

QUARTIER DE LA GARE À MERSCH


PAP « Rue de Luxembourg II »

Projet d'aménagement particulier „nouveau quartier“

Partie écrite

Version du 07.01.2013

Modification du 02.05.2013

Référence: <u>16838/45c</u>
Le présent document fait partie du projet ayant fait l'objet de ma décision d'approbation du: <u>13.08.2013</u> Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région
 Jean-Marie HALSDORF

Maître de l'ouvrage :

La Commune de Mersch

représentée par le collège des bourgmestre et échevins

Château de Mersch - Boîte Postale 93

L 7501 Mersch

Elaboré par :

rha ● reicher haase - atelier d'architecture et d'urbanisme

45, Rue du Sanatorium

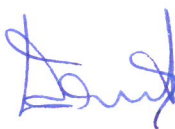
L 9425 Vianden

Prof. Christa Reicher



Appartient à la délibération du
conseil communal du 16 mai 2013
point 13

Le secrétaire, Le bourgmestre,



Avec la collaboration de:

Schroeder & Associés

Ingénieurs-Conseils

8, rue des Girondins

L 1626 Luxembourg

Contenu

1. LOCALISATION ET DELIMITATION DU PAP.....	4
2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE	6
2.1. Le mode d'utilisation du sol.....	6
2.1.1. Les fonctions admissibles	6
2.1.2. Degré de mixité des fonctions.....	6
2.2. Le degré d'utilisation du sol – Maxima à respecter.....	6
2.2.1. La surface construite brute	6
2.2.2. La surface d'emprise au sol	7
2.2.3. Les surfaces constructibles souterraines.....	7
2.2.4. La surface pouvant être scellée	7
2.2.5. Nombre de niveaux hors sol et sous sol	7
2.2.6. Hauteurs des constructions	7
2.2.7. Nombre d'unités de logement par construction	8
2.2.8. Dimensions des logements.....	8
2.3. Prescriptions concernant les constructions.....	8
2.3.1. Les retraits et saillies des constructions sur l'alignement de la façade.....	8
2.3.2. Forme, pente et aménagement des toitures	9
2.3.3. Exigences d'efficience énergétique des constructions	9
2.3.4. Protection contre les inondations.....	9
2.4. Aménagement des dépendances	9
2.5. Les parkings.....	9
2.5.1. Les parkings à l'extérieur et à l'intérieur des constructions	9
2.5.2. Les voies d'accès aux parkings et aux garages	10
2.6. Les aménagements extérieurs.....	10
2.6.1. Les remblais ou déblais de terre	10
2.6.2. Les surfaces consolidées.....	11
2.6.3. Les clôtures.....	12
2.7. Les espaces verts privés	12
2.8. Les plantations	12
2.9. Les constructions et éléments naturels à conserver.....	13
2.10. Les servitudes	13
3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	14
3.1. Les voies de circulation motorisée.....	14
3.2. Aménagements extérieurs	14
3.3. Les espaces verts publics.....	14
3.4. Les plantations	14
3.5. Les surfaces destinées à être cédées au domaine public	14

4. INDICATIONS ET CONTRAINTES	15
4.1. Zone inondable	15
4.2. Infrastructures techniques / Assainissement	15
4.3. Contaminations	15
4.4. Protection de la nature et du paysage	16

CONDITIONS JURIDIQUES

Conformément à l'article 24 de la loi du 28 juillet 2011 portant modification de l'article 29 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain [...], le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique.

Le contenu des deux parties est défini par l'article 3 du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » [...].

Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent règlement, le projet d'aménagement particulier PAP reste soumis aux prescriptions de la partie écrite du plan d'aménagement général et du règlement sur les bâtisses de la commune de Mersch (datant de mars 1997) et à celles de la modification ponctuelle du plan d'aménagement général (datant de mars 2011).

1. LOCALISATION ET DELIMITATION DU PAP

La superficie du plan d'aménagement particulier (PAP) est de 2.715 m².

