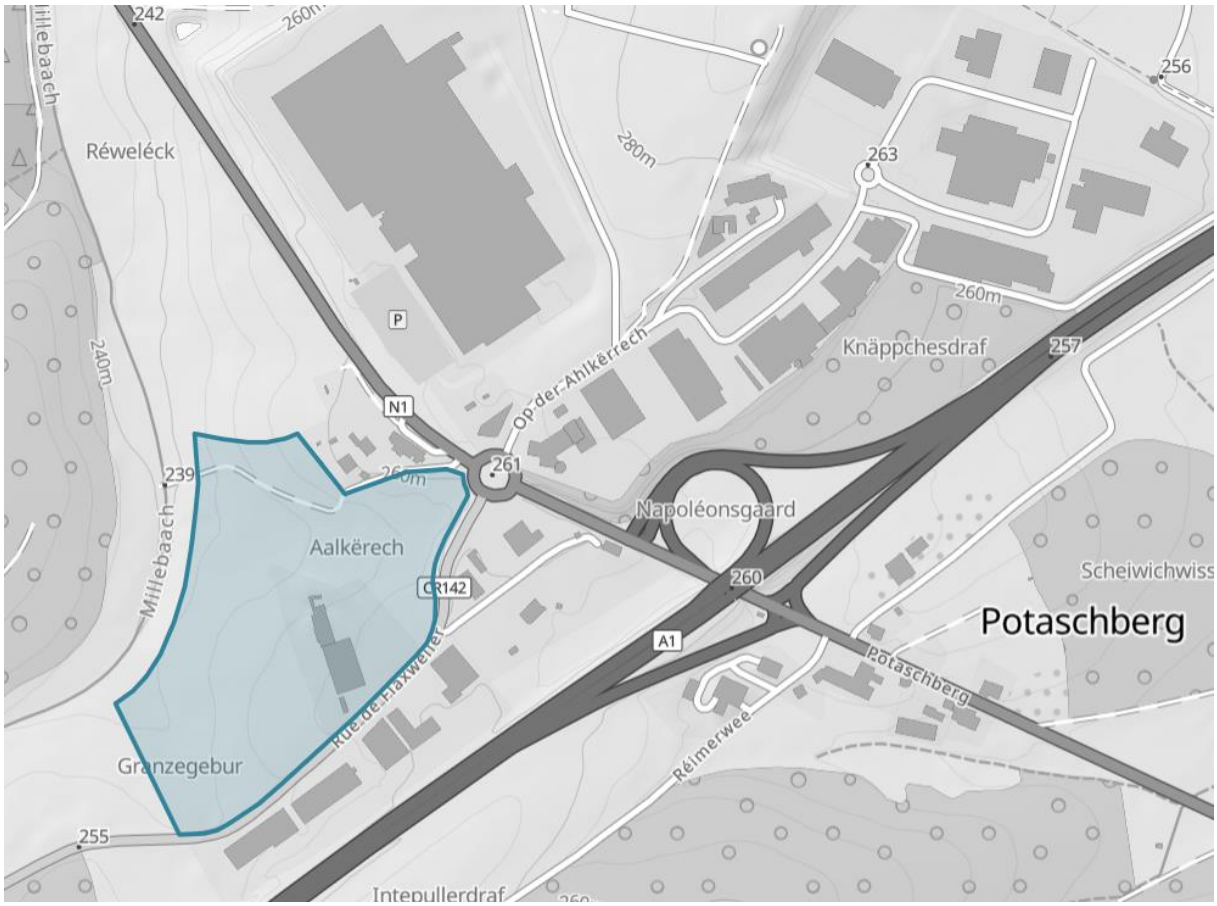
VILLE DE GREVENMACHER

Plan d'Aménagement Particulier

« ZAEC Potaschberg » au Potaschberg



Partie non réglementaire

Rapport justificatif

Juillet 2022

Commanditaire
Ville de Grevenmacher
B.P. 5
L – 6701 Grevenmacher
Tél. : + 352 75 03 11 – 1
Fax : + 352 75 03 11 – 80
Internet : www.grevenmacher.lu
Mandataire
Luxplan S.A. Ingénieurs conseils
B.P. 108
L – 8303 Capellen
Tél : + 352 26 39 0 – 1
Fax : + 352 30 56 09
Internet : www.luxplan.lu

N° de référence du projet	20120880U-LP

Suivi / Assurance qualité	Nom et qualité	Date
rapport rédigé par	Ben BACKENDORF	01/2022
rapport vérifié par	Magali THELEN	05/2022

Modifications du rapport

Indice	Modifications	Date
A	Modification suite remarques Ville de Grevenmacher	20.07.2022

Le rapport justificatif est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (RGD).

TABLE DES MATIERES

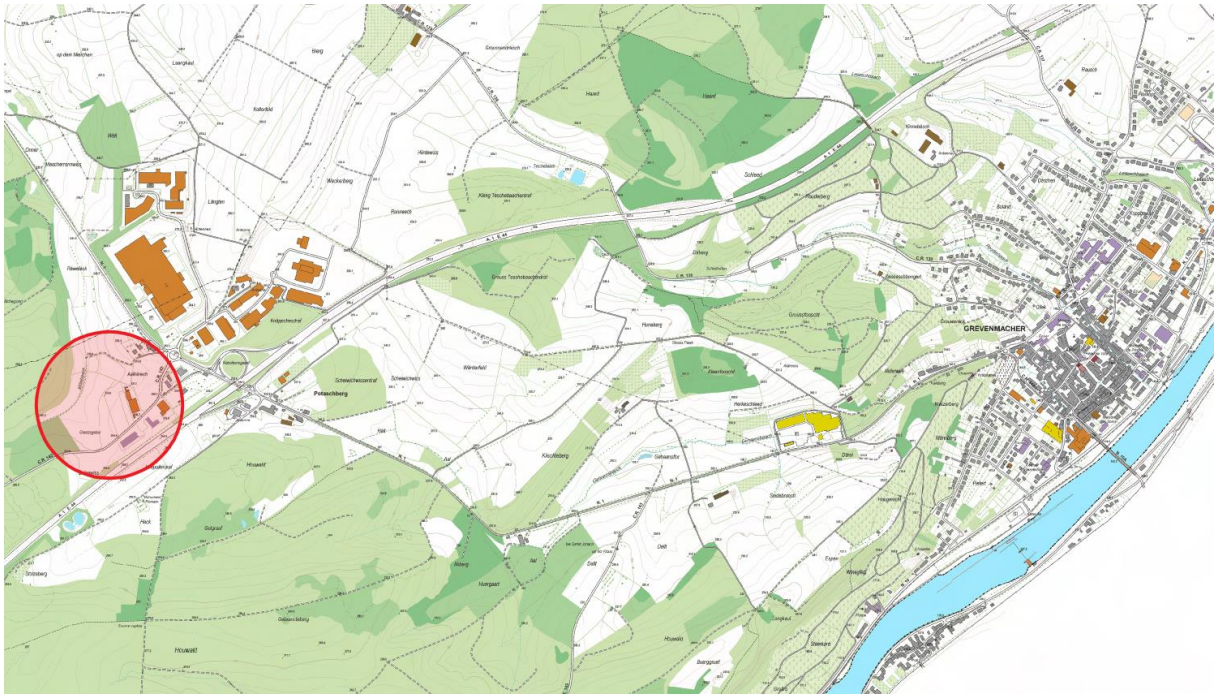
1. INTRODUCTION ET CONTEXTE 5
1.1 LOCALISATION DU PROJET 5
1.2 DELIMITATION DU PERIMETRE 6
1.3 SITUATION FONCIERE INITIALE DU PAP 6
1.4 VUES D'ENSEMBLE DU SITE 7
2. EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR, Y COMPRIS LA PARTIE ECRITE, ET SCHEMA DIRECTEUR 8
2.1 PARTIE GRAPHIQUE DU PAG EN VIGUEUR 8
2.2 PARTIE ECRITE DU PAG EN VIGUEUR 9
2.3 SCHEMA DIRECTEUR 14
3. PRISE EN COMPTE DU CONTEXTE 16
3.1 CONTEXTE ENVIRONNANT 16
3.2 EXPOSE DES MOTIFS 18
4. DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE 21
4.1 CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN 21
4.2 CONCEPT DE MOBILITE 24
4.3 CONCEPT D'AMENAGEMENT PAYSAGER 28
4.4 CONCEPT TECHNIQUE D'ASSAINISSEMENT 30
4.5 DELIMITATION DU DOMAINE PUBLIC ET DU DOMAINE PRIVE 32
5. CONFORMITE DU PAP PAR RAPPORT AU PAG DE LA COMMUNE DE GREVENMACHER 33
5.1 SCHÉMA DIRECTEUR POT 5 « BEIM GRANZEGEBUER » 33
5.2 MODE D'UTILISATION DU SOL 33
5.3 DEGRE D'UTILISATION DU SOL (TABLEAU RECAPITULATIF) 34
6. ILLUSTRATION DU PROJET 35
6.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS REPRESENTANT LE VOLUME MAXIMAL ADMISSIBLE 35
6.2 REPRESENTATION AXONOMETRIQUE A TITRE D'ILLUSTRATION 39
7. FICHE DE SYNTHESE 40
8. LISTE DES FIGURES 41

1. INTRODUCTION ET CONTEXTE

1.1 LOCALISATION DU PROJET

Le présent rapport est élaboré dans le cadre du projet d'aménagement particulier « Nouveau Quartier », dénommé « ZAEC Potaschberg », établi pour des fonds sis au lieu-dit « Beim Granzegebuer » section B des Bois au Potaschberg. Le site est localisé à l'ouest de la zone d'activités existante. Ils se situent entre le CR 142 (rue de Flaxweiler), la N 1 (Potaschberg) et le ruisseau *« Millebaach »*.

Figure 1 : localisation du PAP « ZAEC Potaschberg » au Potaschberg



Source : geoportail.lu, Carte topographique, Administration du Cadastre et de la Topographie, 2021

1.2 DELIMITATION DU PERIMETRE

Figure 2 : extrait du cadastre

Source : geoportail.lu, ACT, 2021

Figure 3 : orthophoto du projet

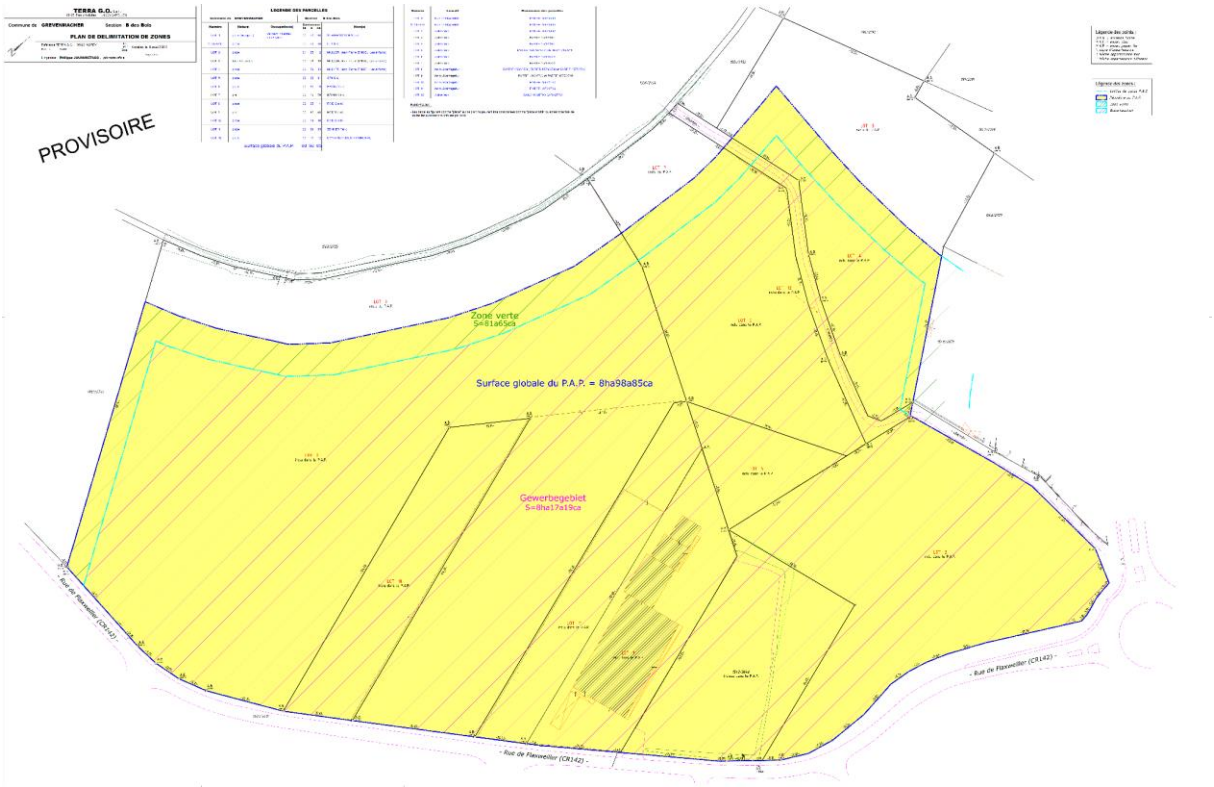
Source : geoportail.lu, ACT, 2021

1.3 SITUATION FONCIERE INITIALE DU PAP

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale d'environ 89 885 m^2.

