

MÄERTERT-WAASSERBËLLEG



Commune
de MERTERT

Modification “erreurs matérielles” du PAP quartier existant

-
Parties graphique et écrite

Motivation

zimplan s.à r.l.

Urbanisme & Aménagement du Territoire

RAPPORT
20200289-ZP



Maître de l'ouvrage

Administration communale de Mertert

1-3, Grand-Rue
L-6630 Wasserbillig

Tél. 74 00 16-1
www.mertert.lu



Bureau d'études

zilmpla n s.à r.l.

4, rue Albert Simon
L-5315 Contern
Tél. : (+352) 26 390 - 1
www.zilmpla n.lu



Numéro de projet	20192347-ZP_ZILM	
Suivi	Nom	Date
Réalisé par	Céline LA MONICA, architecte-urbaniste - chef de projet	13.02.2020
Vérifié par	Ben BACKENDORF, M. Sc. Aménagement du territoire et urbanisme - directeur de projet	03.2022

Modifications

Index	Description	Date
A	1 ^{ière} version motivation proposée à AC Mertert	13.02.2020
B	Version revue par le service technique	03.03.2020
C	Corrections supplémentaires	05.03.2020
D	Adaptation suite à la séance de travail avec le collège échevinal du 09.03.2020	01.04.2020
E	Adaptation du tableau Excel suite à la correction de deux erreurs matérielles dans la partie graphique : Aalmauer 2 et PAP Cérabati	05.08.2020



F	Ajout des erreurs matérielles supplémentaires suite à l'envoi de LW de ses notes et de celles de RK + remise en forme du tableau général	05.10.2020
G	Modifications apportées selon la réunion du 15.10.2020	15.10.2020
H	Modifications apportées selon la réunion du 10.02.2021	15.03.2021
I	Modifications apportées dans le cadre de la séance de travail avec le collège échevinal du 18.03.2021 et des décisions prises en séances de juin 2021	20.07.2021
J	Modifications apportées sur demande du service technique	12.10.2021
K	Modifications apportées sur demande du service technique et du collège échevinal	06.12.2021
L	Modifications apportées sur demande du service technique et du collège échevinal	14.02.2022
M	Modifications apportées sur demande du service technique	02.03.2022
N	Modification des plans 01 et 02 sur demande du collège échevinal	03.05.2022
O	Modifications de l'article 24 et du tableau de l'article 30 sur demande du service technique	14.06.2022

P:\LP-SC\2020\20200289_ZP_ModPAP-QE_Erreurs
matérielles\C_Documents\C1_Dossier_introduit_procedure_Mai2022\20200289_Motivation_20220614_O.docx



TABLE DES MATIERES

MOTIVATION	5
PARTIES ÉCRITE ET GRAPHIQUE DU PAP-QE	7
1. MODIFICATIONS PROJETÉES.....	7
2. PARTIES ÉCRITE ET GRAPHIQUE NON-COORDONNÉES	22
ANNEXES :.....	31



MOTIVATION

Le volet PAP « quartier existant », ci-après dénommé le « PAP QE », est devenu applicable depuis le vote du PAG en date du 27.02.2019 et du 02.03.2019 et est entré en vigueur le 06.12.2019.

La Commune de Mertert applique les nouvelles prescriptions du PAP QE pour motiver l'octroi ou le refus des demandes d'autorisations de construire qui lui sont soumises. À cette application quotidienne, le service technique a pu relever un certain nombre d'ambigüités, d'incohérences et d'erreurs matérielles qu'il faudrait dès lors redresser.

Les modifications à réaliser portent à la fois sur la partie écrite et sur la partie graphique du PAP. D'une manière générale, ces modifications seront dénommées par la suite « erreurs matérielles » et englobent les types suivants :

- la correction des fautes d'orthographe, telles les fautes de frappe, d'accord ou de syntaxe qui ne changent pas la signification des prescriptions,
- l'ajustement de la mise en page, telle la numérotation d'article, les mises à la ligne et autres aspects visuels incorrects,
- le remplacement de certains mots par des termes plus appropriés ou plus précis,
- la clarification de certaines tournures de phrases manquant de clarté pour une compréhension optimale,
- la cohérence de certaines prescriptions entre elles,
- la révision de certaines prescriptions trop restrictives qui les rendent inapplicables.

Ces différents types d'erreurs matérielles sont reprises dans le tableau au chapitre 1 du présent rapport. Étant donné que l'orthographe et la mise en page n'altèrent en rien l'application des prescriptions, ces deux types d'erreurs matérielles sont regroupées dans les deux premières lignes du tableau. Les autres erreurs matérielles sont reprises une par une dans l'ordre des articles du PAP QE.

La présente modification ponctuelle est nécessaire pour éviter toute mauvaise interprétation des prescriptions. L'objectif est donc d'optimiser la clarté du document là où des doutes ont été constatés.



PARTIES ÉCRITE ET GRAPHIQUE DU PAP-QE

1. MODIFICATIONS PROJETÉES

Les modifications prévues et motivées dans le présent tableau figurent dans la version non coordonnée du PAP-QE (parties graphique et écrite) en annexe au présent rapport de motivation.

Les références aux articles et aux plans sont reprises de la version en vigueur du PAP-QE, parties graphique et écrite.