Le PAP s'étend sur le territoire de la commune de Mersch.

Le terrain est délimité à l'ouest par les voies ferrées (CFL), au sud et au sud-ouest par la parcelle no. 230/1935, à l'est par la rue de Luxembourg (N7) et enfin, au nord et au nord-est par l'accès en projet au site du "Quartier de la gare", qui sera classé en chemin repris (CR183).

La délimitation est donnée dans la partie graphique du PAP.

Le PAP couvre les parcelles cadastrales suivantes:

1065/5322 (en partie), 1065/3871 (en partie), 232/2067 (en partie), 196/2513 (en partie)

Le PAP s'étend au-delà sur le domaine publique:

Rue de Luxembourg / R.N.7 (en partie), voie d'accès entre les parcelles 230/1935 et 232/2067



fig.1 délimitation du PAP – extrait plan cadastral numérisé

Les superficies du PAP sont réparties entre domaine public et domaine privé.

Les superficies privées du PAP sont réparties en deux lots : lot 1 et lot 2.

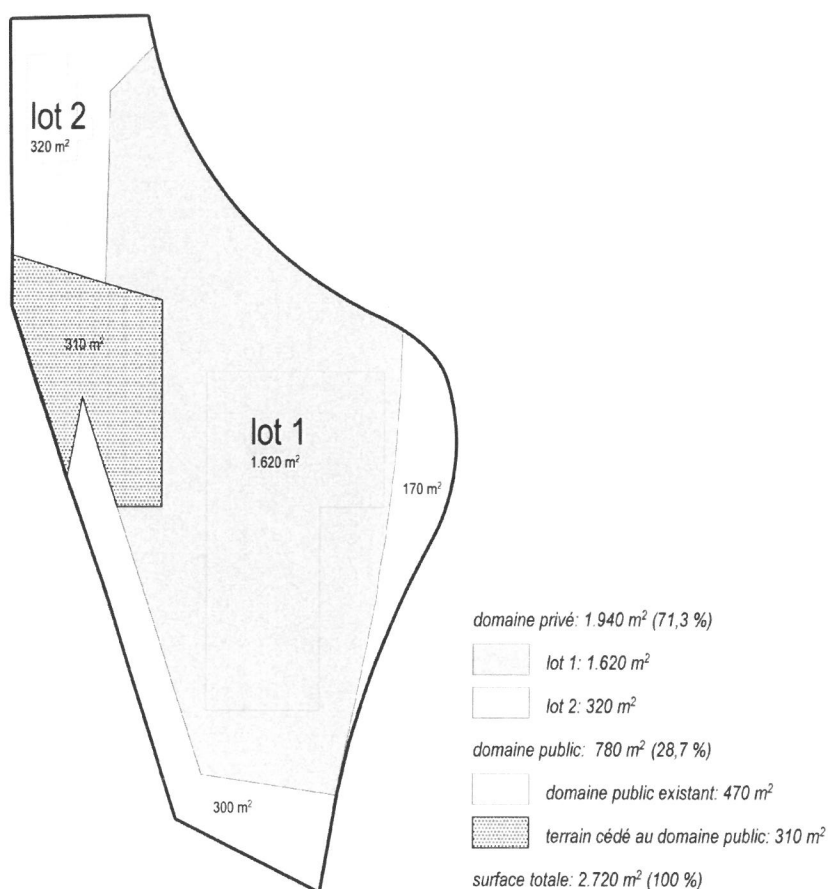


fig.2 répartition du PAP en lots

Superficies des lots:

Domaine privé	1.940 m²	71,3 %
Lot 1	1.620 m ²	59,5 %
Lot 2	320 m ²	11,8 %
Domaine public	780 m²	28,7 %
domaine public existant	470 m ²	17,7 %
terrain cédé au domaine public	310 m ²	11,0 %
Superficie totale du PAP	2.720 m²	100 %

Les chiffres donnés dans le tableau ci-dessus sont basés sur le mesurage 12/8013 réalisé par le bureau BCR S. à r. l. (juin 2012).