- terrains provenant du domaine privé : 88 773 m^2,
- terrains appartenant au domaine public communal : 1 112 m^2.

Figure 4 : situation foncière initiale



Source : bureau de géomètres officiels Terra GO, août 2021

1.4 VUES D'ENSEMBLE DU SITE

Figure 5 : vues d'ensemble du site

Source : Luxplan SA, 2016

2. EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR, Y COMPRIS LA PARTIE ECRITE, ET SCHEMA DIRECTEUR

2.1 PARTIE GRAPHIQUE DU PAG EN VIGUEUR

Figure 6 : partie graphique du PAG en vigueur sur le site « POT 5 – Beim Granzegebuer »

Zones de bâtiments et équipements publics

BEP	zone de bâtiments et équipements publics

Zones d'activités

ECO-c1	zone d'activités économiques communale type 1
ECO-r	zone d'activités économiques régionale
SP-n	zone d'activités spécifiques nationale

COM	**Zone commerciale**

Zones spéciales

SPEC ss	zone spéciale "station-service"
SPEC st	zone spéciale "stationnement"
SPEC financial district	zone spéciale "financial district"

ZONE VERTE

AGR	**Zone agricole**	VERD	**Zone de verdure**
FOR	**Zone forestière ***	VIT	**Zone viticole ****

Remarque importante :

* Les zones forestières sont indiquées sur base de l'OBS 2007 actualisée sur base de l'orthophoto 2018 (DOP) et d'un inventaire de terrain partiel en 2009-2018, dans et sur le pourtour direct des agglomérations et des extensions à urbaniser. La délimitation des zones forestières à l'écart des zones d'agglomérations est indicative et doit faire, le cas échéant, l'objet d'un examen sur le terrain.

** Les zones viticoles sont indiquées sur base du périmètre viticole (Source: Institut viti-vinicole 2009) actualisé sur base de l'orthophoto 2018 (DOP).

ZONES SUPERPOSÉES

Zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zones d'aménagement différé

Zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés **(délimitation à titre indicatif)**

Zones de servitude "urbanisation"

N	servitude "urbanisation - milieu naturel" * biotopes à conserver*: **N1** - alignement d'arbres **N2** - groupe d'arbres **N3** - arbre isolé * le cas échéant, contrôle des biotopes.	R	servitude "urbanisation - rétention"
		EC	servitude "urbanisation - éclairage"
		Im Roth	servitude "urbanisation - Im Roth"
		P	servitude "urbanisation - paysage"
		E	servitude "urbanisation - cours d'eau"
		aG	servitude "urbanisation - am Griefchen"
		ZT	servitude "urbanisation - zone tampon"

Source : Ville de Grevenmacher, 2021

2.2 PARTIE ECRITE DU PAG EN VIGUEUR

Art. 6 Zones d'activités économiques communales type 1 (ECO-c1)

Les zones d'activités économiques communales type 1 sont réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique, aux équipements collectifs techniques, aux constructions, aux établissements, aux équipements ou aux aménagements d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Sont également admis :

- les activités de commerce de détail, limitées à 2.000 mètres carrés de surface construite brute par immeuble bâti, si elles sont directement liées aux activités artisanales exercées sur place ;
- les activités du secteur tertiaire ;
- les activités de prestations de service du domaine de la santé ;
- le stockage de marchandises ou de matériaux ;
- les établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée et les activités de récréation et de loisirs.

Y est admis un seul logement de service d'une surface nette habitable de 140 mètres carrés au maximum, par entreprise, à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance de l'entreprise concernée. Ce logement est à intégrer dans le corps même des constructions.

Si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent, la ville peut y autoriser des activités de commerce de détail non liées aux activités artisanales telles que définies à l'alinéa 2, limitées à 2.000 mètres carrés de surface construite brute par immeuble bâti, ainsi que des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux non liées aux activités telles que définies à l'alinéa 2, limitées à 3.500 mètres carrés de surface construite brute par immeuble bâti.

Dans ce cas, pour **tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »** les surfaces construites brutes totales de la zone concernée réservées aux activités de commerce de détail et aux activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux non liées aux activités telles que définies à l'alinéa 2 ne peuvent pas dépasser 20 pour cent de la surface construite brute totale de la zone.

La ville peut déroger au principe des 20 pour cent si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent.

[...]

Art. 13 Emplacements de stationnement

Art. 13.1 Définition du nombre d'emplacements de stationnement pour voitures

Les emplacements de stationnement requis ci-après sont à réaliser sur la parcelle privée, sur le site ou dans un rayon de 500 mètres de la parcelle privée concernée, et aux frais du propriétaire ou du maître d´ouvrage.

Les emplacements de stationnement qui ne se situent pas sur la parcelle accueillant la construction ainsi que les emplacements de stationnement regroupés qui se situent dans des parkings collectifs seront liés par acte notarié aux activités ou aux logements concernés. Ces emplacements de stationnement ne peuvent être loués à un autre occupant de la construction ou du logement et ne peuvent être cédés qu'ensemble avec la construction ou le logement. Ces emplacements sont comptabilisés dans le nombre de stationnements requis.

En cas de construction nouvelle, de reconstruction, de transformation augmentant la surface exploitable de plus de 25 mètres carrés, ou de changement d'affectation, le nombre minimum d'emplacements de stationnement requis est défini comme suit (pour le calcul du nombre d'emplacements de stationnement, les chiffres sont arrondis à l'unité supérieure) :

LOGEMENT

- pour les maisons d'habitation unifamiliale (un logement) et bi-familiale (deux logements) : deux (2) emplacements par logement
- pour un (1) logement intégré dans une maison d'habitation unifamiliale : un (1) emplacement pour le logement intégré
- pour les immeubles d'habitation plurifamiliale :
  - pour les logements d'une surface nette habitable inférieure ou égale à 50 mètres carrés : un (1) emplacement par logement
  - pour les logements d'une surface nette habitable supérieure à 50 mètres carrés : deux (2) emplacements par logement
- pour les chambres meublées : un (1) emplacement par chambre

ACTIVITES DE SERVICES ADMINISTRATIFS ET PROFESSIONNELS / PROFESSIONS LIBERALES

- un (1) emplacement par tranche de 30 mètres carrés de surface exploitable

ACTIVITES COMMERCIALES

- un (1) emplacement par tranche de 30 mètres carrés de surface exploitable avec un minimum de 2 emplacements par établissement commercial

ACTIVITES ARTISANALES ET INDUSTRIELLES

- un (1) emplacement par tranche de 45 mètres carrés de surface exploitable

STRUCTURES D'HEBERGEMENT / RESTAURANTS / CAFES

- pour les hôtels et structures d'hébergement : un (1) emplacement par tranche de 2 lits
- pour les auberges de jeunesse : un (1) emplacement par tranche de 5 lits
- pour les restaurants et les cafés : un (1) emplacement par tranche de 20 mètres carrés de surface exploitable

HOPITAUX / MAISONS DE RETRAITE / MAISONS DE SOINS

- un (1) emplacement par tranche de 3 lits

CRECHES

- un (1) emplacement par tranche de 10 enfants avec un minimum de 2 emplacements, étant précisé que ces emplacements ne sont pas destinés au personnel de la crèche mais sont réservés exclusivement aux parents des enfants fréquentant la crèche

Pour les affectations ne figurant pas sur la présente liste, les emplacements de stationnement sont à fixer en fonction du besoin spécifique de l'activité visée. Une étude y relative pourra être exigée par la ville.

Pour les activités commerciales, artisanales, industrielles, agricoles et viticoles, un nombre suffisant d'emplacements supplémentaires est à prévoir pour les véhicules utilitaires et pour les véhicules de livraison.

Pour les commerces, café et restaurants situés en zone piétonne au rez-de-chaussée d'un immeuble, aucun emplacement de stationnement n'est exigé.

Dans les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit », lorsque le propriétaire démontre qu'il se trouve dans l'impossibilité d'aménager en situation appropriée tout ou partie des emplacements de stationnement imposés, le bourgmestre peut accorder une dérogation totale ou partielle à cette obligation, moyennant un versement d'une taxe compensatoire dont le montant et les modalités sont fixées par un règlement taxe.

En zone d'activités économiques Eco-c1 et Eco-r, le bourgmestre peut accorder une dérogation totale ou partielle à l'obligation d'aménager des emplacements de stationnement, moyennant un versement d'une taxe compensatoire dont le montant et les modalités sont fixées par un règlement taxe.

Le propriétaire est tenu de remplacer en situation appropriée, les emplacements de stationnement obligatoires qui ont été supprimées pour quelque cause que ce soit et il peut être astreint au versement de la taxe compensatoire précitée si le remplacement se révèle impossible.

Art. 13.2 Définition du nombre d'emplacements de stationnement pour vélos

En cas de construction nouvelle, de reconstruction, de transformation augmentant la surface exploitable de plus de 25 mètres carrés, ou de changement d'affectation, le nombre minimum d'emplacements de stationnement pour vélos requis est défini comme suit :

LOGEMENT

- pour les maisons d'habitation plurifamiliales comptant 3 logements ou plus : un (1) emplacement par logement

ACTIVITES DE SERVICES ADMINISTRATIFS ET PROFESSIONNELS

- pour les immeubles administratifs et les activités de services professionnels : un (1) emplacement par tranche de 100 mètres carrés de surface construite brute

Pour les affectations ne figurant pas dans la liste ci-dessus, les emplacements de stationnement sont à fixer en fonction du besoin spécifique de l'activité visée.

Dans les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit », lorsque le propriétaire démontre qu'il se trouve dans l'impossibilité d'aménager en situation appropriée tout ou partie des emplacements de stationnement imposés, le bourgmestre peut accorder une dérogation totale ou partielle à cette obligation.

[...]

Art. 19 Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (ci-après « PAP NQ »)

Art. 19.1 Zones soumises à un PAP NQ

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur couvrant les fonds concernés. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs PAP NQ.