1.1. Quant à la partie écrite du PAP-QE

N°	Type de modification	N° d'article	Motivation	Proposition de modification
1.	Orthographe	Partie écrite Partie graphique	Des fautes d'orthographe ou de frappe ont été identifiées pour l'ensemble des documents.	Il convient de corriger toutes les fautes d'orthographe ou de frappe relevées dans la partie écrite et la partie graphique du PAP QE.
2.	Mise en page	Partie écrite	Par endroits, la mise en page (mises à la ligne, listes ou sous-titres) rend la lecture difficile ou confuse. Une meilleure structuration permettrait d'améliorer cela.	Il convient d'optimiser la mise en page du document quand cela est nécessaire, sans modifier le sens des prescriptions.
3.	Clarté de l'article	Art. 3	<p>Le concept du droit acquis manque de clarté : le droit est acquis sur une construction ou un aménagement uniquement si ceux-ci ont été dûment autorisés par le bourgmestre avant l'entrée en vigueur du PAP QE. Or, tel qu'il est écrit, l'article 3 évoque le principe du droit acquis sur toutes les constructions et aménagements qui ne sont plus conformes au présent règlement, même ceux qui n'ont pas été autorisés.</p> <p>Les deux derniers alinéas entrent en redondance et manquent dès lors de clarté. En effet, il est difficile de comprendre ce qui est à rendre conforme au PAP QE. trop d'information se croisent.</p>	<p>Il convient de préciser l'article dans ce sens.</p> <p>Il convient de reformuler et de simplifier la fin de l'article.</p>
4.	Mise en page Application de l'article	Art. 7	<p>Dans l'article 7 "logement intégré" se trouve aussi la prescription concernant le lotissement de terrains. Le numéro et l'intitulé de l'article pour le lotissement de terrains sont manquants.</p> <p>Le lotissement de terrains concerne aussi toutes les parcelles situées à l'intérieur du PAP QE et non uniquement celles des zones HAB et MIX.</p> <p>Le lotissement de terrains impose une profondeur et une largeur minimales à garantir pour les maisons unifamiliales uniquement. Cette prescription est trop restrictive dans le sens où le lotissement de terrains doit, de manière générale, permettre d'engendrer des parcelles constructibles pour toutes les zones, déduction faite des marges de reculement et de la bande de construction. Aussi, la commune souhaite permettre la réalisation de Tiny Houses, ce qui impose de ne pas réglementer les largeurs et profondeurs minimales de construction. Cette argument vaut également pour l'article 10 « Largeurs des constructions principales ».</p>	<p>Il est nécessaire d'ajouter le numéro et l'intitulé de l'article pour le lotissement de terrains.</p> <p>Il convient de déplacer cet article dans le chapitre I « dispositions générales » plutôt que de le laisser dans le chapitre II « règles applicables aux zones HAB et MIX ». Étant donné qu'un numéro d'article sera ajouté, toute la numérotation de la partie écrite sera décalée.</p> <p>Il convient de supprimer la fin de l'alinéa évoquant les largeurs et profondeurs minimales de construction et de généraliser à toutes les zones et toutes les constructions principales.</p>



N°	Type de modification	N° d'article	Motivation	Proposition de modification
5.	Contraire à la loi	Art. 7	Selon la définition du règlement grand-ducal du 8 mars 2017, le logement intégré n'est autorisé que dans les maisons de type unifamilial. Il ne peut donc pas être autorisé dans les maisons bi-familiales.	Il convient de corriger cette inconformité.
6.	Clarté de l'article	Art. 8	<p>Dans le second alinéa, les formulations « la façade arrière du voisin » et « le recul latéral » ne fonctionnent pas dans le cas des constructions aux angles de rues. En effet dans le cas d'une telle implantation, il y a deux façades arrière et deux reculs latéraux. Cet article doit pouvoir s'appliquer autant pour la façade arrière que latérale. Il en est de même pour les reculs.</p> <p>La figure y relative manque de clarté car la profondeur de construction n'est pas renseignée. Aussi, le terme « annexe » doit être supprimé de la légende puisqu'il est prévu que l'article sur les annexes soit supprimé.</p> <p>Le premier alinéa en dessous de la figure 1 est à modifier dans le sens où la dernière phrase est superflue puisqu'elle est déjà reprise dans la terminologie à l'annexe III.</p> <p>Le second alinéa en dessous de la figure 1 est à modifier dans le sens où la dernière phrase permet trop de contournements pour ne pas respecter le recul postérieur réglementaire. En effet, tel qu'il est écrit, il est possible de construire avec un retrait en milieu de façade pour respecter le recul postérieur uniquement à cet endroit. Il est donc possible de dépasser dans la marge de reculement postérieure avec deux corps avancés de part et d'autre de ce retrait.</p>	<p>Il convient de faire en sorte que l'article s'applique correctement aux cas des constructions aux angles de rues en remplaçant le terme "la façade arrière du voisin" par "l'alignement de façade voisin". La prescription est ainsi généralisée pour tous les alignements de façade. Il convient également de supprimer le terme "latéral" pour parler du recul en général.</p> <p>Il convient également d'ajouter la profondeur maximale dans la figure 1 et le terme « annexe doit être supprimé de la légende.</p> <p>Il convient de supprimer la dernière phrase du premier alinéa situé en dessous de la figure 1.</p> <p>Il convient de préciser le second alinéa en dessous de la figure 1 pour réglementer les façades postérieures composées de plusieurs corps de bâtiments.</p>
7.	Clarté de l'article	Art. 9	Tel qu'il est écrit, l'article permet trop de largesse aux maîtres d'ouvrages, au point de créer des maisons jumelées sur deux parcelles cadastrales propres, mais avec une entrée et une distribution des logements commune. Une étude de cas a montré un projet de construction de deux maisons bi-familiales jumelées avec une seule entrée et une seule distribution pour les quatre logements. Ceci impliquant un cadastre vertical complexe qu'il conviendrait d'éviter.	<p>Il convient de contraindre les constructions jumelées en permettant uniquement de réaliser un accès commun et précisant ce que la commune entend par « accès commun ».</p> <ul style="list-style-type: none"> « On entend par accès, l'accès depuis la voie desservante vers la construction principale ».
8.	Application de l'article	Art. 10	Cet article évoque des largeurs de constructions minimales pour constructions principales. Or, si la commune veut autoriser des Tiny Houses, ces largeurs doivent être supprimées.	Il convient de supprimer le premier et le second alinéas de l'article 10.
9.	Application de l'article	Art. 11	<p>En raison de la taille réduite de certaines parcelles dans les zones HAB-2 et MIX, il est souvent impossible de réaliser des parkings en sous-sol pour satisfaire au nombre d'emplacements de stationnement requis par le PAG (dimension des emplacements, largeur des allées de manœuvre, envergure des rampes, etc.). Il faut donc permettre davantage de flexibilité pour le stationnement en sous-sol dans les zones où les maisons plurifamiliales sont autorisées.</p> <p>L'article est également écrit de telle manière qu'il n'est pas autorisé que les constructions en sous-sol accusent des reculs plus importants que les constructions</p>	<p>À l'exception de la zone HAB-1, il convient de diminuer les reculs pour les constructions en sous-sol à 1,90 m. Un schéma à l'appui de cette prescription est nécessaire pour illustrer les différents cas de figures. Cette même largesse doit alors être proposée aux autres zones que les zones HAB et MIX.</p> <p>Il est nécessaire de préciser l'article pour permettre de réaliser des sous-sols plus petits.</p>



