

QUARTIER DE LA GARE À MERSCH

PAP « Rue de Luxembourg II »

Projet d'aménagement particulier „nouveau quartier“ modifiant le plan d'aménagement particulier approuvé ref. 16838/45C

Partie écrite

Version du 29.06.2016

Modification du 05.07.2017



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

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized letters 'CR'.

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	6
2.2.1. La surface construite brute	6
2.2.2. La surface d'emprise au sol	6
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	7
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	8
2.3.3. 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	9
2.6. Les aménagements extérieurs.....	10
2.6.1. Les remblais ou déblais de terre.....	10
2.6.2. Les surfaces consolidées.....	10
2.6.3. Les clôtures.....	11
2.7. Les espaces verts privés	11
2.8. Les plantations.....	12
2.9. Les constructions et éléments naturels à conserver.....	12
2.10. Les servitudes.....	12
2.11. L'évacuation des eaux pluviales	12
3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC.....	13
3.1. Les voies de circulation motorisée.....	13
3.2. L'évacuation des eaux pluviales	13
3.3. Les surfaces destinées à être cédées au domaine public	13
4. INDICATIONS ET CONTRAINTES	14

4.1. Zone inondable	14
4.2. Infrastructures techniques / Assainissement	14
4.3. Contaminations	14
4.4. Protection de la nature et du paysage	14
Disposition finale.....	14

1. LOCALISATION ET DELIMITATION DU PAP

La superficie du plan d'aménagement particulier (PAP) est de 2.656 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: 196/3031, 232/3034, 232/3035, 232/3036, 232/3037, 232/3038 (en partie), 232/3039 et 232/3041

Le PAP s'étend au-delà sur le domaine publique: voie d'accès entre les parcelles 230/1935 et 232/3034

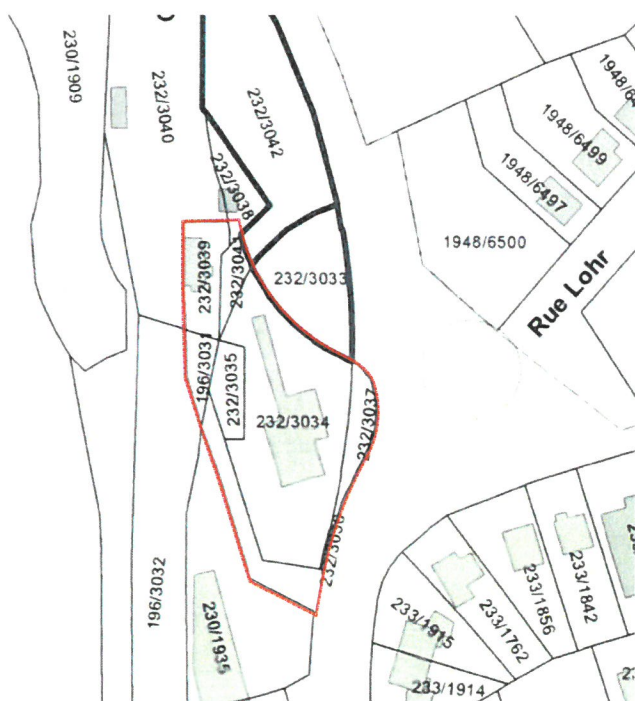


fig.1 délimitation du PAP – extrait plan cadastral numérisé

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.

