emplacements de stationnement</u></p> <p>Au minimum, 150 emplacements de stationnement sont à mettre à la disposition des clients et des employés. En outre, des emplacements pour les voitures de service sont à aménager conformément aux besoins de l'entreprise.</p> <p>1.9 <u>L'accès carrossable</u></p> <p>L'accès carrossable est à effectuer par l'Allée John W. Leonard. Il doit tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique.</p>	<p><u>1.8 Les emplacements de stationnement</u></p> <p>Le nombre d'emplacements de stationnement est à définir en fonction de la/des activité/s développée/s en respectant les valeurs minimales suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface d'étage pour les bureaux ;</li> <li>- 1 emplacement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface d'étage pour les commerces ;</li> <li>- 1 emplacement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface pour les établissements artisanaux et industriels ;</li> <li>- 1 emplacement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface pour les halls de stockage ;</li> </ul> <p>Les établissements commerciaux et artisanaux doivent prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires avec un minimum de 2 emplacements ou de 200 m<sup>2</sup> de surface réservée à ces fins.</p> <p><u>1.9 L'accès carrossable</u></p> <p>Aucune modification</p>



Partie écrite PAP approuvé « Imprimerie Faber », Mersch	Modifications ponctuelles
<p>1.10 <u>Les surfaces restant libres</u></p> <p>Les surfaces fixées dans la partie graphique comme «espace vert privé» et comme «zone de verdure» doivent être réservées à la plantation et entretenues comme telles. En outre, ils peuvent servir comme surface de rétention de l'eau de pluie.</p> <p>En aucun cas ces surfaces ne pourront être utilisées comme dépôt de matériaux ou comme aire de stationnement.</p> <p>Les surfaces qui ne servent pas à la rétention et qui sont situées entre les façades arrières et les parcelles riveraines d'habitation doivent être aménagées comme un écran acoustique et optique formé d'arbres plantés densément.</p> <p>Les plantations situées en bordure de la Rue de Colmar-Berg ne doivent pas entraver la bonne visibilité.</p> <p>Les surfaces imperméables sont à réduire au minimum.</p>	<p><u>1.10 Les surfaces restant libre</u></p> <p>Le bassin de rétention pour eaux pluviales projeté sur le lot 02 sert pour rétention de l'ensemble des eaux pluviales provenant du site (domaine public, lot 01 et lot 02).</p>

Partie écrite PAP approuvé « Imprimerie Faber », Mersch	Modifications ponctuelles
<p><u>1.11 Les aménagements extérieurs</u></p> <p>Le sol naturel est à sauvegarder le plus possible. Des remblais ou déblais de plus de 1,50 mètres ne pourront être autorisés si le site et le projet l'exigent expressément et si ils seront aménagés sous forme de terrasses ne dépassant pas 1,50 mètres.</p> <p><b>Article modifié</b></p> <p><u>1.12 Les volumes à préserver ou à démolir</u></p> <p>Dans le domaine d'application du PAP, les volumes existants peuvent être préservés, changés ou démolis.</p> <p><u>1.13 Les restrictions esthétiques</u></p> <p>Les constructions ne pourront pas porter des couleurs criardes. Les façades donnant sur les maisons d'habitation doivent être aménagées comme façades végétales.</p>	<p><u>1.11 Les aménagements extérieurs</u></p> <p>Des remblais de maximum 1,50 m et des déblais de maximum 2,50 m sont autorisés. Les remblais et les déblais doivent être aménagés sous forme de terrasses ne dépassant pas 1,50 m.</p> <p>Le modelage du terrain peut être fait sous forme de talus ou de paliers délimités par des constructions de soutènement.</p> <p>Le modelage du terrain est à aménager avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des murs en pierre sèche, des gabions, des blocs de roches de la région,</li> <li>- des murs en béton,</li> <li>- des talus plantés à maximum 45°.</li> </ul> <p>Les murs ou les éléments de maçonnerie peuvent avoir une hauteur maximale hors sol de 1,50 m.</p> <p>Uniquement dans le cas de modelage de terrain sur la limite mitoyenne entre le lot 01 et le lot 02, il est autorisé un ouvrage (mur mitoyen) d'une hauteur maximale de 3,00 m.</p> <p><u>1.12 Les volumes à préserver ou à démolir</u></p> <p>Aucune modification</p> <p><u>1.13 Les restrictions esthétiques</u></p> <p>Aucune modification</p>

Partie écrite PAP approuvé « Imprimerie Faber », Mersch	Modifications ponctuelles
<p>2. <u>Aménagement du domaine public</u></p> <p>2.1 <u>L'aménagement des voies et places publiques</u></p> <p>Le domaine d'application de ce PAP ne contient pas de voies ou places publiques.</p> <p>2.2 <u>L'aménagement des espaces verts publiques</u></p> <p>Sur les surfaces déterminées comme zone de verdure, toute construction à l'exception de constructions d'utilité publique est interdite. Les surfaces servent à la séparation entre la zone d'activités et les fonds destinés à l'habitation et à la circulation.</p> <p>Y pourront être interdites toutes constructions et tout remblaiement pour des raisons de sécurité, d'esthétique, de topographie, de protection des sites ou du milieu naturel.</p> <p>Les surfaces libres doivent recevoir des plantations. Ils doivent comprendre des arbres et arbustes dont au moins un tiers sont des arbres à haute tige. Les plantations le long de la Rue de Colmar-Berg ne doivent pas entraver la bonne visibilité.</p>	<p><b>2. <u>AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC</u></b></p> <p><u>2.1 L'aménagement des voies et places publiques</u></p> <p>Aucune modification</p> <p><u>2.2 L'aménagement des espaces verts public</u></p> <p>Aucune modification</p>