N°	Type de modification	N° d'article	Motivation	Proposition de modification
			<p>hors sol. Il n'est donc pas autorisé de réaliser un sous-sol d'une surface plus petite que la construction hors-sol. Il s'agit d'une véritable contrainte pour les maîtres d'ouvrage qui ne désirent pas ériger de cave sous l'entièreté de leur rez-de-chaussée.</p> <p>Le second alinéa impose une couverture végétale pour toute construction partiellement en sous-sol, à l'exception de la surface dédiée à une terrasse. Il faudrait également permettre cette exception en cas d'accès aux constructions prévus sur la dalle de toiture apparente du sous-sol.</p>	<p>Il convient d'ajouter cette précision dans le second alinéa.</p>
10.	Clarté de l'article Application de l'article	Art. 12	<p>Au second alinéa de l'article, le terme « surface aménageable à des fins d'habitation » manque de clarté. Il en est de même pour le terme « surface aménageable » et surface « aménagée ». En effet, par définition, la surface aménageable concerne les pièces destinées au séjour prolongé de personnes, ce qui comprend aussi les locaux de travail et de loisirs.</p> <p>Concernant la surface d'aménagement dans les combles, le principe du minimum de 50% est trop contraignant. Le RBVS règle également les conditions minimales pour aménager des pièces destinées au séjour prolongé de personnes dans les combles.</p> <p>Les prescriptions concernant l'étage en retrait sont trop contraignantes et rendent l'application de l'article pratiquement impossible. Les maîtres d'ouvrage ne peuvent pratiquement pas prévoir un étage en retrait sans proposer des plans complexes pour contourner les contraintes.</p>	<p>Il est plus clair de se baser sur la surface construite brute pour faciliter l'application de l'article.</p> <p>Il convient de conserver uniquement le maximum de 70% et de supprimer le pourcentage minimal de 50 %.</p> <p>Il convient d'être plus flexible et de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • supprimer le recul par rapport à la façade arrière du dernier niveau plein. Les autres côtés peuvent être alors alignés aux plans des autres façades inférieures, • supprimer la hauteur maximale, • supprimer la surface minimale à atteindre, • redéfinir le gabarit théorique en reprenant le principe de la corniche fictive qui déborde de 0,50 m par rapport au plan de façade. <p>Compte-tenu de cette modification, il faut alors en conséquence :</p> <ul style="list-style-type: none"> • reformuler le reste de l'article • autoriser que l'étage en retrait dépasse du gabarit théorique du côté non-rue, • permettre d'intégrer les terrasses dans le gabarit des toitures à deux versants, • supprimer l'alinéa situé en dessous de la figure concernant l'étage en retrait, • modifier la figure concernant l'étage en retrait, • supprimer la figure concernant le décalage de l'étage en retrait, • adapter les articles 13 et 29. Pour l'article 29, cependant, en raison des fortes pentes des terrains, il convient d'obliger l'implantation complète de l'étage en retrait dans le gabarit théorique.