Pour les constructions existantes situées dans ces zones, des transformations mineures ainsi que des travaux de conservation et d'entretien peuvent être admis sans qu'un PAP NQ soit nécessaire, à condition que les travaux visés respectent les affectations permises pour les fonds concernés. Aucune extension ni surélévation de constructions existantes n'est admise.

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un PAP NQ est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS) et par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logements (DL) est fixée pour les zones ou partie de zones d'habitation et les zones mixtes urbaines.

Art. 19.2 Minima et maxima à respecter par PAP NQ

Pour chaque zone soumise à un PAP NQ, des valeurs maxima sont définies pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), pour le coefficient d'occupation du sol (COS), pour le coefficient de scellement du sol (CSS).

Pour les zones d'habitation et les zones mixtes urbaines soumises à un PAP NQ, des valeurs maxima sont définies pour la densité de logements (DL).

Ces valeurs sont reprises pour chaque nouveau quartier ou partie de nouveau quartier dans la partie graphique du PAG.

Pour tout PAP NQ, les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol. Ces coefficients peuvent par conséquent être dépassés pour certains lots ou parcelles.

Les valeurs COS, CUS, CSS et DL peuvent, en outre, être restreintes par d'autres prescriptions réglementaires à définir par les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Les valeurs COS, CUS, CSS et DL définies au niveau du présent plan d'aménagement général ne représentent pas un droit acquis, l'intégration des constructions dans le contexte urbain primant sur les valeurs maxima autorisées.

[...]

Art. 21 Zones de servitude « urbanisation »

Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans la zone verte.

Des prescriptions spécifiques sont définies ci-après pour ces zones, aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique et du cadre de vie, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

Les prescriptions afférentes sont détaillées ci-dessous par type de servitude et sont applicables dans les zones telles qu'indiquées dans la partie graphique du PAG.

[...]

Art. 21.2 Servitude « urbanisation – paysage » (P)

La servitude « urbanisation – paysage » a pour objet de garantir l'intégration des zones destinées à être urbanisées dans le paysage.

Les zones de servitude « urbanisation – paysage » couvrant des zones ou parties de zones soumises à un PAP NQ ont pour but de garantir l'intégration paysagère du nouveau quartier à réaliser. A cet effet, le PAP NQ précisera les mesures à exécuter (implantation et gabarit des volumes, dispositions architecturales, plantations, etc.). Les plantations seront constituées d'essences indigènes adaptées aux conditions stationnelles. 50 pour cent des surfaces couvertes par la servitude « urbanisation – paysage » recevront des plantations.

Toute construction est interdite. Exceptionnellement, des constructions ou aménagements d'utilité publique, des infrastructures techniques liées à la gestion des eaux ainsi que des chemins dédiés à la mobilité douce peuvent être autorisés.

Les mesures à mettre en œuvre sont orientées par les schémas directeurs élaborés dans le cadre de l'étude préparatoire du présent plan d'aménagement général.

[...]

Art. 21.4 Servitude « urbanisation – rétention » (R)

La servitude « urbanisation – rétention » a pour objet de réserver des surfaces à la rétention des eaux de pluie et de surface. Les espaces de rétention sont à intégrer dans la topographie et le paysage. Le PAP NQ précisera l'aménagement de ces zones.

Les espaces de rétention sont à réaliser selon les principes d'un aménagement écologique.

[...]

Art. 25 Zones de bruit

La zone de bruit comprend toutes les parties du territoire communal affectées par des nuisances phoniques résultant du trafic aérien, routier ou ferroviaire ainsi que d'activités économiques dépassant la valeur L_{den} de 60dB(A) sur base de la cartographie stratégique du bruit établie par l'Administration de l'Environnement.

Dans les zones soumises à un PAP NQ, les mesures concernant la gestion du bruit sont orientées par les schémas directeurs élaborés dans le cadre de l'étude préparatoire du présent plan d'aménagement général.

[...]

ANNEXE 1 DÉFINITIONS

[...]

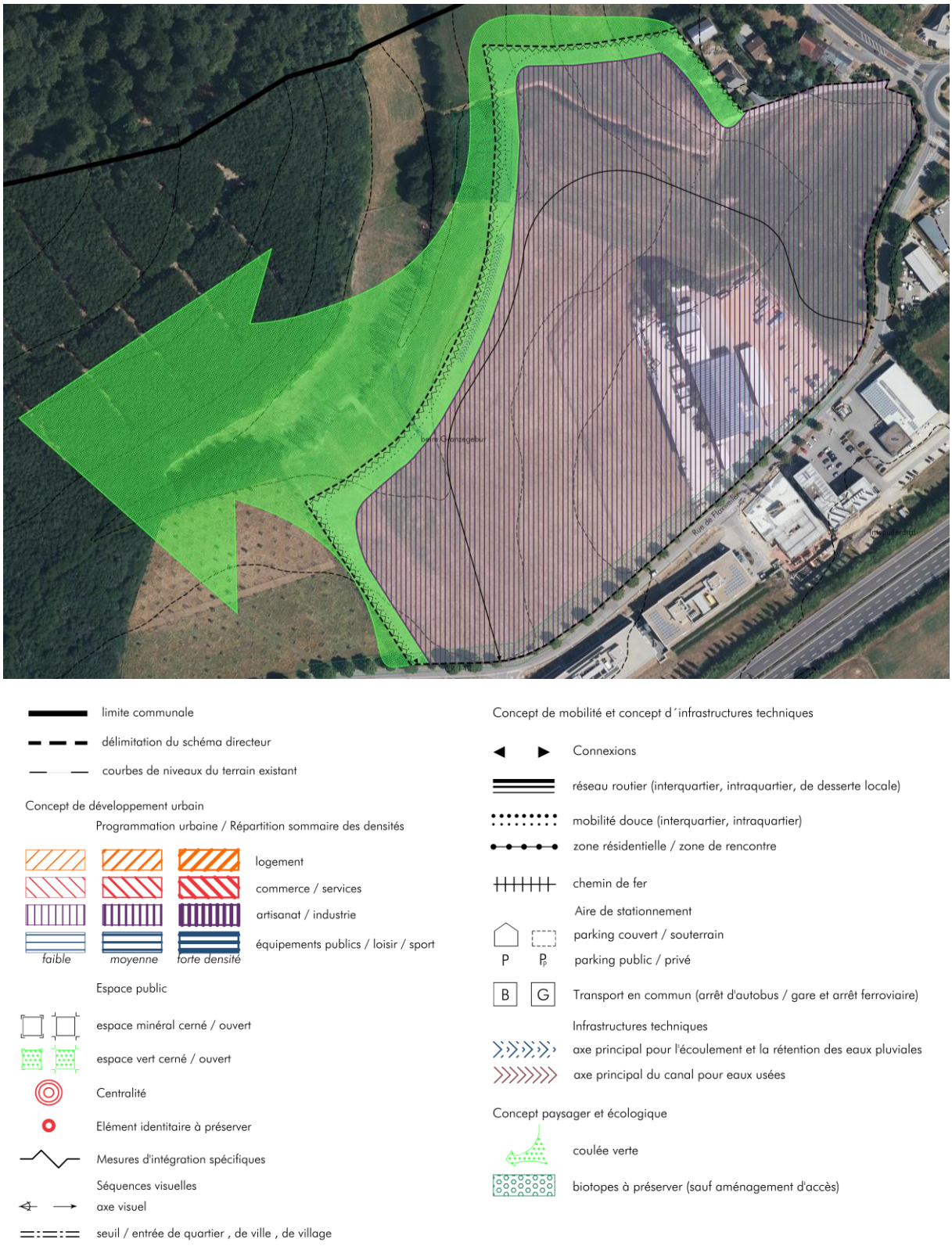
Surface exploitable

Surface de plancher construit après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines et ébrasements des portes et fenêtres et des surfaces réservées aux utilisations secondaires telles que sanitaires, cuisines, réserves, archives.

2.3 SCHEMA DIRECTEUR

Le PAG de la Ville de Grevenmacher actuellement en vigueur propose le schéma suivant :

Figure 7 : schéma directeur « POT 5 – Beim Granzegebuer »



Source : Ville de Grevenmacher, bureau d'ingénieurs-conseils CO3, juin 2021

Les principales lignes directrices issues du schéma directeur peuvent être résumées comme suit :

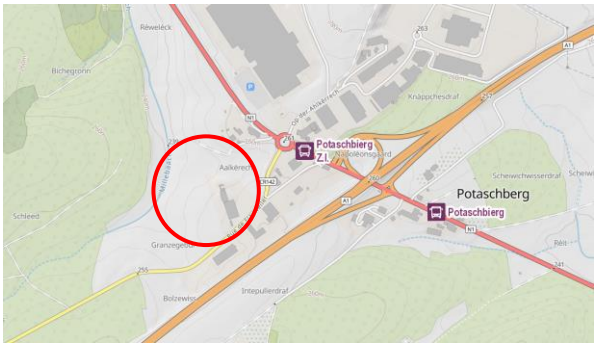
- Utilisation du sol et infrastructures de viabilisation efficientes ;
- Minimisation de la consommation en ressources ;
- Minimisation de l'utilisation du sol par une gestion intelligent des stationnements pour voitures et poids lourds
- Zone d'activités à haute qualité par la création d'espaces verts publics qualitatifs et permettant la rencontre des utilisateurs ;
- Prise en compte des objectifs de l'économie circulaire ;
- Transition souple entre nouvelle zone d'activités et le contexte urbain environnant ;
- Intégration du projet dans la topographie et le paysage ;
- Prise en considération d'une implantation et d'un aménagement énergétiquement optimisé pour les constructions projetées, les espaces verts et les infrastructures ;
- Assainissement en réseaux séparatifs.

3. PRISE EN COMPTE DU CONTEXTE

3.1 CONTEXTE ENVIRONNANT

3.1.1 ARRETS DES TRANSPORTS EN COMMUN (LIGNES REGULIERES DE BUS ET TRANSPORT FERROVIAIRE)

Figure 8 : desserte du site par transport en commun



L'arrêt de transport en commun le plus proche (potaschberg, Z.I.) se situe à environ 500 m du site en question. La gare la plus proche se situe à Wecker, à environ 3,5 km.

Source : Luxplan SA, ACT, 2021

3.1.2 EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Les équipements publics tels que écoles, maison relais, crèches, centres culturels et sportifs, commerces de proximité, maisons de retraite, ... sont principalement localisés au centre de la localité de Grevenmacher, c'est-à-dire à environ 3,8 km du site.

3.1.3 TYPOLOGIE DU CONTEXTE BATI

Figure 9 : typologie des constructions avoisinantes au site

Source : Luxplan SA, 2016

3.1.4 VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Dans le cadre du développement du présent site, l'INRA (Institut national de recherche archéologique), anciennement le CNRA (Centre national de recherche archéologique) a été contacté pour émettre un avis concernant d'éventuelles vestiges archéologiques sur le site. Suite à cette demande, des sondages de diagnostic archéologique ont été demandés par l'INRA. Ces sondages, réalisés par le bureau d'études Schroeder & Associés, en eu lieu entre le 2 mars 2020 et le 9 mars 2020 (phase 1) ainsi qu'entre le 27 mais 2020 et le 19 juin 2020 (phase 2).

Cette opération de sondage diagnostic a été positive et plusieurs sites archéologiques ont été découverts. Ainsi, l'INRA a ordonné des fouilles archéologiques à réaliser avant tous travaux.

3.2 EXPOSE DES MOTIFS

3.2.1 UN DEVELOPPEMENT DANS LA CONTINUITE

A partir des années 1970, les premières entreprises se sont installées au Potaschberg. Au cours des années, la localité du Potaschberg, anciennement occupée par quelques exploitations agricoles, s'est développée peu à peu en zone d'activités économiques.