2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

2.1. Le mode d'utilisation du sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier [...] Art. 3. (2)

Dans la modification ponctuelle du plan d'aménagement général de la commune de Mersch, datant le 10.05.2012, conformément à l'art. 10 du Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, la zone concernée est classée comme „zone mixte à caractère urbaine“.

2.1.1. Les fonctions admissibles

Conformément au RGD du 28.07.2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier [...] Art. 3. (2)

LOT 1

Dans le lot 1 sont admissibles:

- les habitations,
- les activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 240 m²,
- les services administratifs ou professionnels,
- les restaurants et les débits de boissons.

2.1.2. Degré de mixité des fonctions

Conformément au RGD du 28.07.2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier [...] Art. 3. (2)

LOT 1

Au minimum 50 % des surfaces construites brutes du lot 1 doivent être affectés aux habitations.

Les locaux à usage d'habitation ne sont pas admissibles au niveau du rez-de-chaussée.

2.2. Le degré d'utilisation du sol – Maxima à respecter

Conformément au RGD du 28.07.2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier [...] Art. 3. (3)

Dans le plan d'aménagement général de la commune de Mersch (Modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général – concernant plusieurs modifications ponctuelles – 8 sites, Zeyen & Baumann, Mars 2011) sont fixés un coefficient d'occupation du sol (COS) de 0,35 et un coefficient d'utilisation du sol (CMU) de 1,20 au maximum pour la zone concernée.

2.2.1. La surface construite brute

Conformément au RGD du 28.07.2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier [...] Art. 3. (3) 1. a)

LOT 1

La surface construite brute ne doit pas dépasser 2.180 m².

La surface construite brute doit être réalisée dans les dimensions fixées par les limites et les alignements obligatoires indiqués dans la partie graphique.

2.2.2. La surface d'emprise au sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier [...] Art. 3. (3) 1. a)

LOT 1

La surface d'emprise au sol dans le lot 1 ne doit pas excéder 575 m².

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.

Au cas où des parties de surfaces sont exemptes de constructions, elles doivent être traitées comme la surface s3 (voir 2.6.2.).

2.2.3. Les surfaces constructibles souterraines

LOT 1

Les constructions souterraines (par ex. le parking souterrain) sont admissibles dans les dimensions fixées par les limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines indiquées dans la partie graphique.

2.2.4. La surface pouvant être scellée

Conformément au RGD du 28.07.2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier [...] Art. 3. (3) 1. a)

Sur la surface du terrain à bâtir net sont définies des surfaces variant selon le degré de scellement du sol. Le degré admissible du scellement du sol (40 % / 70 % / 100 %) est donné dans la partie graphique. Le scellement maximal du sol doit couvrir environ 1.230 m². Le coefficient de scellement du sol est de 0,6 au maximum.

2.2.5. Nombre de niveaux hors sol et sous sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier [...] Art. 3. (3) 1. d)

LOT 1

La surface constructible dans le lot 1 est répartie en deux zones, zone A et zone B, en fonction du nombre de niveaux hors sol et de la hauteur des constructions :

Sur la surface de la zone A sont admissibles cinq niveaux hors sol au maximum.

Sur la surface de la zone B sont admissibles trois niveaux hors sol au maximum.

Sur toutes les surfaces constructibles du lot 1 est admissible un niveau en sous-sol au maximum.

2.2.6. Hauteurs des constructions

Conformément au RGD du 28.07.2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier [...] Art. 3. (3) 1. e)

LOT 1

La surface constructible dans le lot 1 est répartie en deux zones, zone A et zone B, en fonction du nombre de niveaux hors sol et de la hauteur des constructions :

La hauteur des constructions situées en zone A doit être de 237.0 mètres (au-dessus du niveau de la mer) au maximum.

La hauteur des constructions situées en zone B doit être de 231.0 mètres (au-dessus du niveau de la mer) au maximum.