N°	Type de modification	N° d'article	Motivation	Proposition de modification
11.	Clarté des articles	Art. 12 Art. 13	La définition du gabarit théorique est mêlée aux prescriptions de ces deux articles et n'est alors pas évidente à trouver. Les architectes appliquent par conséquent leur propre idée du gabarit théorique qui n'est pas conforme au PAP-QE. Ils se basent en effet sur la profondeur de construction maximale ou sur les marges de reculement définies pour la zone concernée et définissent un gabarit théorique pour toute la construction. L'idée étant plutôt de définir un gabarit théorique uniquement pour la toiture, sur base des façades projetées.	Une définition séparée et plus précise est alors nécessaire dans l'annexe III avec un schéma à l'appui.
12.	Clarté de l'article Application de l'article	Art. 13	<p>Les prescriptions sont quelque peu mélangées, l'article n'est pas suffisamment structuré pour s'y retrouver et comprendre ce qui doit être respecté.</p> <p>Concernant les toitures mansardées, la fin du point concernant le brisis n'est pas claire, elle prête à confusion et n'apporte aucun cadre réglementaire.</p> <p>Les terrasses inscrites dans le gabarit des toitures en pente sont autorisées mais il n'y a pas de prescriptions pour les dimensionner.</p> <p>Au niveau des interruptions de corniche, la distance renseignée par rapport aux arrêtes latérales n'est pas donnée dans la figure y relative. Aussi, cette figure évoque une longueur maximale limitée à 1/2 de la longueur de la façade arrière alors que cette prescription n'est pas reprise dans le texte.</p> <p>L'antépénultième alinéa de l'article n'est pas correct concernant les gouttières des lucarnes. En effet, tout pan de toiture doit pouvoir évacuer ses eaux de pluie vers un tuyau de descente. Il faut donc pouvoir autoriser les gouttières sur les lucarnes sinon cela ne répond pas aux conditions de salubrité des constructions, demandées dans le RBVS.</p> <p>La figure 5 concernant les ouvertures en toiture n'est pas claire. Elle ne mentionne que les lucarnes alors que les dimensions représentées sont valables également pour les châssis rampants et les autres ouvertures en toiture. Aussi, la figure ne montre pas les lucarnes à toit plat, il est donc impossible d'appliquer la hauteur maximale réglementaire.</p> <p>À la dernière puce du point (2) concernant la largeur des ouvertures, il convient compléter la phrase pour préciser qu'il s'agit des ouvertures en toiture en tant qu'élément architectural. En effet, telle que la phrase est écrite, les architectes interprètent cette prescription pour les ouvertures en tant que baie (ouverture brute dans la lucarne).</p> <p>Conformément à la modification de l'article 12 concernant le retrait obligatoire de l'étage en retrait du côté rue, l'interdiction de réaliser des terrasses dans le gabarit des</p>	<p>Il est nécessaire de réorganiser l'article pour regrouper les différents éléments entre eux (formes des toitures, ouvertures en toitures, etc.). Des sous-titres sont donc nécessaires pour structurer l'article de manière plus claire.</p> <p>Il convient de supprimer cette partie de la phrase.</p> <p>Il est alors nécessaire de leur conférer des prescriptions dimensionnelles : les mêmes que pour les autres ouvertures paraît le plus cohérent.</p> <p>Il convient d'ajouter la mesure manquante dans la figure 6 et de reformuler les points concernant les longueurs maximales des interruptions de corniche en fonction des façades concernées.</p> <p>Il est nécessaire de supprimer la partie de la phrase « ... et les gouttières... » pour éviter les incohérences avec le RBVS.</p> <p>La légende de la figure 5 doit être corrigée : le terme « lucarne » doit être remplacé par le terme « ouverture en toiture ». La même modification est à réaliser à l'article 44. Aussi, l'une des lucarnes classiques est à remplacer par une lucarne à toit plat.</p> <p>La dernière puce du point (2) doit être complétée comme suit : « <i>La largeur cumulée des ouvertures en toiture ne peut dépasser ...</i> »</p> <p>Il convient donc de supprimer le dernier alinéa de l'article 13.</p>



N°	Type de modification	N° d'article	Motivation	Proposition de modification
			toitures à deux versants ne fait plus de sens. En effet, il convient de respecter l'égalité entre les citoyens et, quel que soit le type de toiture, autoriser les terrasses côté rue.	
13.	Application de l'article	Art. 14	<p>Cet article ne peut pas être appliqué correctement car il ne prend pas en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le calcul de la profondeur des terrasses lorsque la façade présente un retrait, • les terrasses isolées dans la partie jardin des terrains, • les terrasses aménagées sur les toitures plates. <p>Dans le cas des terrasses isolées, il est impossible de déterminer la profondeur (puisque'elle n'est pas définie). Dans le cas des terrasses aménagées sur les toitures plates, il n'y pas de raison de limiter leur profondeur puisque celle-ci est automatiquement limitée par la taille de la toiture plate accessible.</p>	<p>Il convient de compléter l'article pour une meilleure application en :</p> <ul style="list-style-type: none"> • ajoutant une méthode de calcul de la profondeur des terrasses à partir des façades auxquelles elles se rapportent, même lorsqu'il existe des décrochements en façade, • ajoutant une prescription et une méthode de calcul dans le cas des terrasses isolées dans la partie jardin des terrains, • ajoutant une prescription pour les terrasses aménagées sur les toitures plates accessibles. <p>Afin d'éviter que les terrasses isolées soient peu à peu transformées en dépendances, il convient d'imposer que, dans le cas où elles sont couvertes, l'installation/la construction doit être ouverte de toute parts. Il convient également de préciser que les terrasses ne peuvent pas servir à accueillir des dépendances.</p>
14.	Application de l'article	Art. 15	Cet article n'a pas de sens car une annexe représente en réalité une simple augmentation de la surface construite brute de la construction principale existante. C'est donc un agrandissement de la construction principale. Dans ce cas, les prescriptions relatives aux zones sont d'application : reculs, profondeur maximale de construction, bande de construction, hauteurs, etc.	<p>Cet article est donc à supprimer entièrement, de même que la définition de l'annexe dans la terminologie (annexe III).</p> <p>Il est également nécessaire d'adapter, dans l'ensemble de la partie écrite, les figures et les parties de texte qui contiennent le terme « annexe » pour éviter toute incompréhension.</p>
15.	Contradiction	Art. 16	Le premier alinéa entre en contradiction avec l'article 17, dans lequel est autorisé la réaffectation des dépendances existantes en construction principale en seconde position.	Il convient de supprimer le premier alinéa de l'article 16
16.	Clarté de l'article	Art. 16	<p>Le 4^e alinéa ne concerne que les abris de jardins et entre de ce fait en contradiction avec les reculs des différentes dépendances réglés plus loin.</p> <p>Le point (5) ne précise pas de quels types de piscines il s'agit.</p>	<p>Cet alinéa est à déplacer sous le point (3) du même article concernant les abris de jardins. Le point (3) doit donc être reformulé en conséquence puisque les reculs y sont réglés différemment.</p> <p>Il est nécessaire de préciser qu'il s'agit des piscines enterrées ou semi-enterrées pour lesquelles un génie civil et technique sont nécessaires.</p>
17.	Application de l'article	Art. 16	<p>Pour des raisons de coûts d'exécution des travaux, il est nécessaire de préciser que les carports à toit plat ne doivent pas obligatoirement être couverts d'une toiture végétale.</p> <p>Pour les carports en général, il convient de limiter leur surface afin d'éviter des abus. En effet, les prescriptions en vigueur permettent trop de flexibilité et certains propriétaires de maisons unifamiliales réalisent des carports aux dimensions imposantes.</p>	<p>Il convient d'ajouter les carports dans l'avant dernier alinéa du début de l'article 16 : « Les dépendances isolées [...] à l'exception des <u>carports</u>, des abris de jardins, ... ».</p> <p>Il convient de limiter la taille des carports en tenant compte du nombre de logements par construction. Ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pour les maisons unifamiliales et bi-familiales, le carport ne doit pas dépasser une surface de 30 m², • pour les maisons plurifamiliales, un carport unique pour 5 véhicules au maximum peut être prévu, dont la surface équivaut à la formule 5x (3,00 m x 6,00 m), soit maximum 90 m².