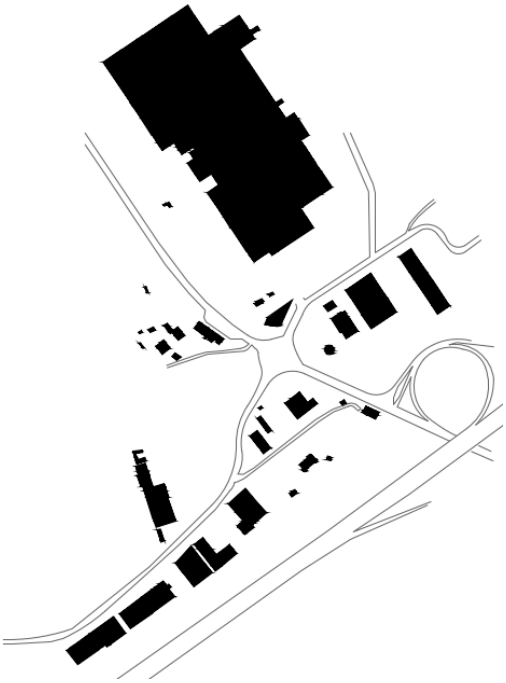
Au départ, le développement se concentrait principalement sur la partie nord-est de la zone d'activités, située au nord de la route nationale 1. Cette partie de la zone d'activité qui revêt d'un caractère de zone d'activités économiques régionale est en grande partie gérée par le SIAEG (Syndicat intercommunal pour la création, l'aménagement, la promotion et l'exploitation d'une zone d'activités économiques à caractère régional dans le canton de Grevenmacher).

Depuis 2007, le développement de la zone d'activité se concentre davantage sur des fonds situés à l'Ouest de la route nationale (N1), pour lesquelles un plan directeur fut établi, prévoyant non seulement l'installation d'entreprises artisanales, mais permettant également des activités du secteur tertiaire. Le présent projet d'extension de la zone d'activités économiques et commerciales du *Potaschberg* s'inscrit dans cette logique.

Figure 10 : plan de situation pour la zone d'activités « POT 5 – Beim Granzegebuer » (avant-projet sommaire)

Source : cfw architectes sàrl, juillet 2021

Figure 11 : plan de masse existant



Source : Luxplan S.A., juillet 2022

Figure 12 : plan de masse projeté

Source : Luxplan S.A., juillet 2022

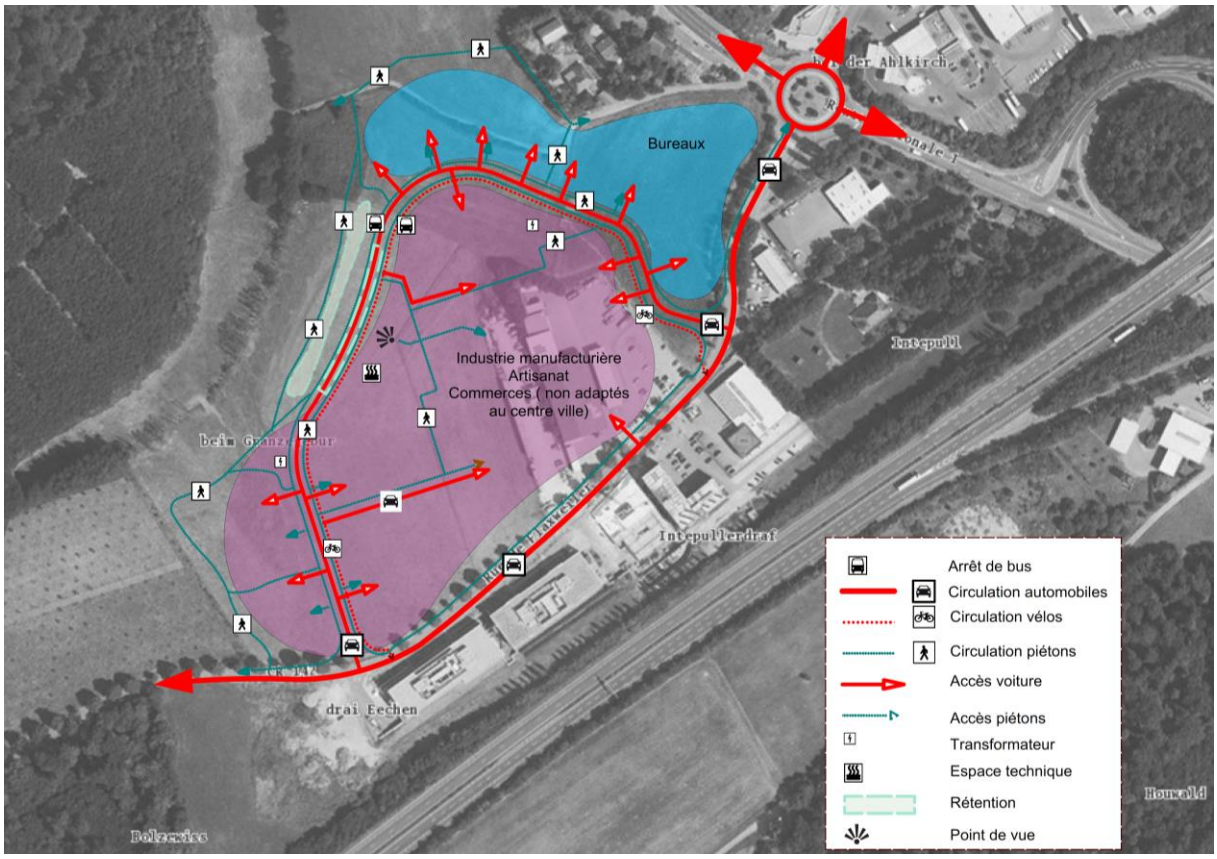
A l'heure actuelle, une partie du site faisant l'objet du présent PAP est occupé par la halle de production, le dépôt et le parking à ciel ouvert de l'entreprise Steffen Holzbau. La partie restante du site sert de terres labourables.

La localisation du site au carrefour des infrastructures routières, à savoir A1, N1 et CR 142, donne une bonne visibilité aux futurs aménagements. L'accessibilité du site en fait un lieu privilégié, idéal pour le développement de nouvelles activités. Néanmoins, le développement de ce site aura un impact considérable sur le trafic. Les mesures à mettre en œuvre permettant d'éviter une surcharge du réseau existant sont précisées au niveau du chapitre *« 4.2 Concept de mobilité ».*

3.2.2 Une programmation urbaine mettant en œuvre le PAG

La programmation urbaine pour le site en question repose sur la volonté de développer une zone d'activités économiques mixte permettant la localisation d'entreprises issues de domaines d'activités très diversifiés sans pour autant créer une situation concurrentielle avec les activités situées dans le centre de la Ville de Grevenmacher.

Figure 13 : schéma de fonctionnement – répartition des activités



Source : Luxplan S.A., mars 2019

Ainsi, l'îlot 1 est destiné à recevoir principalement des activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique.

Les îlots 2, 3 et une partie de l'îlot 4 sont également destinés à recevoir principalement des activités artisanales, d'industrie légère, de commerces de gros, de transport ou de logistique. Les activités de bureaux sont seulement admises pour les étages des futures constructions. Sont également admis des activités de commerce. De plus, l'îlot 2 est destiné à accueillir un « Parkhaus » (parking à étages) qui aura pour but de servir à l'ensemble de la zone. Au sein de la construction destinée au parking à étage, la possibilité est donnée pour aménager une crèche. Ceci permet d'optimiser les surfaces et de rationnaliser l'utilisation du sol.

La partie restante de l'îlot 4 ainsi que les îlots 5 et 6, sont principalement destinées à recevoir des activités du secteur tertiaire.

Les fonctions autorisées sont détaillées dans la partie écrite du PAP.

La définition des différentes fonctions par îlot repose sur la volonté de garantir une intégration harmonieuse des nouvelles activités dans le tissu urbain existant, notamment par rapport aux constructions situées au nord du site.

4. DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE

4.1 CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

4.1.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANT LA TOPOGRAPHIE ET LE PAYSAGE

❒ Principes généraux

En termes d'implantation des constructions, les points suivants sont à retenir :

- implantation des voiries dans le relief naturel du site en suivant les courbes de niveaux,
- raccordement au réseau viaire existant (CR 142),
- implantation des constructions projetées de manière à respecter au mieux la topographie du terrain,
- gabarit des constructions adapté au relief.

❒ Implantation suivant la topographie du site et le paysage

L'aménagement de la voirie projetée repose sur la volonté de respecter au mieux la topographie existante du site. Ainsi, il a été retenu que la nouvelle voirie formera une boucle qui à son point de départ et d'arrivée sur le CR 142. Les groupes de constructions projetés sont principalement implantés le long de la voirie projetée et les fronts de bâtisses sont orientés de manière à structurer l'espace-rue de ces nouvelles voies de desserte.

En fonction des pentes de la nouvelle voirie, les constructions projetées devront s'implanter sur différentes plateformes afin de garantir une utilisation optimale de tous les niveaux hors-sols prévus. Les niveaux de référence pour chaque groupe de constructions sont repris dans la partie écrite du présent PAP.

Ainsi, le projet cible une implantation harmonieuse dans la topographie. A cet effet, les niveaux de rez-de chaussée des constructions et le nombre de niveaux en sous-sol ont été prévues de sorte à limiter les déblais et remblais et de permettre une bonne intégration des volumes dans le paysage, en tenant compte des perceptions ainsi créées.

Figure 14 : implantation des constructions / fronts de bâtisse

Légende

Front de bâtisse

Source : Luxplan S.A., juillet 2022

Les constructions sont en outre sises à bonne distance du paysage ouvert (de la zone verte) du fait de la présence d'une servitude d'urbanisation « paysage » dans le PAG et de l'implantation des bassins de rétention sur la partie nord-ouest du site, constituant le point le plus bas du site.

La configuration des différentes plateformes et des volumes de constructions offre, pour un grand nombre d'usagers, une large vue sur le paysage en contre bas et en vis-à-vis du site.

4.1.2 DES GABARITS ADAPTES A LA DESTINATION DES BATIMENTS

Les immeubles projetés présentent des gabarits et volumétries variées en fonctions des activités admises sur l'îlot. L'îlot 1, destiné au développement de l'entreprise Steffen Holzbau se caractérise par des volumes allant d'un niveau plein à quatre niveaux pleins avec au maximum deux niveaux en sous-sol. Sur les îlots restant (2, 3, 4, 5 et 6), les volumes vont de deux niveaux pleins avec étage en retrait et deux sous-sols à trois niveaux pleins avec un niveau en retrait et 1 à 2 niveaux en sous-sol, à l'exception du groupe de constructions A de l'îlot 2 qui recevra le « Parkhaus ». Même si le plan du PAP ne prévoit qu'un niveau plein avec un niveau en retrait, la vue en coupe du projet met en avant que les niveaux entre le niveau du rez-de-chaussée et le niveau en retrait devront servir au stationnement de voitures individuelles et accuse par là une hauteur à l'acrotère de vingt et un mètres.

Figure 15 : gabarits projetés

Légende

- Niveau I
- Niveau II
- Niveau III
- Niveau IV
- Niveau 1R

Source : Luxplan S.A., juillet 2022

Cette diversité volumétrique permet d'offrir des configurations multiples et flexibles permettant de mieux répondre aux besoins spécifiques des activités futures. En outre, cela permettra d'assurer une certaine diversité architecturale sur le site, évitant ainsi la monotonie souvent caractéristique de ce type de zone.

4.2 CONCEPT DE MOBILITE

4.2.1 LE RESEAU VIAIRE EXISTANT

La zone d'activités économiques et commerciales se caractérise par la présence de deux réseaux viaires primaires, à savoir l'autoroute A1 et la route nationale N1. Cette situation privilégiée en termes d'accessibilité pour la mobilité individuelle motorisée n'est tout de même pas dépourvue de faiblesses.

