

QUARTIER DE LA GARE A MERSCH

PAP NQ « QDLG Etat »

Modification ponctuelle du Projet d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Partie écrite

Version du 29.06.2018 modifiée ponctuellement le 30.08.2023

Maitre de l'ouvrage :



La Commune de Mersch

représentée par le collège des bourgmestre et échevins

Chateau de Mersch - Boite Postale 93

L 7501 Mersch

Elaboré par :

RHA



REICHER HAASE ASSOZIIERTE
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

45, Rue du Sanatorium

L 9425 Vianden

Avec la collaboration de:



SCHROEDER
& ASSOCIÉS

Schroeder & Associés Ingénieurs-Consells

8, rue des Girondins

L 1626 Luxembourg

et



PLANERGRUPPE OBERHAUSEN

Planergruppe Oberhausen GmbH

Lothringer Straße 21, D- 46045 Oberhausen



papaya
urbanistes et
architectes paysagistes
12, avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette
T. +352 26 17 84
hello@papaya.green
papaya.green

CONTENU

| | | |
|--------|---|----|
| 1. | GENERALITES | 3 |
| 2. | AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE | 4 |
| 2.1. | Les surfaces du PAP | 4 |
| 2.2. | Le mode d'utilisation du sol | 4 |
| 2.2.1. | Les fonctions admissibles | 4 |
| 2.3. | Le degré d'utilisation du sol | 4 |
| 2.3.1. | La surface construite brute | 4 |
| 2.3.2. | La surface d'emprise au sol | 5 |
| 2.3.3. | La surface pouvant être scellée | 5 |
| 2.3.4. | Le nombre de niveaux hors-sol et sous-sol | 5 |
| 2.4. | Prescriptions concernant les constructions | 5 |
| 2.4.1. | Le types des constructions | 5 |
| 2.4.2. | Nombre d'unités de logement par construction | 5 |
| 2.4.3. | Les hauteurs des constructions | 6 |
| 2.4.4. | Forme, pente et orientation des toitures | 6 |
| 2.4.5. | Les reculs et saillies des constructions | 6 |
| 2.5. | Emplacements de stationnement | 7 |
| 2.5.1. | Les parkings à l'extérieur et à l'intérieur des constructions | 7 |
| 2.5.2. | Les accès carrossables | 7 |
| 2.5.3. | Les accès piétonniers | 7 |
| 2.6. | Les aménagements extérieurs | 8 |
| 2.6.1. | Les remblais ou déblais de terre | 8 |
| 2.6.2. | Les surfaces consolidées | 8 |
| 2.6.3. | Les clôtures | 8 |
| 2.7. | Les espaces verts privés et les plantations | 9 |
| 2.8. | L'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées | 9 |
| 2.9. | Les servitudes | 9 |
| 3. | AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC | 10 |
| 3.1. | Remblais et déblais | 10 |
| 3.2. | Les voies de circulation motorisée et la mobilité douce | 10 |
| 3.3. | Espaces verts publics et plantations | 10 |
| 3.4. | L'évacuation des eaux pluviales | 11 |
| 3.5. | Les surfaces destinées à être cédées au domaine public | 11 |



1. GENERALITES

La présente partie écrite fait partie intégrante du PAP NQ - QDLG Etat établi suivant les dispositions

- de la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et
- du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Pour tout ce qui n'est pas règle dans le présent PAP NQ, le *Règlement sur les bâtisses et voies publiques et les sites ainsi que la partie écrite du PAG* de la commune de Mersch en vigueur est valable.

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du des plans de référence : 207.05 - PG01 qui constitue la partie graphique (1/2) comprenant des modifications ponctuelles spécifiées par le plan de référence 02 établi par le bureau d'étude Papaya – Urbanistes et architectes paysagistes qui constitue la partie graphique (2/2).

2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

2.1. Les surfaces du PAP

La répartition en lots privés et domaine public est indiqué dans la partie *graphique* du PAP.

Superficies du PAP (à titre informatif):

| | | |
|---------------------------|-----------------------|--------|
| Domaine privé | 10.940 m ² | 69,0 % |
| Lot 1 | 2.293 m ² | 14,4 % |
| Lot 2 | 4.931 m ² | 31,1 % |
| Lot 3 | 2.560 m ² | 16,2 % |
| Lot 4 | 1.156 m ² | 7,3 % |
| Domaine public | 4.918 m ² | 31,0 % |
| terrain cédé à la commune | 4.918 m ² | 31,0 % |
| Superficie totale du PAP | 15.858 m ² | 100 % |

2.2. Le mode d'utilisation du sol

2.2.1. Les fonctions admissibles

LOTS 1 et 3

Dans les lots 1 et 3 sont admissibles:

- les services administratifs ou professionnels
- les équipements de service public
- les établissements de petite et moyenne envergure
- les habitations

LOT 2

Dans le lot 2 sont admissibles:

- les parkings et les services y relatives

LOT 4

Dans le lot 4 sont admissibles:

- les équipements et locaux techniques et fonctionnels, nécessaires pour les services de la Société Nationale des Chemins de Fer Luxembourgeois (CFL) et ses clients
- les espaces libres

2.3. Le degré d'utilisation du sol

Les valeurs relatives au degré d'utilisation du sol, définies dans le PAP, ne doivent pas dépasser les valeurs correspondantes définies dans le PAG actuellement en vigueur.