N°	Type de modification	N° d'article	Motivation	Proposition de modification
			<p>Les reculs sont exagérés pour les carports implantés en arrière de propriété, la plupart des terrains sont trop petits pour pouvoir les respecter. Aussi, la plupart des carports sont à toiture plate, l'article est dès lors difficile d'application puisque le calcul du recul arrière se base sur la corniche.</p> <p>Pour des raisons d'esthétique, la protection anti-bruit sous la forme de panneau acoustique doit être supprimée. Cela mènera à un enlaidissement des arrières de propriétés.</p> <p>La commune a fait l'objet d'une augmentation des demandes d'autorisations de construire pour des saunas et ne possède aucune prescription pour leur donner un cadre légal. Pour parer à ce vide réglementaire, il est nécessaire de prévoir une prescription pour ces installations.</p>	<p>Dans ce sens, l'avant dernier point de l'alinéa concernant les carports implantés en arrière de propriété doit être supprimé. De même, le premier point de l'alinéa concernant l'affectation d'anciennes dépendances en carports doit être modifié comme suit « <i>le nombre d'emplacements prévus n'excède pas...</i> ».</p> <p>Pour les carport implantés en arrière de propriété, il convient de réduire les reculs arrière et latéraux à respectivement minimum 0,5 x hc/ha et minimum 1,00 m.</p> <p>La formulation « <i>...ou de panneau acoustique.</i> » doit être supprimée des prescriptions qui la contiennent.</p> <p>Compte-tenu de la volumétrie des saunas, il convient de les considérer comme des dépendances. En effet, ils présentent le plus souvent les mêmes dimensions qu'un abris de jardin. Dès-lors, il convient d'interdire les saunas sur les terrasses en général (terrasses sur sol ou terrasses d'un étage en retrait) et de leur imposer un recul de minimum 1,90 m sur les limites de propriété. En effet, ils peuvent être pourvus d'ouvertures, ce qui engendre des vues sur les fonds voisins.</p> <p>Il est également nécessaire de les accoler à la construction principale, de telle manière que les utilisateurs puissent faire un accès direct depuis l'intérieur de leur habitation ou, au moins, limiter les déplacements à l'extérieur.</p> <p>Étant donné qu'on peut s'y tenir assis comme debout, leur hauteur serait à limiter à 3,00 m par rapport au terrain naturel.</p>
18.	Précision de l'article	Art. 17	Compte-tenu de la suppression du premier alinéa de l'article 16, il est nécessaire de préciser l'article 17 : d'une part, il convient d'autoriser la réaffectation des dépendances existantes en logements, uniquement dans les zones où les terrains sont de petite taille et où le tissu est dense (les terrains de grandes tailles peuvent être morcelés pour construire d'autres logements) et, d'autre part, il convient de préciser qu'en cas de réaffectation d'une dépendance en logement, ce dernier doit être compris comme il est défini dans le règlement grand-ducal.	Il convient de préciser en début d'alinéa, « <i>Pour les zones [MIX-v] et [MIX-u A], les constructions...</i> », et de préciser en fin de phrase « <i>... en logement(s), tel qu'il est défini par le règlement grand-ducal</i> ».
19.	Clarté de l'article Application de l'article	Art. 18	<p>Le point (1) est trop restrictif et ne permet pas de répondre aux besoins réels des citoyens. En effet :</p> <ul style="list-style-type: none"> • beaucoup de propriétaires possèdent des escaliers dans le recul latéral, menant aux entrées principales de leur habitation. C'est le cas des maisons dont l'entrée est située en façade latérale, • de plus en plus de propriétaires faisant des transformations de leur habitation, projettent des escaliers de cave extérieurs, situés à l'arrière de la construction et profitent systématiquement d'une construction existante mitoyenne pour accoler les futurs escaliers à cette construction voisine. Or, la présente 	Le point (1) est à remanier en ajoutant ces deux exceptions à celle des issues de secours. Pour plus de lisibilité, il est alors opportun de faire une liste de 3 points pour ces trois exceptions.