Une étude de mobilité régionale réalisée entre 2017 et 2020 pour le secteur Grevenmacher / Potaschbierg s'est focalisée sur l'évolution de la mobilité / du trafic dans le cadre du futur développement de la zone d'activités économiques et commerciale.

L'étude de mobilité se base sur le potentiel constructible défini par le PAG. Le PAG de la Ville de Grevenmacher désigne environ 41 hectares comme PAP-NQ (y compris les PAP déjà approuvés, mais non exécutés) pour la zone d'activités économiques du Potaschberg.

Dans ce contexte une augmentation significative du trafic est à prévoir. Par ailleurs, l'étude réalisée conclut déjà que le réseau de circulation sur le Potaschberg est déjà fortement saturé par endroits. L'extension prévue du Potaschbierg entraînera surtout des congestions au niveau du rond-point existant (N1 – CR142), mais également au niveau de l'échangeur Potaschbierg.

Afin de contrecarrer cette future congestion des réseaux existant avec le développement du présent site et des sites environnants, l'étude recommande de réaménager l'échangeur et d'augmenter la capacité du rond-point (turbo rond-point), accompagnés d'autres mesures visant à promouvoir les transports publics (propositions de nouveaux arrêts de bus).

4.2.2 RACCORDEMENT DES VOIRIES PROJETEES A PARTIR DE LA TRAME VIAIRE EXISTANTE

Le site couvert par le présent PAP est rendu accessible depuis le CR 142 (rue de Flaxweiler). L'accès existant sur le site de l'entreprise Steffen Holzbau sera supprimé et remplacé par deux nouveaux accès qui forment une voie de desserte en boucle. Cette nouvelle voirie suit au mieux les courbes de niveau du terrain naturel afin de limiter un terrassement excessif du site. De plus, l'Administration des Ponts & Chaussées a émis la demande de prévoir un élargissement du CR 142 et le réaménagement des abords de ce derniers. Le projet prévoit ainsi l'aménagement d'une bande verte entre le CR 142 et la zone d'activités projetée ainsi qu'un chemin piétonnier / cyclable. La bande verte abrite également une rigole permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Les voiries de la zone d'activités « ZAEC Potaschberg » sont dimensionnées pour permettre son accessibilité par des véhicules en lien avec l'activité du site.

4.2.3 ACCESSIBILITE DES ILOTS

Tous les îlots situés au sein du présent PAP sont accessibles depuis la nouvelle voie de desserte. En fonction de leur taille, les îlots disposent entre un et quatre accès carrossables afin d'éviter l'aménagement d'accès individuels en cas de morcellement des îlots. A cette fin, la partie graphique définit des zones d'accès par îlots présentant une largeur maximale. L'aménagement exact de l'accès à l'îlot sera défini dans le cadre de la demande d'autorisation de construire.

Au niveau de l'îlot 2, le PAP permet une certaine flexibilité quant à l'aménagement des accès carrossables (individuels ou communs) aux niveaux en sous-sol des constructions respectives des îlots 1 et 2. La partie réglementaire définit seulement une servitude de passage de type « accès carrossable » [AC] pour cadrer l'aménagement des rampes.

Aucun accès ne pourra être aménagé depuis le CR 142 (rue de Flaxweiler).

Figure 16 : accès projetés

Légende

Accès carrossables

Servitude de passage - accès carrossables

Source : Luxplan S.A., juillet 2022

4.2.4 CONCEPT DE STATIONNEMENT PUBLIC ET PRIVE

❒ Stationnements motorisés

Les immeubles projetés seront dédiés à une ou plusieurs affectations dont la répartition exacte n'est pas connue au moment de l'élaboration du présent PAP. Le PAP fixe des ratios de stationnement en fonction de la surface construite brute et de la surface exploitable. Les emplacements de stationnement sont à aménager sur les fonds privés, mais un regroupement sur certains îlots ou parcelles (p. ex. : « Parkhaus » sur l'îlot 2 situé à proximité directe de l'entrée sud de le zone) reste tout de même possible.

Le PAP définit un minimum d'emplacements privés par affectation à respecter et les ratios tiennent compte des objectifs ci-dessus.

Les emplacements de stationnements privés peuvent être aménagés dans les niveaux pleins des constructions, en sous-sol, dans l'espace extérieur pouvant être scellé ou encore dans l'espace pouvant être dédié au stationnement sur les différents lots, ilots ou parcelle.

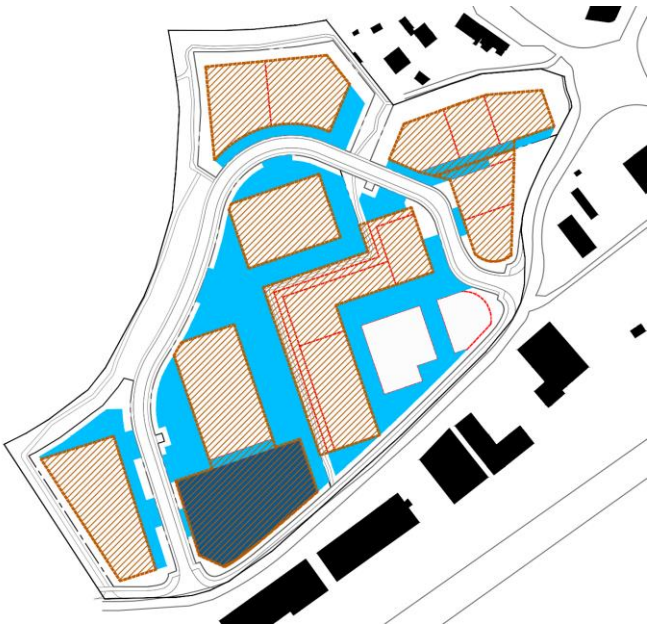


Figure 17 : stationnements

Légende

- Stationnement en sous-sol
- Stationnement extérieur
- Stationnement couvert

Source : Luxplan S.A., juillet 2022

Le PAP prévoit également un minimum d'emplacements de stationnement pour Personnes à Mobilité Réduite et vélos.

4.2.5 MOBILITE DOUCE

Le projet prévoit un certain nombre de liaisons douces. Celles-ci prennent la forme de trottoir avec piste cyclable séparée sis le long des voies de circulation motorisées (boucle interne), de trottoir mixte (circulation cyclable et piétonne) le long de la rue de Flaxweiler (CR 142) ou de chemins piétons traversant soit les espaces verts publics, soit des espace verts privés, superposés d'une servitude de passage de type « espace privé ouvert au plublic » [OP] afin de garantir une connexion piétonne transversale du site, capitale vu l'ampleur du site en développement

L'ensemble des chemins et trottoirs sont aménagés de manière agréable et sécurisée (garde-corps, éclairage, …) pour encourager les déplacements sans voiture. Le maillage des liaisons douces existantes et projetées permet en outre de conforter les connexions le tissu urbain adjacent et l'espace vert écologique et récréatif.

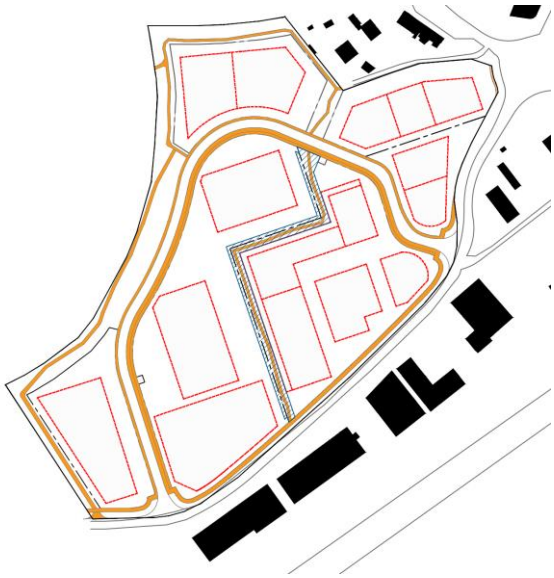


Figure 18 : mobilité douce

Légende

Chemin piéton / Piste cyclable

Servitude de passage - espace privé ouvert au public

Source : Luxplan S.A.,jJuillet 2022

4.3 CONCEPT D'AMENAGEMENT PAYSAGER

L'aménagement paysager des espaces publics et privés repose sur la volonté de développer une zone d'activités économiques s'intégrant de manière harmonieuse dans l'environnement naturel. Le PAP propose des aménagements permettant de générer une transition douce avec le paysage ouvert, notamment le long de la limite nord-ouest du site vers la forêt *« Weckerbësch »*.

4.3.1 BIOTOPES / HABITATS EXISTANT ET MESURES COMPENSATOIRES

Dans le cadre de l'évaluation stratégique environnementale (« SUP »), élaborée dans le cadre de la refonte complète du PAG de la Ville de Grevenmacher, des études approfondies concernant l'avifaune (Milvus GmbH, 2016) et les chauves-souris (ProChirop, 2016) ont été réalisées.

Ces études qui ont également servi de base pour l'élaboration du dossier *Evaluation des incidences sur l'environnement – Screening* (EIE-Screening) ont confirmé que certaines structures végétales existant sur le site servent d'habitat (lieu de reproduction – art. 21) à des espèces protégées de l'avifaune (pies-grièches écorcheurs – *Lanius collurio* et Linotte mélodieuse – *Carduelis cannabina*).

Vu que le projet ne permet pas la sauvegarde de ces structures végétales, des mesures compensatoires (CEF) ont déjà été mises en œuvre. Ces mesures compensatoires consistent en la plantation d'une haie au nord du site et ont été réalisées en concertation avec le Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable (MECDD). Le monitoring, réalisé en 2020 et 2021 avait pour but de vérifier l'efficacité des mesures mises en œuvre. Il en découle que les espèces protégées visées par les mesures n'ont pu être renseignés ni au niveau des mesures CEF, ni au sein même du site. Il est estimé que dans les années à venir, la haie pourra tout de même prendre son rôle d'habitat après avoir assez poussez. Néanmoins et afin de garantir la durabilité de cette mesure des plantations complémentaires sont encore à prévoir.

Figure 19 : Mesure compensatoire (CEF) réalisée au nord du site

Source : Luxplan, 2021

La rangée d'arbres (tilleuls à petite feuille – *Tilia cordata*) située le long de la rue de Flaxweiler (CR 142) a également été identifiée comme biotope (art. 17). Dans le cadre du présent développement, elle ne

pourra pas être conservée. Les accès à la nouvelle zone d'activités ainsi que le réaménagement des abords du CR142 ont pour conséquence une perte totale de cette rangée d'arbres.

Pour tous les biotopes identifiés selon l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, une compensation (éco-points) est à prévoir. Les détails seront traités dans le cadre de la demande d'autorisation « nature » élaboré dans le cadre du présent PAP.

4.3.2 ESPACES VERTS PUBLICS ET PRIVES

En raison des affectations projetées, une grande partie de l'espace public est consacrée à la viabilisation du site. Les espaces publics sont notamment constitués de la voirie, du trottoir avec piste cyclable, des stationnements et des espaces verts. Ils sont aménagés comme un ensemble, suivant les critères :

- limitation du scellement du sol au maximum,
- choix harmonieux des revêtements entre eux en termes de matériaux et de couleurs,
- aménagement de plain-pied.

Les espaces verts publics ont pour objet de venir animer ponctuellement les espaces rue ou de servir d'écran de verdure, notamment le long des limites nord, nord-ouest et ouest du site. En tant qu'écran de verdure, ces espaces verts devront permettre une intégration harmonieuse du projet dans le paysage ouvert et seront plantés d'espèces végétales indigènes et d'autres espèces favorables à la biodiversité (ex : plantations d'espèces mellifères non invasives).