La difference entre les constructions situées en zone A et les constructions situées en zone B doit être deux niveaux.

Sur toutes les surfaces constructibles du lot 1 le niveau fini du rez-de-chaussée de la construction doit être plus élevé que 220.0 mètres (au-dessus du niveau de la mer).

2.2.7. Nombre d'unités de logement par construction

Conformément au RGD du 28.07.2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier [...] Art. 3. (3) 1. f)

LOT 1

Sur la surface du lot 1 sont admissibles 6 logements au minimum et 10 logements au maximum.

2.2.8. Dimensions des logements

LOT 1

En ce qui concerne l'agencement et les dimensions des logements, les prescriptions de l'article 2.5 de la partie écrite du plan d'aménagement général et du règlement sur les bâtisses doivent être respectées :

a) Mixité:

- Un tiers des logements au maximum pourra être prévu pour studios avec un minimum de 40 mètres carrés
- Un tiers des logements au maximum pourra être prévu pour appartements à 1 chambre à coucher avec un minimum de 60 mètres carrés
- Le reste des logements est à prévoir pour des appartements avec plusieurs chambres à coucher avec un minimum de 75 mètres carrés

b) Dimensions minimales des logements :

- pour un studio : 40m²
- pour un appartement à 1 chambre à coucher: 60m²
- pour un appartement à 2 chambres à coucher: 75m²
- pour un appartement à 3 chambres à coucher: 90m²

c) Les prescriptions du règlement sur les bâtisses concernant l'équipement des immeubles sont à respecter

2.3. Prescriptions concernant les constructions

2.3.1. Les retraits et saillies des constructions sur l'alignement de la façade

LOT 1

Par rapport aux façades nord, est et sud de l'immeuble situé dans le lot 1, les saillies telles que balcons ou avant-corps, ne sont pas admises. Les auvents sont admissibles tant qu'ils ne dépassent pas une saillie de 1,0 mètre.

Par rapport à la façade ouest de l'immeuble, les saillies telles que balcons, avant-corps ou auvents, sont admissibles. Elles ne doivent pas dépasser de plus de 1,2 mètre et elles ne pourront couvrir qu'un tiers de la surface de la façade concernée de l'immeuble.

Au niveau du rez-de-chaussée des retraits sont admissibles jusqu'à 1,5 mètre par rapport à la façade est et jusqu'à 2,5 mètres par rapport à la façade sud de l'immeuble. Au-delà, les retraits des constructions par rapport à la façade sont admissibles tant qu'ils ne couvrent qu'un tiers de la surface de la façade concernée de l'immeuble.

2.3.2. Forme, pente et aménagement des toitures

Conformément au RGD du 28.07.2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier [...] Art. 3. (3) 4. a)

LOT 1

La forme des toitures est fixée de type « toiture plate ».

La surface constructible du lot 1 est répartie en deux zones, en fonction du type d'aménagement de la toiture: zone A et zone B.

La toiture de la construction de la zone B doit être aménagée soit en toiture verte, soit en toiture-terrasse.

Au minimum, 40 % de la totalité des surfaces des toitures doivent être aménagées en toiture verte.

Les toitures peuvent comporter des constructions techniques, 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.

2.3.3. Exigences d'efficacité énergétique des constructions

Conformément au RGD du 29.04.2011 concernant le régime d'aides pour les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables

L'économie d'énergie

La réalisation de bâtiments « à basse consommation d'énergie » est souhaitable.

L'utilisation des énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables, telles que le solaire photovoltaïque, est souhaitable et admissible.

2.3.4. Protection contre les inondations

Les constructions souterraines doivent être revêtues d'une étanchéité relative (« weiße Wanne »). L'entrée du garage souterrain doit être protégée contre les inondations (voir point 2.5.2.).

2.4. Aménagement des dépendances

Conformément au RGD du 28.07.2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier [...] Art. 3. (3) 4. f)

Les dépendances, telles que garages, abris de jardin, ne sont pas admissibles.