N°	Type de modification	N° d'article	Motivation	Proposition de modification
			<p>prescription ne permet pas cet aménagement puisqu'il s'agit d'une saillie prenant place sur la limite latérale de propriété.</p> <p>Au point (2), la longueur du balcon limitée à 1/3 de la longueur de la façade est trop faible dans le cas des façades étroites et ne permet pas l'aménagement d'un espace extérieur de qualité.</p> <p>Aussi, dans ce même point (2), le terme profondeur n'est pas adapté pour parler de la saillie du balcon. En effet, cela crée un manque de clarté : la profondeur d'un balcon se mesure depuis son accès jusqu'à son garde-corps, même si le balcon est en partie en retrait par rapport au plan de façade (cas de l'association loggia-balcon). Alors que la saillie se mesure depuis le plan de façade jusqu'au garde-corps.</p> <p>Les loggias étant des espaces extérieurs en retrait du plan de façade, ne peuvent avoir de saillie. Elles n'ont donc aucun sens dans le point (2).</p> <p>Le point (4) n'est pas suffisamment précis. D'une part, les auvents ne sont pas suffisamment réglementés au niveau de leur géométrie et, d'autre part, les toitures de protection pour les terrasses ne sont pas non plus évoquées. En effet, beaucoup de constructions possèdent des auvents avec protection latérale sur un des côtés et il n'est pas interdit de pouvoir couvrir une terrasse pour qu'elle soit abritée des intempéries. Finalement, il n'y a pas de sens que la bande de construction soit respectée pour ces installations</p> <p>Le premier alinéa du point (5) autorise les murs pare-vue uniquement pour la construction en bande alors qu'il convient de les autoriser également aux niveaux des constructions jumelées.</p> <p>Ce même point (5) ne permet pas la réalisation de murs pare-vue sur la limite latérale entre deux jardins, alors que la demande de la part des citoyens est assez importante.</p> <p>Au point (6), la saillie des ascenseurs dans les marges de reculement est trop contraignante, il faut en effet favoriser l'accès pour les personnes à mobilité réduite. Il est également trop contraignant de demander un certificat d'installation pour pouvoir profiter de cette saillie, tous les ascenseurs peuvent dépasser dans les marges de reculement.</p>	<p>Il convient d'augmenter la longueur du balcon à 50% de la longueur de la façade au lieu de 1/3.</p> <p>Il est nécessaire de changer le terme "profondeur" par "saillie" pour que l'interprétation de la mesure soit claire.</p> <p>Les loggias sont à supprimer de cette prescription.</p> <p>Il convient de préciser que les auvents peuvent être équipés d'une paroi latérale légère. Pour les terrasses, il convient de préciser qu'elles peuvent recevoir une toiture de protection, dont la saillie est au maximum égale à la profondeur de la terrasse. Cette toiture de protection ne doit cependant pas conduire à la création de terrasses complètement fermées, dont la finalité est de faire partie de la surface construite brute. C'est pourquoi il est nécessaire de préciser que les toitures de protection des terrasses peuvent être accompagnées de parois latérales, à condition que le plus grand côté de la terrasse reste ouvert.</p> <p>La condition de respecter la bande de construction doit être supprimée puisque ce ne sont pas des installations faisant partie intégrante de la construction principale.</p> <p>Il convient de préciser le premier alinéa du point (5) pour les constructions jumelées et d'autoriser également les murs pare-vue sur la limite latérale entre les jardins pour garantir l'intimité des personnes.</p> <p>Il convient de prévoir une saillie plus importante. Il convient de supprimer le principe de donner un certificat d'installation pour PMR.</p>
20.	Application de l'article	Art. 19	<p>Pour certaines parcelles en pente, il faudrait que le niveau du rez-de-chaussée puisse être situé quelques dizaines de centimètres en dessous du niveau de la voirie. Ceci éviterait de réaliser des projets sur des remblais de terres.</p>	<p>Il est nécessaire d'autoriser que le niveau du rez-de-chaussée soit au maximum à -0,50 m sous le niveau de référence 0,00 m.</p>



N°	Type de modification	N° d'article	Motivation	Proposition de modification
21.	Clarté de l'article	Art. 20	<p>Le premier alinéa n'est pas assez clairement formulé pour donner la localisation du stationnement sur les terrains privés.</p> <p>Le second alinéa reprend les prescriptions de l'article 16 en double pour les carports en arrière de parcelle.</p> <p>Le dernier alinéa de l'article manque de précision, l'idée est de donner un cadre réglementaire pour les emplacements à ciel ouvert implantés en arrière de propriété en leur conférant les mêmes prescriptions que pour les carports en arrière de propriété lorsque le nombre dépasse 5 emplacements.</p>	<p>Il est préférable de structurer plus clairement le premier alinéa sous la forme de points.</p> <p>Le second alinéa doit être supprimé.</p> <p>Il convient de préciser le dernier alinéa pour tous les emplacements à ciel ouvert : ils sont autorisés dans les marges de reculement jusqu'à 5 emplacements sans contraintes supplémentaires. Au-delà de 5 emplacements, ils doivent accuser un recul de min. 1,00 m et prévoir une protection acoustique sous forme de haie.</p>
22.	Clarté de l'article	Art. 21	Le titre de l'article porte à confusion avec son contenu. En effet, les constructions agricoles sont différentes des constructions pour activités agricoles.	Il convient de préciser dans l'intitulé de l'article « <i>Constructions pour activités agricoles...</i> » et de reformuler de la même manière au début du second alinéa.
23.	Redondance	Art. 22	Le second alinéa de l'article est superfétatoire puisque le RBVS, règle déjà ce point dans son article 31.	Il convient de supprimer le second alinéa
24.	Clarté de l'article	Art. 23 Art. 24	<p>La dernière phrase du point (1) de l'article 23 ne fait plus de sens compte-tenu de la modification de l'article 11 sur les reculs des constructions en sous-sol</p> <p>Le troisième alinéa du point (1) de l'article 23 laisse entrevoir un vide réglementaire. En effet, par définition du règlement grand-ducal, une construction peut être un mur de clôture, une dépendance ou une autre construction principale.</p> <p>Selon cet alinéa, une construction principale de deux niveaux pleins pourrait être agrandie et l'extension pourrait être implantée en limite latérale de propriété si un mur de clôture voisin est existant sur ladite limite. Ce qui clôturerait alors complètement l'espace extérieur du voisin. Cette remarque vaut également pour le cinquième alinéa du point (1) de l'article 24.</p> <p>Le second alinéa du point (2) de l'article 23 manque de clarté : il ne s'agit pas de toutes les constructions existantes mais uniquement des constructions existantes qui ont été dûment autorisées. En effet les constructions existantes n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation de construire délivrée en bonne et due forme, ne peuvent être considérées comme juridiquement existantes. Cette remarque vaut également pour le second alinéa du point (2) de l'article 24.</p>	<p>Il convient de supprimer la dernière phrase du point (1) de l'article 23.</p> <p>Il convient de préciser l'article dans ce sens : « <i>L'implantation des constructions principales ou des dépendances sur la limite latérale...</i> »</p> <p>Il est nécessaire de préciser au second alinéa du point 2 : « <i>... existantes, dûment autorisées, situées...</i> »</p>
25.	Application de l'article	Art. 24	L'article ne permet pas d'implanter des maisons plurifamiliales sur la limite latérale de propriété puisque celles-ci doivent être implantées de manière isolée. Cette prescription entre en contradiction avec le premier alinéa de l'article 8 qui impose, de manière générale, d'implanter les constructions sur la limite latérale de propriété en cas de construction existante implantée sur ladite limite. En prenant la plus restrictive des prescriptions, cela engendre donc une sorte d'exception pour les maisons plurifamiliales en HAB-2, qui complexifie l'application de la réglementation.	Afin de simplifier l'application des prescriptions, il convient d'autoriser l'implantation des maisons plurifamiliales sur la limite latérale de propriété en supprimant la fin de la première phrase du point (1) de l'article 24 et en supprimant le troisième alinéa de ce même point (1).
26.	Application de l'article Clarté de l'article	Art. 24	L'alinéa concernant les hauteurs applicables à la zone [HAB-2] III du point (4) exprime la volonté d'harmoniser les hauteurs à la corniche et au faîtage des nouvelles	Il y lieu de lever cette insécurité juridique en supprimant la deuxième phrase dans les deux premiers paragraphes de l'alinéa zone [HAB-2] III du point (4). La définition