Figure 20 : espaces verts publics et privés

Légende

Espace vert privé
Espace vert public

Source : Luxplan S.A., juillet 2022

4.3.3 SERVITUDE DE TYPE URBANISTIQUE « PAYSAGE »

Le long des limites nord, nord-ouest et ouest, le PAG de la Ville de Grevenmacher prévoit une zone de servitude « urbanisation » de type « paysage ». Cet espace joue le rôle de zone tampon entre la zone d'activités économiques, le ruisseau « Millebaach » et l'espace forestier adjacent. Situé au point le plus bas, il accueillera les ouvrages destinés à la gestion des eaux pluviales du site.

Cette servitude de type urbanistique « paysage » précise les aménagements qui peuvent être érigés au sein de cette servitude et propose une liste de plantations qui répondent aux critères définis par le PAG. Cette servitude devra être plantée à concurrence de 50% de la surface totale de la servitude. Il y a lieu de suivre les recommandations faites par le dossier EIE-Screening, notamment en proposant une végétation haute pouvant limiter l'illumination excessive de la lisère du « Weckerbësch ». des dispositifs permettant d'éclairer les chemins piétons / cyclables devront être aménagé de manière à ne pas nuire à la biodiversité existante et pouvant s'y établir.

Bien que la vocation première de cet espace soit l'intégration de la zone d'activités dans le paysage, la pose de mobilier urbain de type banc ou corbeille de propreté est ponctuellement possible. Le bois d'aspect plus naturel est à préférer.

4.4 CONCEPT TECHNIQUE D'ASSAINISSEMENT

L'assainissement du projet est prévu de manière séparative : eaux usées et eaux pluviales.

N.B. : le concept de gestion des eaux pluviales et usées est précisé dans le dossier réalisé dans le cadre de l'obtention de l'accord de principe au titre de la loi sur l'eau. Ce concept fait d'ailleurs l'objet d'un accord de principe délivré par l'Administration de la Gestion de l'Eau, en date du 1er juillet 2022 et portant la référence EAU/ACP/22/0039.

4.4.1 GESTION DES EAUX PLUVIALES

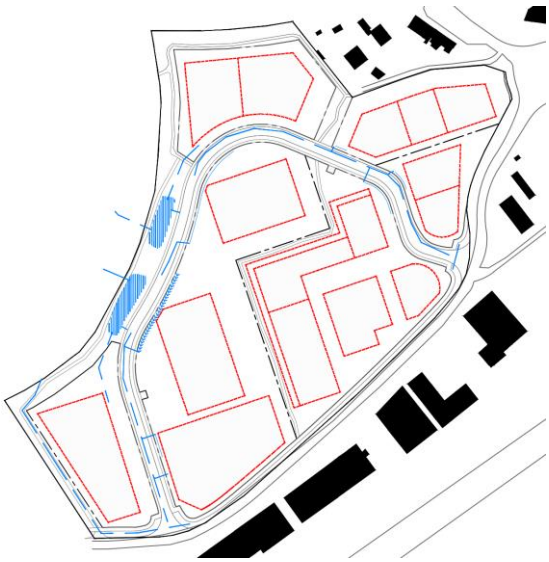


Figure 21 : concept assainissement eaux pluviales

Légende

- Canalisation pour eaux pluviales
- Fossé ouvert pour eaux pluviales
- Bassin de rétention

Source : Luxplan S.A., juillet 2022

Les eaux pluviales sont récupérées sur le terrain privé par des descentes de toit et des canalisations, puis sont acheminées vers des canalisations principales pour eaux pluviales situées principalement dans le futur domaine public. Les eaux de surfaces sont évacuées séparément vers les bassins enterrés situés en-dessous de la voirie projetée et les bassins ouverts disposés le long de la limite nord-ouest du PAP. Afin de réduire le volume de rétention établi pour la zone d'activités, 50% des surfaces de toitures sont à végétaliser.

En raison des affectations de la zone, une cloison siphoïde doit être prévue dans le premier bassin de rétention ouvert de cette partie. Celle-ci a pour fins de retenir les éventuelles substances légères polluantes (hydrocarbure, …) pouvant être amenés par les routes.

Le système de rétention est raccordé au cours d'eau « Millebaach ». Le point e raccordement sera à clarifier dans au moment du projet d'exécution.

4.4.2 GESTION DES EAUX USEES

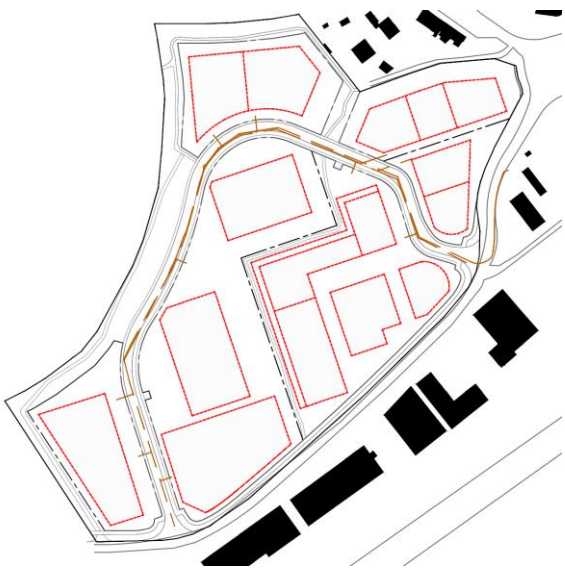


Figure 22 : concept assainissement

Légende

Canalisation pour eaux usées

Source : Luxplan S.A., juillet 2022

Le réseau d'eaux usées s'organise plutôt en partie centrale du projet et en parallèle des canalisations d'eaux pluviales. Les eaux usées sont collectées dans un réseau à écoulement gravitaire sous la voirie publique projetée et acheminées vers le point le plus bas du projet. Une station de pompage permettra de raccorder les eaux usées à la canalisation existant au niveau de la rue de Flaxweiler.

4.5 DELIMITATION DU DOMAINE PUBLIC ET DU DOMAINE PRIVE

Le présent PAP cède des fonds au domaine public pour la réalisation :

- des voiries,
- des cheminements et trottoirs dédiés à la mobilité douce,
- des espaces verts publics d'agrément,
- des canalisations et autres ouvrages techniques nécessaires à la viabilisation du site.

Bilan des surfaces :

- Surface brute du PAP : 89 885 m^2
- Futur domaine public : 20 625 m^2 soit 22,95 % de la surface totale du PAP composé de :
    - terrains appartenant au domaine communal public et maintenus dans le domaine communal public : 225 m^2,
    - terrains cédés au domaine public communal : 20 370 m^2
- Futur domaine privé : 69 260 m^2 soit 77,05% de la surface totale du PAP composée de :
    - terrains appartenant au domaine privé restant domaine privé : 68 405 m^2
    - terrains transférés du domaine communal public au domaine privé : 855 m^2

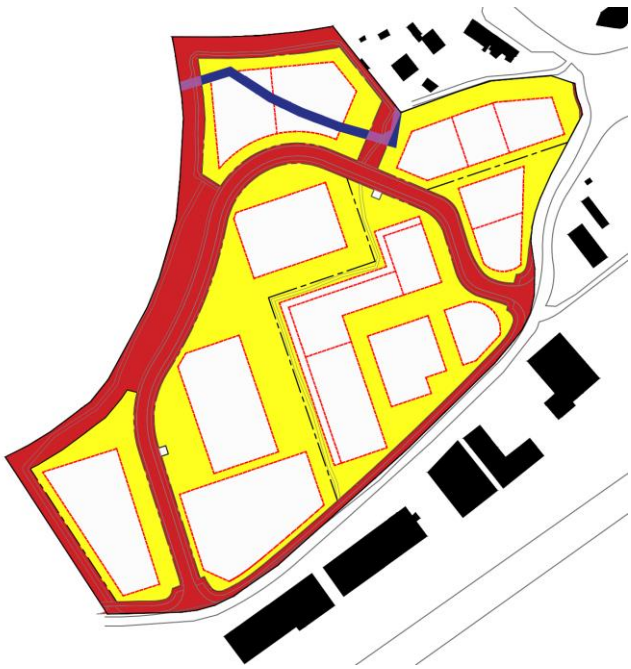


Figure 23 : délimitation du domaine public et privé

Légende

- Domaine privé destiné à être cédé au domaine public communal
- Domaine privé restant privé
- Domaine communal destiné à être cédé au domaine public communal
- Domaine communaldestiné à être cédé au domaine privé

Source : Luxplan S.A., juillet 2022

5. CONFORMITE DU PAP PAR RAPPORT AU PAG DE LA COMMUNE DE GREVENMACHER

5.1 SCHÉMA DIRECTEUR POT 5 « BEIM GRANZEGEBUER »

Les orientations du schéma directeur POT 5 « Beim Granzegebuer » sont respectées dans le cadre du PAP.

5.2 MODE D'UTILISATION DU SOL

Les fonctions reprises pour chaque lot ou îlots au niveau de la partie écrite du présent PAP sont celles prévues par le PAG de la Ville de Grevenmacher pour la zone d'activités économiques communale de type 1. Par conséquent, le PAP est conforme au PAG en termes de mode d'utilisation du sol.

5.3 DEGRE D'UTILISATION DU SOL (TABLEAU RECAPITULATIF)

Le tableau ci-dessous reprend le degré d'utilisation du sol par zone et îlot par îlot. Ces valeurs sont reprises et additionnées dans les tableaux schématiques de la partie graphique du PAP.

Tableau récapitulatif - PAP "ZAEC Potaschberg"

Fiche 1 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2011" (PAG)

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol : ECO-c1 / SD - POT 5

Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG

Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG

Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : 898,85 *ares*

		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		maximum
Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :	**DL**	-	-	**CUS**		1,50	**COS**		0,,50	**CSS**	0,85

Application des dispositions de l'article 29*bis*

a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29*bis* : ☐ non

Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable

b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29*bis* : ____ %

c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP : ____ m^2

d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29*bis* : ____ m^2

Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29*bis*(5)

e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29*bis* (10) *(p.ex. promoteur public)* : ____ *ares*

f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : ____ %

g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : ____ m^2

h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP : ____ m^2

i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29*bis* *(10% de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement)* : ____ m^2

j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29*bis* ____ m^2

k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : ____ %

		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		maximum
l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29*bis*, compte tenu du rapport issu du point k) :	**DL**			**CUS**			**COS**			**CSS**	

Analyse de la conformité du PAP au PAG

Ilot	Surface à bâtir nette		Nombre de logements minimum	Nombre de logements maximum		SCB totale minimum	SCB totale maximum		SCB destinée au logement minimum	SCB destinée au logement maximum	SCB destinée au logement exclusivement		SCB réservée au logement abordable minimum		Surface d'emprise au sol minimum	Surface d'emprise au sol maximum		Surface de sol scellée maximum	
1	181,04	*ares*	-	-	*u.*	-	30.000	m^2	-	-	-	m^2	-	m^2	-	10.000	m^2	16.000	m^2
2	243,04	*ares*	-	-	*u.*	-	35.000	m^2	-	-	-	m^2	-	m^2	-	9.900	m^2	23.000	m^2
3	76,00	*ares*	-	-	*u.*	-	13.000	m^2	-	-	-	m^2	-	m^2	-	3.000	m^2	5.800	m^2
4	79,97	*ares*	-	-	*u.*	-	10.000	m^2	-	-	-	m^2	-	m^2	-	2.800	m^2	6.100	m^2
5	70,45	*ares*	-	-	*u.*	-	8.000	m^2	-	-	-	m^2	-	m^2	-	2.400	m^2	4.700	m^2
6	42,00	*ares*	-	-	*u.*	-	7.500	m^2	-	-	-	m^2	-	m^2	-	2.400	m^2	2.900	m^2
Total	692,50	ares	**-**	**-**	**u.**	**-**	**103.500**	**m^2**	**-**	**-**	**-**	**m^2**	**-**	**m^2**	**-**	**30.500**	**m^2**	**58.500**	**m^2**