2.5. Les parkings

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

Conformément au RGD du 28.07.2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier [...] Art. 3. (3) 1. b)

LOT 1

Dans le lot 1 sont admis des emplacements de stationnement souterrains. Les parkings ne pourront se situer que sur un niveau en sous-sol. Le nombre maximum de places de stationnement en sous-sol est fixé à 20.

A l'extérieur, sur les surfaces s2 et s5, deux espaces sont affectés au stationnement en surface pour en somme 5 véhicules (voir point 2.6.2.).

Sur la totalité de la surface du lot 1 doivent être réalisés au minimum 1,5 emplacement par logement et au minimum 6 emplacements pour les affectations au niveau du rez-de-chaussée.

2.5.2. Les voies d'accès aux parkings et aux garages

Conformément au RGD du 28.07.2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier [...] Art. 3. (3) 4. b)

LOT 1

Les parkings souterrains sont accessibles par une rampe située au sud du lot 1. La rampe doit être d'une largeur maximale de 3,50 m. La pente de la rampe doit être de 15 % au maximum.

La rampe peut être couverte par une toiture. La toiture doit être raccordée au fossé ouvert pour l'évacuation des eaux pluviales.

Le niveau de la toiture sur la rampe d'accès devra respecter la hauteur libre prévue à l'intérieur du sous-sol et tenir compte d'une hauteur libre pour une circulation aisée. Ladite toiture ne devra pas empiéter sur les accès carrossables autres que la rampe d'accès au sous-sol.

Dans le cadre de l'élaboration du projet détaillé il est recommandé de prévoir la protection de l'entrée du garage contre les inondations (voir point 2.3.5.) jusqu'à un niveau de HQ100 + 50 cm à savoir 219.39 mètres au-dessus du niveau de la mer. Le garage devra être construit de manière étanche pour qu'il n'y ait pas d'infiltration d'eau en cas de crue de l'Alzette.

A titre indicatif :

HQ10 :	217.91 m au-dessus du niveau de la mer
HQ25 :	218.36 m au-dessus du niveau de la mer
HQ50 :	218.57 m au-dessus du niveau de la mer
HQ100 :	218.89 m au-dessus du niveau de la mer

2.6. Les aménagements extérieurs

2.6.1. Les remblais ou déblais de terre

Conformément au RGD du 28.07.2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier [...] Art. 3. (3) 4. d)

LOT 1

L'aménagement du site du PAP – la construction du bâtiment projeté et les mesures de compensation – exigent des remblais et déblais de terre, dont il a été convenu lors de la réunion tenue avec l'Administration de la Gestion de l'Eau (réunion du 2 décembre 2011 - compte rendu n°02 repris en annexe). Le terrain existant est remodelé et indiqué dans la partie graphique du PAP.

Pour chaque niveau de crue HQ10, HQ25, HQ50 et HQ100 le bilan des surfaces a été établi entre la surface à disposition du cours d'eau avant l'aménagement du PAP et la surface à disposition du cours d'eau après l'aménagement du terrain. Les mesures compensatoires, donc terres à déblayer, devront compenser cette différence. Ce déblai sera réalisé sur plusieurs niveaux sur une surface totale de 242 m². Des mesures de compensation devront donc pour une crue de 100 ans être effectuées sur une surface de 242 m². Un creusement légèrement plus profond au sein de cette surface sera réalisé sur une surface de 235 m² pour tenir compte d'une crue de 50 ans et finalement un dernier creusement sera effectué au sein de cette surface sur 218 m² pour laisser la place à une crue de 25 ans. En ce qui concerne la crue d'une récurrence de 10 ans, aucune mesure compensatoire ne devra être prévue. Le tableau ci-dessous résume les mesures proposées. La représentation graphique des surfaces concernées est reprise en annexe.