2.3.1. La surface construite brute

La surface construite brute maximale est définie dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, dans la *partie graphique* du présent PAP.

Les surfaces constructibles pour les constructions destinées au séjour prolongé et pour les constructions souterraines doivent être réalisées dans les dimensions fixées par les limites indiqués dans la *partie graphique*.

2.3.2. La surface d'emprise au sol

La surface d'emprise au sol maximale est définie dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, dans la *partie graphique* du présent PAP. La surface d'emprise au sol doit être réalisée dans les dimensions fixées par les limites et les alignements obligatoires indiqués dans la *partie graphique*.

2.3.3. La surface pouvant être scellée

Les surfaces scellées sont définies dans la *partie graphique* du PAP par la surface «grisée». La surface maximale pouvant être scellée maximale est définie dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, dans la *partie graphique* du présent PAP.

Lot 1 et 3

Le degré de scellement du sol des surfaces extérieures représenté dans la *partie graphique* par la surface «striée de vert/gris» sur les terrains du *lot 1 et 3* ne doit pas excéder 50 %. Les surfaces non scellées sont à traiter en tant qu'espace vert privé (EVp).

Lot 3

Le parking souterrain représenté dans la *partie graphique* du PAP par la surface «striée de gris/vert» doit être réalisé avec une couverture végétale d'au moins 25cm.

Lot 4

Les aménagements extérieurs du *lot 4* doivent être réalisés comme piste cyclable / zone piétonne. Un degré de scellement du sol de 90 % est admissible.

2.3.4. Le nombre de niveaux hors-sol et sous-sol

Le nombre de niveaux hors-sol et sous-sol admissible est spécifié dans la *partie graphique* du PAP.

2.4. Prescriptions concernant les constructions

2.4.1. Le types des constructions

Les types et la disposition des constructions sont définies dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, dans la *partie graphique* du présent PAP.

2.4.2. Nombre d'unités de logement par construction

LOT 3

Sur la surface du lot 3 sont admissibles 5 logements au maximum.

Les logements ne sont pas admissibles au niveau du rez-de-chaussée.

2.4.3. Les hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions est indiquée dans la *partie graphique* dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot.

La hauteur maximale d'une construction est comptée à partir de la rue (hauteur de référence / déterminé par interpolation des hauteurs le long de l'axe routier) se rapportant au lot correspondant.

Un écart de jusqu'à 0,2m par rapport aux hauteurs de référence est admissible.

2.4.4. Forme, pente et orientation des toitures

La forme des toitures est indiquée dans la *partie graphique* du PAP dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot.

Lot 1 et 3

La forme des toitures est du type « toiture plate / toiture terrasse ». L'utilisation des toitures terrasse est admissible.

Lot 2

La forme des toitures est du type « toiture plate ».

Lot 4

La forme des toitures est du type « toiture à 4 versants à pente inversée ». Les matériaux prévus pour la toiture architecturale doivent être harmonisés avec la façade du bâtiment Park & Rail (lot2).

Les toitures plates des lots 1,2 et 3 doivent être végétalisées à au moins 50% de leur surface totale.

L'implantation des panneaux photovoltaïques et des constructions techniques sur les toitures des lots 1,2 et 3 sont admissibles, à condition que celles-ci soient disposées en retrait de 2,0 mètres par rapport aux façades et qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 1,0 mètre au-dessus du niveau achevé de la toiture.

2.4.5. Les reculs et saillies des constructions

LOT 1 et 3

Des saillies structurantes qui font partie du concept architecturale sont admissibles jusqu'à une profondeur de 0,5m au maximum à l'extérieur des limites constructibles tant qu'ils ne couvrent qu'un tiers de la surface de la façade concernée de l'immeuble.

Dans les étages supérieures des reculs par rapport aux façades principales des immeubles sont admissibles tant qu'ils ne couvrent qu'un tiers de la surface de la façade concernée de l'immeuble.

Les auvents au-dessus des entrées d'immeubles sont admissibles jusqu'à une profondeur de 2m au maximum.

Sur la surface du lot 3 un avant-corps orienté vers le futur Chemin Repris (CR183) est admissible dans les dimensions fixées par les limites de surfaces constructibles pour avant-corps indiqués dans la *partie graphique* du PAP.