		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		maximum		minimum	
Coefficients résultants du projet de PAP :	**DL**	-	-	**CUS**	-	1,151	**COS**	-	0,440	**CSS**	0,845	**Log-abo**	-	%
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29*bis* :		oui	oui		oui	oui		oui	oui		oui		oui	

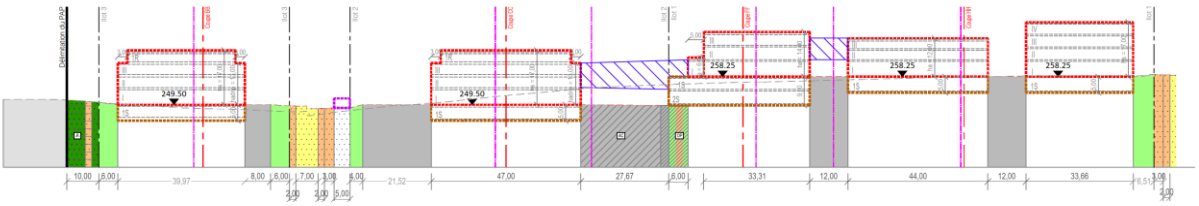
6. ILLUSTRATION DU PROJET

6.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS REPRESENTANT LE VOLUME MAXIMAL ADMISSIBLE

Figure 24 : projet vue en plan (hors échelle)

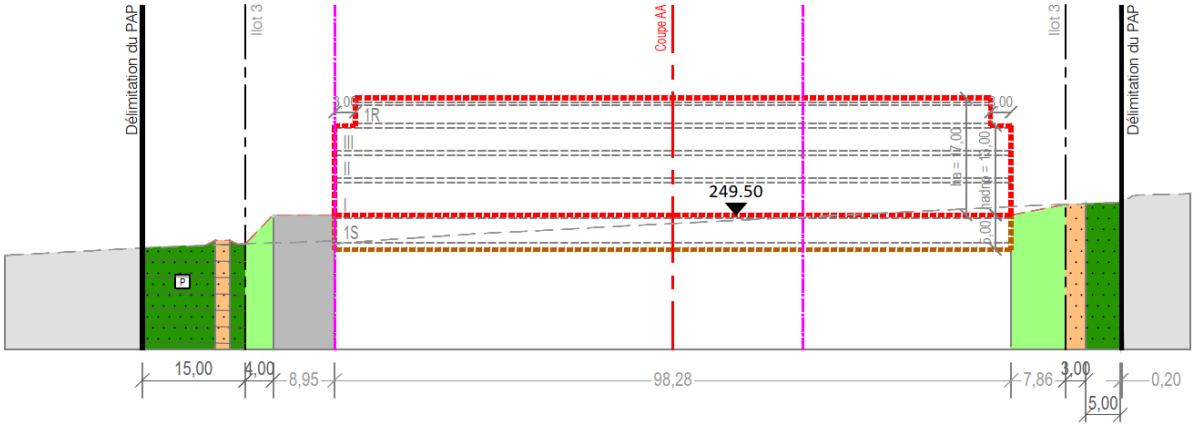
Source : Luxplan SA, juillet 2022

Figure 25 : coupe A-A (hors échelle)



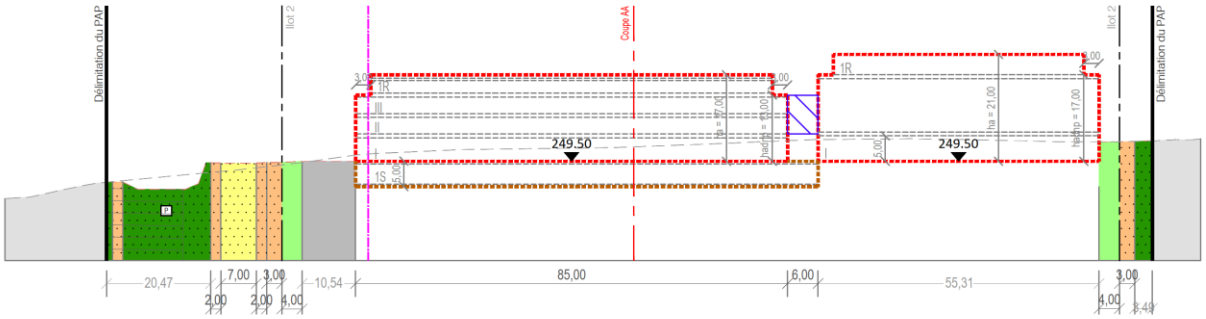
Source : Luxplan SA, juillet 2022

Figure 26 : coupe B-B (hors échelle)



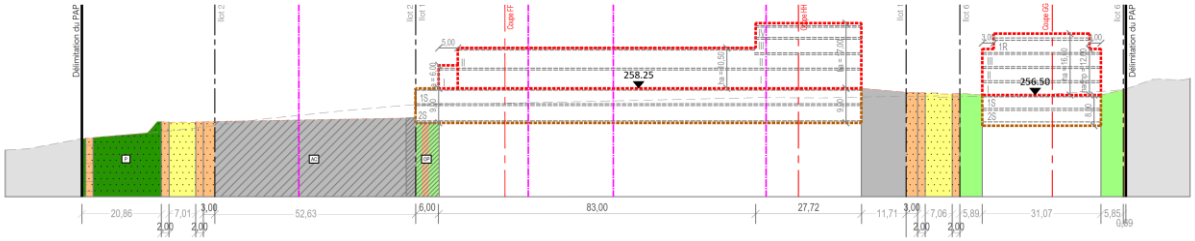
Source : Luxplan SA, juillet 2022

Figure 27 : coupe C-C (hors échelle)



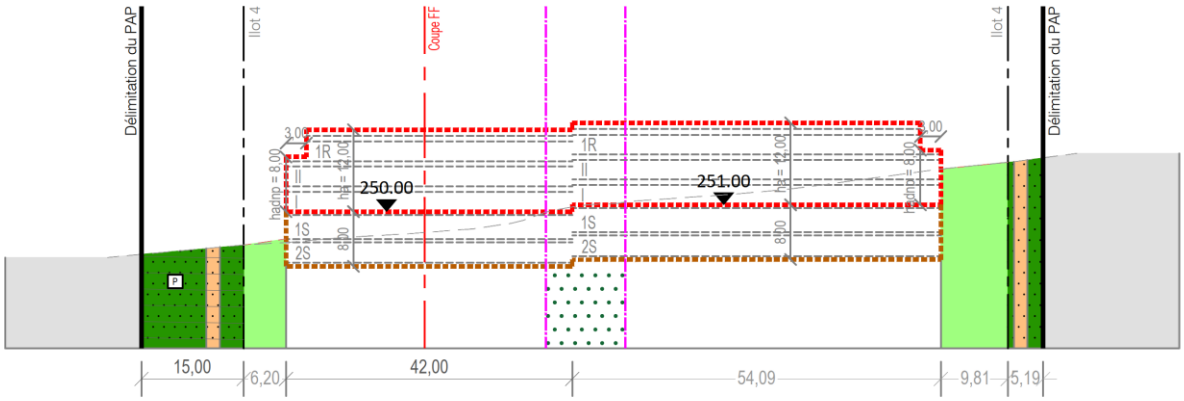
Source : Luxplan SA, novembre 2020

Figure 28 : coupe D-D (hors échelle)



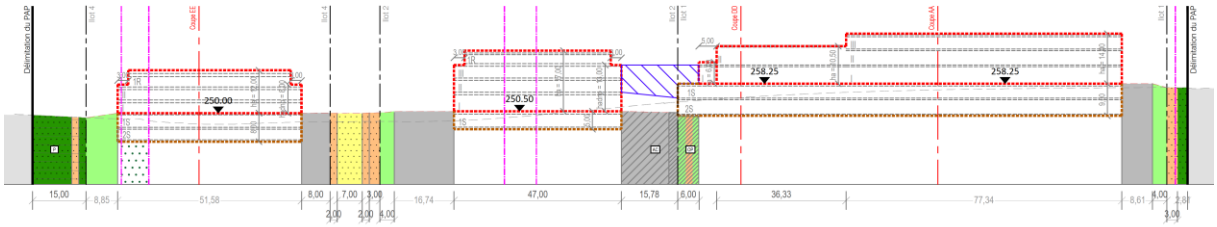
Source : Luxplan SA, juillet 2022

Figure 29 : coupe E-E (hors échelle)



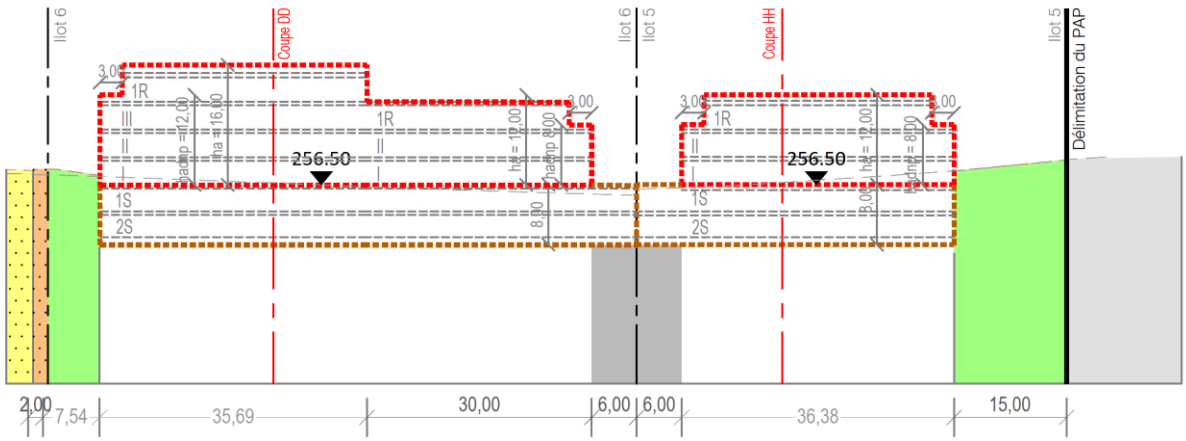
Source : Luxplan SA, juillet 2022

Figure 30 : coupe F-F (hors échelle)



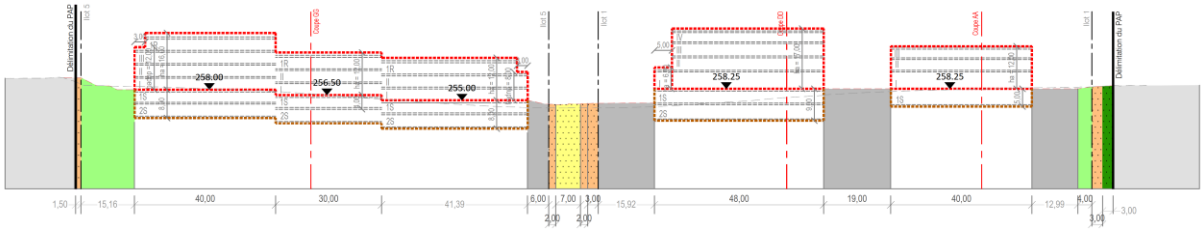
Source : Luxplan SA, juillet 2022

Figure 31 : coupe G-G (hors échelle)