	Surface mise à disposition du cours d'eau en cas de crue	Surface retirée au cours d'eau en cas de crue	Bilan des surfaces	Terres à déblayer avec niveau du déblai
HQ100	45 m ²	287 m ²	- 242 m ²	242 m ² entre 218,57 mNN et 218,89 mNN
HQ50	45 m ²	280 m ²	- 235 m ²	235 m ² entre 218,36 mNN et 218,57 mNN
HQ25	45 m ²	263 m ²	- 218 m ²	218 m ² entre 217,91 mNN et 218,36 mNN
HQ10	60 m ²	22 m ²	+ 38 m ²	Pas de mesures compensatoires

La surface dégagée dans le cadre des mesures compensatoires sera également utilisée pour la rétention des eaux pluviales du site.

2.6.2. Les surfaces consolidées

Conformément au RGD du 28.07.2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier [...] Art. 3. (3) 4. d)

LOT 1

Dans le lot 1 sont définies les surfaces consolidées – représentées par les symboles s1, s2, s3, s4 et s5 – en fonction de leur caractère et de leur destination.

s1 :

La surface s1 est destinée à l'esplanade du bâtiment avec une servitude publique (voir point 2.10.) et doit servir pour les accès au bâtiment.

Le niveau supérieur de l'esplanade doit suivre du sud (env. 219.5 mètres au-dessus du niveau de la mer) au nord (env. 220.5 mètres au-dessus du niveau de la mer) la ligne ascendante (route).

L'accès facile de l'espace public environnant à l'esplanade doit être assuré pour les personnes à mobilité réduite.

La conception de l'esplanade doit être en harmonie avec l'espace public environnant (trottoirs). Les revêtements de sol des surfaces extérieures longeant la rue de Luxembourg et l'accès projeté au "Quartier de la gare" devront être similaires à ceux utilisés dans les trottoirs de ces voies de circulation. Ils devront être réalisés en pierre naturelle.

Le degré de scellement du sol ne doit pas excéder 70 %.

Sur la surface s1 la plantation d'un arbre à haute tige est prescrite (voir point 2.8.).

Les aménagements extérieurs, tels que escaliers, rampes etc., sont autorisés pour la viabilisation du bâtiment.

s2 :

La surface s2 est destinée à être utilisée comme aire de stationnement pour véhicules et deux-roues.

L'altitude du terrain de la surface s2 doit être nivelée avec celle de l'espace public environnant (env. 219.5 mètres au-dessus du niveau de la mer).

La surface s2 doit être revêtue d'un matériau homogène, tel que le pavage perméable à l'eau, les dalles gazonnées (« Rasengittersteine »), les éco-pavés ou autres matériaux similaires. Le degré de scellement du sol ne doit pas excéder 40 %.

s3 :

La surface s3 est destinée à être utilisée comme espace libre privé, comme terrasse etc. L'altitude du terrain de la surface s3 doit être plus élevée que 220,0 mètres au-dessus du niveau de la mer.

s4 :

La surface s4 est destinée à être utilisée comme zone d'accès au bâtiment situé dans le lot 1 et à l'espace vert privé.

L'altitude du terrain de la surface s4 doit être plus élevée que 220,0 mètres au-dessus du niveau de la mer.

Un escalier menant à l'espace vert privé est admissible à condition que sa construction n'entraîne qu'une augmentation négligeable du scellement du sol.

s5 :

La surface s2 est destinée à être utilisée comme aire de stationnement pour véhicules.

La surface s2 doit être revêtue d'un matériau homogène, tel que le pavage perméable à l'eau, les dalles gazonnées (« Rasengittersteine »), les éco-pavés ou autres matériaux similaires. Le degré de scellement du sol ne doit pas excéder 40 %.

2.6.3. Les clôtures

Conformément au RGD du 28.07.2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier [...] Art. 3.(3) 4. d)

LOT 1s1, s2 :

Les surfaces s1 et s2 ne doivent pas être ceinturées de clôtures, haies ou murs. L'accès facile de l'espace public environnant (trottoirs) à l'esplanade doit être assuré pour les personnes à mobilité réduite (voir point 2.6.2.).

s3, s4 :

Les surfaces s3 et s4 doivent être clôturées de murs ou de balustrades, lorsque le terrain environnant est situé à plus de 0,5 mètres en contrebas. Les murs ou balustrades doivent être d'une hauteur de 1,0 mètre au maximum par rapport au niveau du sol (220.5 m au-dessus du niveau de la mer).