N°	Type de modification	N° d'article	Motivation	Proposition de modification
			constructions avec les constructions existantes voisines. Or, la formulation exprime un souhait et non-pas une prescription claire. Il en découle une insécurité juridique quant à l'application de l'article.	d'une hauteur maximale à la corniche et au faîtage sont suffisantes pour permettre une intégration harmonieuse de toute nouvelle construction.
27.	Contradiction Application de l'article	Art. 25	<p>Le sixième alinéa du point (1) permet un scellement de sol à 100% alors que le second alinéa de ce même point (1) limite le scellement à 85%.</p> <p>Le sixième alinéa du point (1) de l'article 25 impose une toiture végétalisée de 0,50 m qui devient alors bien trop coûteuse. De manière à favoriser la généralisation de la toiture végétale, il serait préférable de réduire cette épaisseur. Aussi, cet alinéa ne permet pas la réalisation de terrasses en toiture plate, ce qui est maintenant prévu par la modification apportée à l'article 14. La même remarque vaut pour le dernier alinéa du point (1).</p> <p>Pour la zone [MIX-u A] IV, le nombre de niveau pleins obligatoire est trop contraignant car il n'offre aucune flexibilité. Il faut donner un minimum, comme il est déjà prévu pour les zones [MIX-u B1] IV et [MIX-u B2] IV.</p> <p>Le tableau de l'article 30 doit alors être adapté en conséquence.</p>	<p>Il est nécessaire de reformuler le sixième alinéa du point (1) en conséquence.</p> <p>Il convient dès lors de reformuler la fin de cet alinéa pour autoriser les terrasses sur les toitures plates et, dans le cas contraire, prévoir une toiture végétale d'une épaisseur minimale de 0,30 m.</p> <p>Il convient de donner un minimum de 3 niveaux pleins et un maximum de 4.</p>
28.	Contradiction Application de l'article	Art. 26	<p>Le dernier alinéa du point (1) permet un scellement de sol à 100% alors que le second alinéa de ce même point (1) limite le scellement à 70 %.</p> <p>ce même alinéa du point (1) impose une toiture végétalisée de 0,50 m qui devient alors bien trop coûteuse. De manière à favoriser la généralisation de la toiture végétale, il serait préférable de réduire cette épaisseur. Aussi, cet alinéa ne permet pas la réalisation de terrasses en toiture plate, ce qui est maintenant prévu par la modification apportée à l'article 14.</p>	<p>Il est nécessaire de reformuler le dernier alinéa du point (1) en conséquence.</p> <p>Il convient dès lors de reformuler la fin de cet alinéa pour autoriser les terrasses sur les toitures plates et, dans le cas contraire, prévoir une toiture végétale d'une épaisseur minimale de 0,30 m.</p>
29.	Clarté de l'article	Art. 29	<p>Le point (1) manque de précision au niveau des constructions. En effet, il ne précise pas que le raccordement d'une construction à une autre concerne uniquement les constructions principales.</p> <p>Il y a également une erreur au niveau de la dernière partie de l'alinéa : il ne s'agit pas de l'entrée en vigueur du Projet d'aménagement Général, mais de l'entrée en vigueur du présent règlement (PAP-QE).</p>	<p>Il convient de préciser dans le texte : « ... de raccorder une nouvelle construction <u>principale</u> à des constructions <u>principales</u> contigües réalisées... ».</p> <p>Il convient de remplacer le terme « ... projet d'aménagement général. » par « <u>présent règlement.</u> ».</p>
30.	Application de l'article	Art. 29	Le point (2) ne constitue en réalité pas une dérogation car pratiquement tous les terrains de Wasserbillig accusent une pente de plus de 8%. Or, l'idée de ce point est d'octroyer une dérogation pour les terrains dont la pente est « extrême », et donc pour certains terrains de la localité comme la rue des vignes ou Härewengert. Ce point doit être reformulé sur base d'une analyse de la situation existante afin de redéfinir les pentes.	<p>L'analyse des terrains problématiques (rue des Vignes et rue Härewengert) a révélé une pente assez faible au niveau de la voirie (entre 3 % et 3.5 %) mais une pente extrême au niveau des terrains (entre 16 % et 35 %).</p> <p>L'analyse de certaines rues en pente comme la rue du Bocksberg, la rue des Marais et le Val Fleuri ont, par contre, révélé des pentes de voirie assez fortes (entre 5 % et 9 %). Ainsi, il est nécessaire de définir une forte pente pour les voiries et une forte pente pour les terrains :</p> <ul style="list-style-type: none"> les voiries en forte pente sont donc les voiries dont la pente est supérieure ou égale à 5 %,