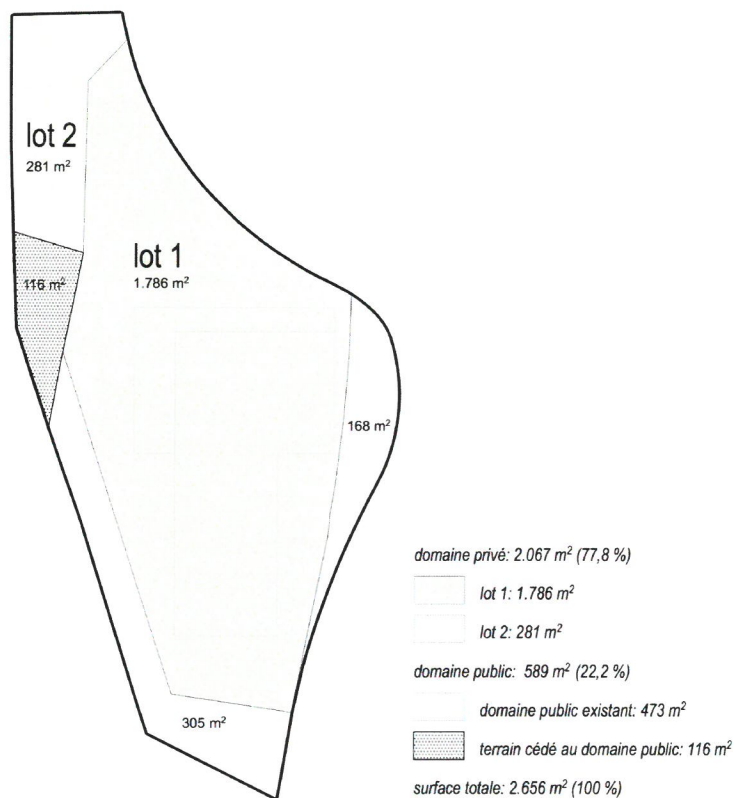


fig.2 répartition du PAP en lots

Superficies des lots:

Domaine privé	2.067 m²	77,8 %
Lot 1	1.786 m ²	67,2 %
Lot 2	281 m ²	10,6 %
Domaine public	589 m²	22,2 %
domaine public existant	473 m ²	17,8 %
terrain cédé au domaine public	116 m ²	4,4 %
Superficie totale du PAP	2.656 m²	100 %

Les chiffres donnés dans le tableau ci-dessus sont basés sur le mesurage no. 2328 réalisé par le bureau BCR S. à r. l. (mars 2015).

2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

2.1. Le mode d'utilisation du sol

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 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

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. Les degrés admissibles du scellement du sol (40% / 70% / 75% / 100%) sont donné dans la partie graphique. Le scellement maximal du sol doit couvrir environ 1.050 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 repartie en deux zones, zone A et zone B, en fonction du nombre de niveaux hors sol et de la hauteur des constructions:

Les hauteurs sont indiqués par rapport au niveau de la rue desservante (220,0 mètres au-dessus du niveau de la mer).

La hauteur des constructions situées en zone A doit être de 17.0 mètres (par rapport au niveau de la rue desservante et la hauteur à l'acrotère du bâtiment) au maximum.

La hauteur des constructions situées en zone B doit être de 11.0 mètres (par rapport au niveau de la rue desservante et la hauteur à l'acrotère du bâtiment) au maximum.

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

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 12 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: 60 m²
- pour un appartement à 2 chambres à coucher: 75 m²
- pour un appartement à 3 chambres à coucher: 90 m²

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 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. Au-dessus de la rampe d'accès aux parkings souterrains (surface s6) une toiture est à prévoir.

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.

Les surfaces des toitures dans la zone A et B doivent être aménagées en toiture verte. (végétalisation de toit extensive ou intensive)

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.

Il faut établir un système d'évacuation des eaux pluviales pour les toits plats qui évacue les eaux pluviales dans le fossé ouvert situé sur le côté ouest du bâtiment resp. dans l'espace vert situé au nord du lot.

2.3.3. 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

En dehors du gabarit autorisé pour la construction principale, sans préjudice d'autres dispositions légales en la matière, une dépendance (abris jardin) par lot est admise en respectant les conditions suivantes :

- la superficie n'excède pas 15,00m² avec un coté ayant une longueur maximale de 4,50 mètres
la hauteur de la corniche ne dépasse pas 2,50 mètres ; la hauteur du faîtage ne dépasse pas 3,50 mètres, et le recul sur les limites de propriété a au moins 1,00 mètre, respectivement sans recul en cas de dépendances jumelées.

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 12 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.

Pour les bureaux, administrations et locaux de professions libérales 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface d'étage est à prévoir.

Pour les garderies d'enfants (crèches) 1,5 emplacement par tranche de 10 enfants avec un minimum de 5 emplacements sont à prévoir.

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 (surface s5). 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 doit être couverte par une toiture. 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.