2.7. Les espaces verts privés

Conformément au RGD du 28.07.2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier [...] Art. 3. (3) 1. a)

LOT 1

L'espace vert privé situé au nord de la zone du PAP doit être utilisé comme pré-verger.

L'espace vert privé situé au sud de la zone du PAP doit être utilisé comme terrain gazonné et planté d'arbustes.

2.8. Les plantations

Conformément au RGD du 28.07.2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier [...] Art. 3. (3) 4. c)

LOT 1

Les arbres fruitiers existants dans l'espace vert privé situé au nord de la zone du lot 1, indiqués dans la partie graphique, doivent être conservés. Ils sont à compléter par d'autres

arbres similaires afin de créer un verger. Les arbres sélectionnés doivent être adaptés au site.

Des plantations d'arbustes sur le terrain gazonné de l'espace vert privé, situé au sud de la zone du PAP, sont souhaitables. Les arbustes doivent être adaptés aux sols hydromorphes car ce terrain est situé en zone inondable.

Sur la surface s1 la plantation d'un arbre solitaire à haute tige est prescrite. L'arbre sélectionné doit être un arbre feuillu adapté au site, comme par exemple un frêne (*Fraxinus excelsior*). Les dimensions de l'arbre à planter doivent être les suivantes (ou semblable):

Circonférence : 35-40 cm,

Hauteur : 700-900 cm,

Largeur du houppier : 200-300 cm

L'arbre doit être entouré d'une grille de protection contre le piétinement et les dégradations de ses racines.

Les murs du niveau souterrain donnant sur l'extérieur doivent être aménagés en murs verts (« murs végétaux » / avec des plantes grimpantes).

Les toitures des constructions doivent être aménagées en toitures vertes (voir point 2.4.1.).

2.9. Les constructions et éléments naturels à conserver

Conformément au RGD du 28.07.2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier [...] Art. 3. (3) 4. e)

LOT 2

Le bâtiment existant dans le lot 2 doit être sauvegardé.

2.10. Les servitudes

LOT 1

Sur la surface s1 est prescrite une servitude de passage public (accès assuré, infrastructures souterraines).

3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

3.1. Les voies de circulation motorisée

Conformément au RGD du 28.07.2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier [...] Art. 3. (4)

La voie de circulation (a) sert d'accès à la station-service et au parking souterrain. La surface de cette voie doit être scellée à 100 %.

La voie de circulation (b) définie dans la partie graphique doit comprendre une largeur minimale de 4,0 mètres. La limite ouest (côté voies ferrées) de ladite voie de circulation reste en l'état. La voie de circulation devra assurer l'accès au bâtiment de la CFL situé dans la partie arrière du PAP (lot2). En outre, l'accès aux emplacements de stationnement situés le long des voies ferrées devra également être assuré.

Le revêtement du sol prévu pour la voie de circulation (b) doit être à base de gravier et de résine resp. en enrobé.

3.2. Aménagements extérieurs

Conformément au RGD du 28.07.2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier [...] Art. 3. (4)

Le long de la limite est de la voie de circulation (b) doit être construit un muret, qui sépare la voie d'accès de l'espace vert public avoisinant. Le muret doit être d'une hauteur de 60-80 cm par rapport au niveau de la voie et d'une épaisseur de 50 cm au maximum.

3.3. Les espaces verts publics

Conformément au RGD du 28.07.2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier [...] Art. 3. (4)

L'espace vert public doit être utilisé comme terrain gazonné planté d'arbustes.

Dans cet espace sera aménagée une retenue à ciel ouvert pour les eaux pluviales (voir point 4.2.).