2.5. Emplacements de stationnement

2.5.1. Les parkings à l'extérieur et à l'intérieur des constructions

Lot 1 et 3

Des emplacements de stationnement hors-sol sont admissibles sur les surfaces indiquées dans la *partie graphique* du PAP comme *espace pouvant être dédié au stationnement*.

Dans le lot 3 sont admis des emplacements de stationnement souterrains.

Le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir est défini dans la *partie écrite* du PAG.

Parmi les emplacements de stationnement un nombre suffisant d'emplacements pour personnes à mobilité réduite est à prévoir.

Un nombre suffisant d'emplacements pour vélos est à prévoir pour chaque construction et est à intégrer à l'intérieur des bâtiments, dans les garages souterrains ou sur les surfaces des aménagements extérieurs.

Lot 2

Jusqu'à 10 emplacements de stationnement en surface sont admissibles sur les surfaces indiquées dans la *partie graphique* du PAP pour parking à court-terme / « Kiss & Go ».

Lot 4

Un abri à vélos sécurisé type « M-box » d'une capacité d'environ 40 vélos est à prévoir dans les locaux techniques et fonctionnels sous l'avent, couvrant l'accès au passage souterrain central.

2.5.2. Les accès carrossables

Les lots 1-3 sont accessibles du futur Chemin Repris (CR183) par les zones définies dans la *partie graphique* du PAP comme « zone pour accès / sortie ».

Lot 2

Les zones pour accès / sortie du bâtiment P&R sont définies dans la *partie graphique* du PAP.

Lot 3

L'accès au parking souterrain peut être réalisé dans la partie nord du lot sur une longueur de 12m (max.) à l'intérieur ou dehors des limites de surfaces constructibles pour constructions hors-sol.

Une rampe d'accès d'une largeur minimale de 3,5m et avec une pente maximale de 15% est à prévoir.

2.5.3. Les accès piétonniers

Des entrées permettant l'accès aux constructions sur les lots 1 et 3 sont admissibles le long du chemin piéton du futur Chemin Repris (CR 183). Les verdures indiquées dans la *partie graphique* du PAP y peuvent être interrompues.

2.6. Les aménagements extérieurs

2.6.1. Les remblais ou déblais de terre

Le terrain existant et remodelé est indiqué dans la *partie graphique* du PAP.

Les cotes de niveau du terrain existant et les cotes de niveau du terrain remodelé sont indiquées dans la partie graphique du PAP.

Les coupes A-A, B-B, C-C, D-D de la partie graphique représentent les contours d'altitude du terrain existant et du terrain remodelé en sommaire.

Le niveau du terrain remodelé des lots privés ne doit pas être plus élevé que 0,5m au maximum par rapport à l'hauteur de référence du lot correspondant.

Un écart de jusqu'à 0,2m par rapport aux hauteurs de référence est admissible.

2.6.2. Les surfaces consolidées

Voies de circulation

Le revêtement du sol prévu pour les voies de circulation doit être d'un matériau homogène; un scellement de 100% est admissible.

Surfaces de stationnement

Les surfaces pouvant être dédiées au stationnement de véhicules hors-sol doivent être revêtues d'un matériau homogène et perméable à l'eau tel que « Rasengitter » ou autres matériaux similaires.

Chemin piéton, piste cyclable, zone piétonne

SC1:

Les surfaces consolidées représentées dans la partie graphique par le symbole SC1 sont destinées à une piste cyclable / chemin piéton et doivent être revêtues d'un matériau homogène et approprié tel que « asphalte coulé » ou autres matériaux similaires. L'intégration des zones engazonnées et perméables dans la surface d'esplanade est admissible.

SC2:

La surface consolidée représentée dans la partie graphique par le symbole SC2 est destinée à l'esplanade et doit être revêtue d'un matériau homogène et approprié tel que « dalles en béton de grand format », « asphalte coulé » ou autres matériaux similaires. La conception de l'esplanade doit être en harmonie avec l'espace public environnant. L'intégration des zones engazonnées et perméables dans la surface d'esplanade est admissible.

SC3:

La surface consolidée représentée dans la partie graphique par le symbole SC3 doit être revêtue d'un matériau homogène et approprié.

Un accès aisé de l'espace doit être assuré pour les personnes à mobilité réduite.

2.6.3. Les clôtures

Si sur la limite de propriété du côté rue le niveau du terrain de la parcelle n'est pas au même niveau que le trottoir, un muret de soutènement doit être érigé.

Comme indiqué dans la partie graphique, le long du chemin piéton du futur Chemin Répris (CR183) des haies avec une hauteur minimale de 1,0m et une hauteur maximale de 1,5m sont à prévoir sur les lots 1 et 3. Les haies peuvent être interrompues pour donner l'accès aux entrées d'immeubles.