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 2.3.3.) jusqu'à un niveau de HQ100 + 50 cm à savoir 219,47 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 : 217.98 m au-dessus du niveau de la mer
HQ100 : 218.97 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

Le terrain existant est remodelé et indiqué dans la partie graphique du PAP. Le volume de rétention HQ100 perdu suite aux aménagements doit être compensé d'une manière équivalente au dehors du PAP. La procédure de la compensation a été convenue avec l'Administration de la gestion de l'eau.

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, s5 et s6 – 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. 220.0 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 75 %.

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

Les aménagements extérieurs sont autorisés pour la viabilisation du bâtiment.

s2 :

La surface s2 est destinée au stationnement de véhicules et deux-roues.

L'altitude du terrain de la surface s2 doit être nivelée avec celle de l'espace public environnant.

La surface s2 doit être revêtue d'un matériau homogène et perméable de l'eau. 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 au minimum 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 au minimum 220,0 mètres au-dessus du niveau de la mer.

s5 :

La surface s5 est destinée au stationnement de véhicules.

La surface s5 doit être revêtue d'un matériau homogène et perméable de l'eau. Le degré de scellement du sol ne doit pas excéder 40 %.

L'altitude du terrain de la surface s5 doit être nivelée avec celle de la voie de circulation (b) environnante.

s6 :

La surface s6 est destinée à être utilisée comme rampe d'accès aux parkings souterrains.

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. Les murs ou balustrades doivent être d'une hauteur de 1,0 mètre au maximum.

Espace vert privé

L'espace vert privé situé au nord de la zone PAP peut être ceinturé de clôtures, haies ou murs avec une hauteur de 1,8 mètres au maximum.

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 aménagé en terrain gazonné. L'aménagement des aires de jeux est admissible.

L'espace vert privé situé au sud de la zone du PAP doit être aménagé en 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.

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. 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 toitures des constructions doivent être aménagées en toitures vertes (voir point 2.3.2.).

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).

2.11. L'évacuation des eaux pluviales

LOT 1

Pour garantir l'évacuation des eaux pluviales dans le lot 1, il faut établir les aménagements suivants:

- un fossé ouvert le long du côté ouest du bâtiment qui évacue les eaux pluviales dans l'espace vert situé au nord du lot.
- un relevage des eaux pluviales dans la zone de la rampe d'accès aux parkings souterrains.
- un ouvrage d'entrée avec dégrilleur dans l'espace vert situé au nord du lot pour la évacuation des eaux pluviales dans la canalisation des eaux pluviales existante.

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. Dans la partie arrière de la voie de circulation (b) une aire de rebroussement est à prévoir.

Le revêtement du sol prévu pour la voie de circulation (b) doit être d'un matériau homogène, tel que le pavage perméable à l'eau ou autres matériaux similaires. Le degré de scellement du sol ne doit pas excéder 70 %.

3.2. L'évacuation des eaux pluviales

Pour évacuer les eaux pluviales de la voie de circulation (a) un caniveau à fente est à prévoir.

Pour évacuer les eaux pluviales de la voie de circulation (b) une rigole est à prévoir.

3.3. 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 116 m² – soit 4,4 % de la surface totale du PAP.

4. INDICATIONS ET CONTRAINTES

4.1. Zone inondable

Comme convenu avec l'Administration de la gestion de l'eau, le volume de rétention HQ100 perdu suite aux aménagements doit être compensé d'une manière équivalente au dehors du PAP.

4.2. Infrastructures techniques / Assainissement

Déplacement des canalisations existantes

Dans le cadre de l'aménagement du site toutes les canalisations existantes se situant dans l'emprise du nouveau bâtiment devront être déplacées.

Épuration des eaux usées

Les eaux usées du site doivent être menées à la station d'épuration de Mersch/Beringen suivant la partie graphique.

Évacuation des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être raccordés par des fossés ouverts ou/et des canalisations avec canalisations des eaux pluviales, situées dans le domaine public.

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.

Disposition finale

Le PAP N°16838/45C, approuvé par le conseil communal et le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région le 13 août 2013, sera complètement remplacé et abrogé lors de l'approbation du présent dossier.