3.4. Les plantations

Conformément au RGD du 28.07.2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier [...] Art. 3. (4)

Des plantations d'arbustes dans l'espace vert public sont souhaitables. Les arbustes doivent être adaptés aux sols hydromorphes car ce terrain est situé en zone inondable.

3.5. Les surfaces destinées à être cédées au domaine public

Conformément au RGD du 28.07.2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier [...] Art. 3. (4)

Les fonds destinés à être cédés au domaine public communal conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain couvrent environ 310 m² – soit 11,4 % de la surface totale du PAP.

4. INDICATIONS ET CONTRAINTES

4.1. Zone inondable

La partie nord du PAP se situe en zone inondable et le bâtiment projeté se situe partiellement dans la zone HQ100 (niveau d'eau atteint pour une crue d'une récurrence de 100 ans). La construction au sein des zones inondables est autorisable suivant les articles 23 à 25 de la loi sur l'eau du 19 décembre 2008, selon les modalités décrites à l'article 39 de la même loi à savoir la compensation de la perte de volume de rétention. Dans ce contexte, une réunion a eu lieu avec l'Administration de la Gestion de l'Eau (réunion du 2 décembre 2011 - compte rendu n°02 repris en annexe) afin de préciser les modalités de compensation. Il a été retenu de compenser les surfaces au sein de chaque niveau de crue, c'est à dire que 1 m² remblayé au niveau HQ100 devra être terrassé au même niveau à un autre endroit dans la limite du PAP.

4.2. Infrastructures techniques / Assainissement

Déplacement des canalisations existantes

Actuellement un certain nombre de canalisations traversent le site. Dans le cadre de l'aménagement de ce dernier toutes les canalisations se situant dans l'emprise du nouveau bâtiment devront être déplacées.

Épuration des eaux usées

Les eaux usées du site seront menées à la station d'épuration de Mersch/Beringen actuellement en cours d'extension et de modernisation. Une nouvelle canalisation devra être posée sur le site, à travers un passage existant sous les voies ferrées jusqu'au collecteur de l'Alzette existant.

Évacuation des eaux pluviales

Le terrain à aménager couvre une surface d'environ 0,27 ha dont la majeure partie sera réaménagée dans le cadre du PAP. Le taux d'imperméabilisation futur sera de 38 %.

Le volume de la rétention pour eaux pluviales est calculé suivant la norme allemande ATV DVWK A117. Les paramètres pour le dimensionnement de la rétention sont les suivants :

- Débit de sorite : débit généré par une pluie d'une récurrence de 1 an sur la surface concernée à l'état originel (dans ce cas une imperméabilisation de 10 %).
- Volume de rétention : rétention d'une pluie d'une durée de 15 minutes d'une récurrence de 10 ans pour la surface concernée à l'état projeté (imperméabilisation de 38 %) majoré d'un facteur de sécurité de 15 %.

D'après ce mode de calcul, le volume de rétention nécessaire sera de 43 m³ avec un débit de fuite de 3 l/s.

Il est prévu d'aménager une rétention à ciel ouvert entre le chemin d'accès au bâtiment CFL et le bâtiment projeté. Cette dépression sera aménagée en dehors de la zone HQ10 et dans la zone HQ100 et sera séparée du chemin d'accès par un mur. Cette zone servira également pour les surfaces à compenser dans le cadre de la construction en zone inondable. Les eaux pluviales seront évacuées vers la rétention par l'intermédiaire de fossés. En aval de la rétention un raccord vers la canalisation pour eaux pluviales existante devra être aménagé.

4.3. Contaminations

La zone ouest du site fait partie des surfaces « SPC/04/0026 » et « SPC/04/0316 », inscrites dans les cadastres des sites potentiellement contaminés et des sites contaminés ou assainis du gouvernement du grand-duché de Luxembourg.

L'extrait des cadastres se trouve en annexe.

4.4. Protection de la nature et du paysage

Conformément au RGD du 29.01.2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ; Art. 17

Il n'y a pas de biotopes à préserver sur le territoire du présent projet.