2.7. Les espaces verts privés et les plantations

Les espaces verts privés

Les espaces verts privés sont représentés dans la *partie graphique* du PAP.

Ils doivent être aménagés en principe en terrain gazonné; la plantation d'arbustes est admissible.

L'aménagement des surfaces de retention pour l'évacuation des eaux pluviales dans les espaces verts privés est admissible.

Les plantations

Comme indiqué dans la *partie graphique* du PAP des arbres à moyenne ou haute tige sont à prévoir:

- aux côtés ouest et est des emplacements de stationnement sur la surface du lot 1
- aux côtés nord et sud du lot 2
- au côté nord du lot 3

La positions des arbres peut être modifié dans le cadre du projet d'exécution en accord avec les dispositions du concept paysager.

2.8. L'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées

Sur base des prescriptions de l'Administration de la Gestion de l'Eau, l'évacuation des eaux pluviales collectées sur le domaine privé doit assurer la rétention des eaux pluviales du présent projet d'aménagement particulier et le déversement dans le réseau public de manière contrôlée et systématique.

Les détails et modalités d'aménagement pour l'évacuation des eaux pluviales et usées depuis le domaine privé sont définis sur base de l'étude technique réalisée par le bureau d'ingénieurs-conseils Schroeder & Associés pour l'assainissement, la gestion des eaux et le raccordement aux infrastructures du nouveau quartier (cf. annexe n°06 du rapport justificatif).

2.9. Les servitudes

Servitude de passage

Sur les surfaces représentées dans la partie graphique par les symboles SC1, SC2 et SC3 sont prescrites des servitudes de passage pour le public (accès garanti, permanent et gratuit).

3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

3.1. Remblais et déblais

Le terrain existant et remodelé est indiqué dans la *partie graphique* du PAP.

Les cotes de niveau du terrain existant et les cotes de niveau du terrain remodelé sont indiquées dans la *partie graphique* du PAP.

Les coupes A-A, B-B, C-C, D-D de la *partie graphique* représentent les contours d'altitude du terrain existant et du terrain remodelé.

3.2. Les voies de circulation motorisée et la mobilité douce

Le concept de mobilité fait partie du PAP et figure comme « Volet mobilité » dans l'annexe du dossier (cf. annexe n°05 du rapport justificatif).

La géométrie de la route de desserte (CR 183) est à définir comme suit:

- gabarit de la route: en principe 6,00 m, rétrécissement à 5,50 m à la hauteur d'un passage pour piétons traversant le futur CR 183;
- des deux côtés de la route: bande de stationnement avec îlots de verdure: 2,20 m;
- trottoirs mixtes des deux côtés (piétons et cyclistes): 3,00 m;

Les emplacements de stationnement s'installent de part et d'autre de la route principale. Ils font partie de l'aménagement paysager du quartier et sont accentués par l'implantation d'arbres.

Le PAP prévoit au minimum 30 emplacements publics le long du futur CR183 à destination des visiteurs. Dans une deuxième phase de réalisation (PAP Rives d'Alzette projeté), des accès pour des immeubles projetés à l'est du futur CR183 sont à garantir (suppression de certains emplacements de stationnement probable).

Le stationnement privé des immeubles se situe sur leur terrain, soit en sous-sol, soit en surface. Le chemin piéton prévu le long du futur CR 183 doit être ponctuellement carrossable pour permettre le passage de véhicules sur les lots concernés.

3.3. Espaces verts publics et plantations

Les espaces verts publics

Les espaces verts publics sont représentées dans la *partie graphique* du PAP par le symbole *EVP*.

Les plantations

Comme indiqué dans la *partie graphique* du PAP des arbres à haute tige sont à prévoir:

- des deux côtés du futur Chemin Repris (CR183), en forme d'une avenue arboré. Les arbres sont disposés en alternance avec une bande de stationnement avec emplacements publics à destination des visiteurs.

L'emplacement des arbres peut être modifié dans le cadre du projet d'exécution en accord avec les dispositions du concept paysager.

3.4. L'évacuation des eaux pluviales

Les détails et modalités d'aménagement pour l'évacuation des eaux pluviales sont définis sur base de l'étude technique réalisée par le bureau d'ingénieurs-conseils Schroeder & Associés pour l'assainissement, la gestion des eaux et le raccordement aux infrastructures du nouveau quartier (cf. annexe n°06 du rapport justificatif).

3.5. Les surfaces destinées à être cédées au domaine public

Les fonds destinés à être cédés au domaine public sont indiqués dans la *partie graphique* du PAP. Comme indiqué dans le chapitre 1.1 les surfaces couvrent environ 4.918m² - soit 31,0 % de la surface totale du PAP.