Source : Luxplan SA, juillet 2022

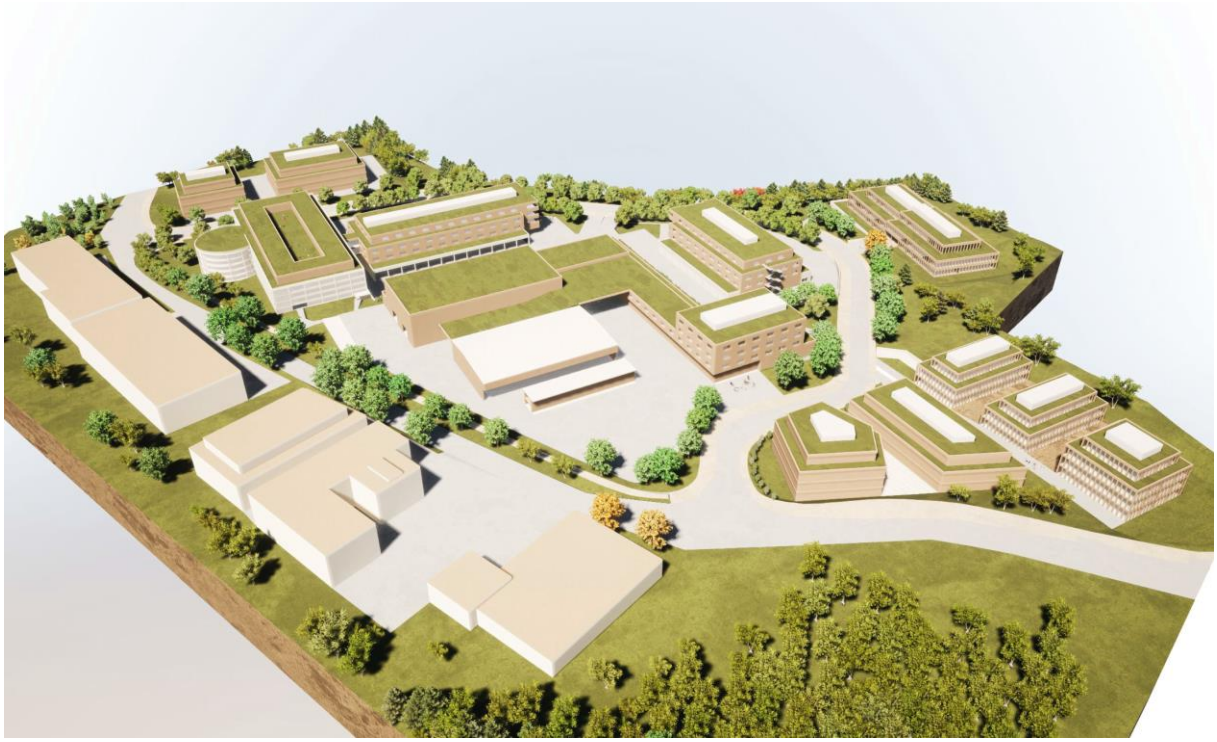
Figure 32 : coupe H-H (hors échelle)



Source : Luxplan SA, juillet 2022

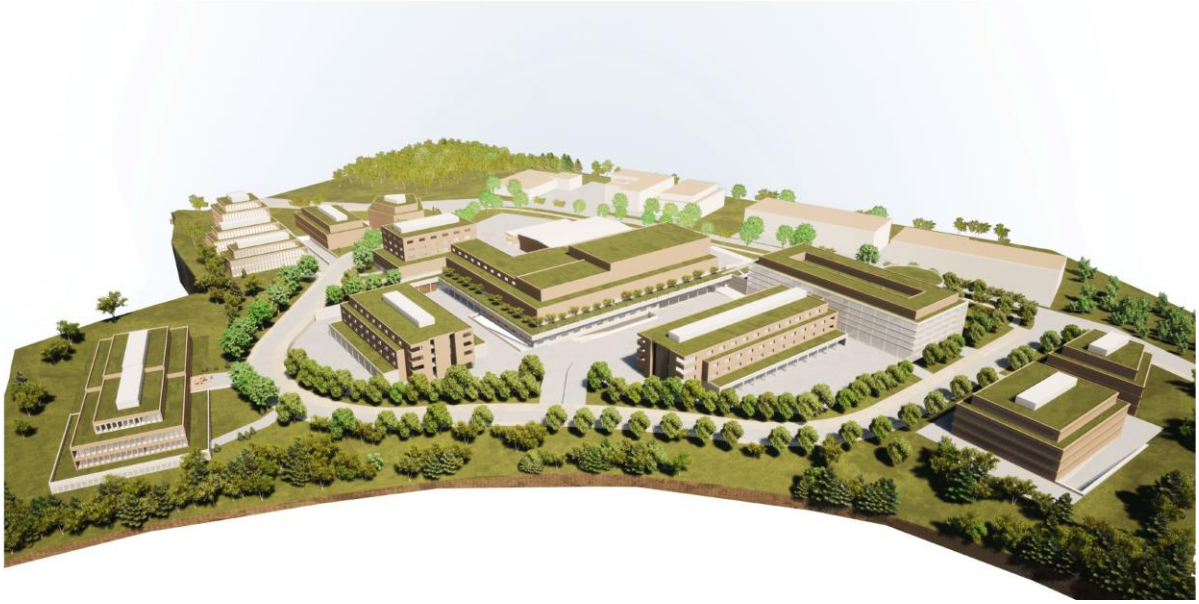
6.2 REPRESENTATION AXONOMETRIQUE A TITRE D'ILLUSTRATION

Figure 33 : axonométrie (vue sud) du PAP « ZAEC Potaschberg » à Potaschberg



Source : cfw architectes, octobre 2021

Figure 34 : axonométrie (vue nord) du PAP « ZAEC Potaschberg » à Potaschberg



Source : cfw architectes, octobre 2021

7. FICHE DE SYNTHÈSE

Projet			***N° de référence*** *(à remplir par le ministère)*
initié par		Ville de Grevenmacher	*Date de l'avis du Ministre*
élaboré par		Luxplan SA	*Date d'approbation ministérielle*

Situation géographique				**Organisation territoriale**		
Commune		Ville de Grevenmacher		CDA	X	
Localité		Potaschberg		Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	X	
Lieu-dit		Ahlkërrech - beim Granzegebur		Espace prioritaire d'urbanisation		
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier		-				

Données structurantes du PAG				**Servitudes découlant d'autres dispositions légales**		
N° de référence du PAG		43C/009/2019		Environnement	X	
Zone(s) concernée(s)		ECO-c1 soumise à un PAP NQ		Proximité immédiate (< 30 m) de bois et forêts > 1 ha		
		zone de bruit		Distance par rapport à la zone protégée nationale et /		680 *m*
		servitude urbanisation paysage		ou communautaire		
		servitude urbanisation rétention		Présence de biotope(s)	X	
				Zone de bruit	X	
		minimum	maximum	Voirie nationale (permission de voirie)	X	
COS		-	0,5	Gestion de l'Eau (zones inondables)		
CUS		-	1,50	Sites et Monuments		
CSS			0,85	Inventaire suppl.		
DL		-	-	Monument national		
Emplacements	Bureaux	1 pour 30 m²	-	Zone SEVESO		
de stationnement	Commerces	1 pour 30 m²	-	Autres		
	Artisanat	1 pour 45 m²	-			
	Crèche	1 pour 10 enf.				

Terrain						
Surface brute	8,99	*ha*	100,00	*%*	Surface cédée au domaine public communal	2,06 *ha*
Surface nette	**6,92**	*ha*	77,01	*%*	Taux de cession	22,93 *%*
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)					0,45 *ha*	4,95 *%*
Surface destinée à la zone résidentielle / zone de rencontre (20 km/h)					0,00 *ha*	0,00 *%*
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)					0,67 *ha*	7,41 *%*
Surface destinée au stationnement public					0,00 *ha*	0,00 *%*
Surface destinée à l'espace vert public					0,96 *ha*	10,63 *%*
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public					0,00 *ha*	0,00 *%*
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation					**2,07** *ha*	22,99 *%*
Scellement maximal du sol (terrain net)			5,85	*ha*	Nombre de lots / parcelles / d'îlots	6
			84,51	*%*	Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	115,36 a.

Constructions		*minimum*	*maximum*		**Mixité de logements** *(en tenant compte du nombre maximum de logements)*		
Surface constructible brute			103.500	*m²*	Nombre de logements de type	*minimum*	*maximum*
Emprise au sol			30.500	*m²*	*unifamilial*	-	-
Nombre de logements			-		*bifamilial*	-	-
Densité de logements / hectare brut		-	-	*u./ha*	*collectif (> 2 log/bât.)*	-	-
Personnes estimées / logement			-		*logement de service*	-	8
Nombre d'habitants		-	-		Surf. / nombre de log. à coût modéré	-	-
Surface de vente maximale		*non déf.*	*m²*		Surface brute de bureaux maximale	*non déf.*	*m²*

Axe(s) de desserte					**Emplacements de stationnement**			
		Charge de trafic				activités	habitat	
		(si disponibles et selon prévisions P&CH)			publics	0	-	
Route **N**ationale	-		-	*vh/j*	privés (min.)	-	-	
Chemin **R**epris	CR 142		-	*vh/j*	privés (max.)	*selon activités*	-	
Chemin communal	-				**total (max.)**	*selon activités*	-	*selon activités*

Offre de transports en commun				
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche	700 *m*	Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer	3.500 *m*
(distance parcourue)		*(distance parcourue)*	
Infrastructures techniques			
Longueur totale de canalisation pour eaux usées	1.202,00 *m*	Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	965 *m²*
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales	924,00 *m*	Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	948 *m²*

8. LISTE DES FIGURES

Figure 1 : localisation du PAP « ZAEC Potaschberg » au Potaschberg 5
Figure 2 : extrait du cadastre 6
Figure 3 : orthophoto du projet 6
Figure 4 : situation foncière initiale 6
Figure 5 : vues d'ensemble du site 7
Figure 6 : partie graphique du PAG en vigueur sur le site « POT 5 – Beim Granzegebuer » 8
Figure 7 : schéma directeur « POT 5 – Beim Granzegebuer » 14
Figure 8 : desserte du site par transport en commun 16
Figure 9 : typologie des constructions avoisinantes au site 16
Figure 10 : plan de situation pour la zone d'activités « POT 5 – Beim Granzegebuer » (avant-projet sommaire) 18
Figure 11 : plan de masse existant 19
Figure 12 : plan de masse projeté 19
Figure 13 : schéma de fonctionnement – répartition des activités 20
Figure 14 : implantation des constructions 22
Figure 15 : gabarits projetés 23
Figure 16 : accès projetés 25
Figure 17 : stationnements 26
Figure 18 : mobilité douce 27
Figure 19 : Mesure compensatoire (CEF) réalisée au nord du site 28
Figure 20 : espaces verts publics et privés 29
Figure 21 : concept assainissement eaux pluviales 30
Figure 22 : concept assainissement 31
Figure 23 : délimitation du domaine public et privé 32
Figure 24 : projet vue en plan (hors échelle) 35
Figure 25 : coupe A-A (hors échelle) 36
Figure 26 : coupe B-B (hors échelle) 36
Figure 27 : coupe C-C (hors échelle) 36
Figure 28 : coupe D-D (hors échelle) 37
Figure 29 : coupe E-E (hors échelle) 37
Figure 30 : coupe F-F (hors échelle) 37
Figure 31 : coupe G-G (hors échelle) 38
Figure 32 : coupe H-H (hors échelle) 38
Figure 33 : axonométrie (vue sud) du PAP « ZAEC Potaschberg » à Potaschberg 39
Figure 34 : axonométrie (vue nord) du PAP « ZAEC Potaschberg » à Potaschberg 39