N°	Type de modification	N° d'article	Motivation	Proposition de modification
			<p>Aussi, la manière de calculer les hauteurs des constructions n'est pas optimale pour les terrains dont les pentes sont vraiment fortes. Il faudrait penser à une autre méthode de calcul, en fonction des types de pente (voie desservante en pente et terrain en pente) pour que seuls les terrains problématiques soient concernés par la présente dérogation.</p>	<ul style="list-style-type: none"> les terrains en forte pente sont donc les terrains (en amont ou en aval de la voie desservante) dont la pente est supérieure ou égale à 15 %. <p>La méthode de calcul grâce aux lignes parallèles au terrain naturel peut être maintenue pour les voiries en pente. Par contre, pour les terrains en pente (en amont ou en aval de la voirie desservante), il convient de reformuler la méthode de calcul comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> les terrains en amont de la voirie peuvent augmenter la hauteur maximale à la corniche/acrotère et au faîtage de maximum 1,50 m les terrains en aval de la voirie peuvent affecter le niveau en sous-sol en pièces destinées au séjour prolongé de personnes à condition de présenter toute la façade arrière hors-sol.
31.	Cohérence de l'article	Art. 30	<p>En raison de la modification des articles 7 et 10 pour permettre la réalisation des Tiny Houses, le tableau doit être mis à jour.</p> <p>En raison de la modification effectuée à l'article 11 pour les reculs des constructions en sous-sol, le tableau doit être mis à jour.</p> <p>En raison de la modification apportée à l'article 24 point (1) pour l'implantation des maisons plurifamiliales sur la limite latérale de propriété, le tableau doit être mis à jour</p> <p>La colonne [MIX-u A] IV est à modifier selon la proposition d'adaptation de l'article 25 concernant nombre de niveaux pleins.</p> <p>Dans la colonne [MIX-v], il manque les hauteurs maximales à la corniche et au faîtage de respectivement 7,00 m et 11,00 m.</p>	<p>Il convient de supprimer les lignes concernant la profondeur et la largeur minimales des constructions</p> <p>Il convient d'ajouter une ligne supplémentaire pour les reculs des constructions en sous-sol et de préciser l'intitulé des autres reculs qui ne concernent désormais plus que les constructions hors-sol.</p> <p>Il convient de supprimer la spécification « (uni ou bifam) » dans le type de construction pour la zone HAB-2.</p> <p>Il convient d'adapter la valeur reprise dans le tableau à cet endroit.</p> <p>Il convient d'ajouter ces valeurs dans la dernière colonne du tableau.</p>
32.	Application de l'article	Art. 31 Art. 32	<p>Compte-tenu de la modification de l'article 11, il convient de donner la même largeur aux autres zones que les zones [HAB] et [MIX].</p>	<p>Les articles sont à compléter avec des prescriptions concernant les reculs pour constructions en sous-sol, de la même manière que la proposition d'adaptation de l'article 11.</p>
33.	Clarté de l'article	Art. 33	<p>L'intitulé du point (2) manque de précision au niveau du type de constructions : l'implantation concerne uniquement les constructions principales.</p>	<p>Il convient de compléter l'intitulé du point (2) comme suit : « <i>Implantation des constructions principales et recul...</i> ».</p>
34.	Cohérence de l'article	Art. 35	<p>Pour la zone SPEC- Ënnescht Kampen, les reculs latéraux et arrières en bordure de zones d'habitation sont plus faibles que les reculs latéraux et arrières entre deux parcelles de la même zone, ce qui ne fait pas de sens.</p>	<p>Pour davantage de cohérence et pour harmoniser les prescriptions, il est préférable de donner les mêmes reculs dans tous les cas de figure : 8,00 m de recul latéral et 9,00 m de recul postérieur. Il faut alors adapter la suite de l'article en conséquence en supprimant entièrement le 4^e alinéa du point (1) ainsi que ses 2 points y relatifs.</p>
35.	Clarté de l'article Cohérence de l'article	Art. 36	<p>Le point (1) de la zone REC parle de constructions fixes. Ce terme peut prêter à confusion avec celui utilisé à l'alinéa précédent qui est la construction en dur.</p>	<p>Il est préférable de remplacer le terme « <i>constructions fixes</i> » par « <i>constructions principales</i> ».</p>



N°	Type de modification	N° d'article	Motivation	Proposition de modification
			Le point (2) énonce l'obligation que toutes les constructions en dur (dépendances ou constructions principales) doivent être équipées d'une toiture plate végétalisée de min. 0,50 m d'épaisseur. Ce qui engendre des coûts importants pouvant être supérieurs aux coûts de la construction en elle-même.	Il convient de supprimer la partie de la phrase qui donne l'épaisseur minimale de la couche végétale en toiture, de manière à laisser libre choix au type de végétalisation des toitures et ainsi réduire les coûts.
36.	Contradiction	Art. 38	Le premier alinéa du point (1) est plus contraignant que l'antépénultième alinéa de l'article 12. A l'article 12, la seule contrainte est d'implanter les étages en retrait sur la limite latérale mitoyenne alors que dans le présent article ils doivent avoir les mêmes dimensions. Des étages en retraits de profondeurs différentes sont donc interdits alors que cela pourrait conduire à des projets intéressants.	Il convient de supprimer la première phrase du point (1) de l'article.
37.	Clarté de l'article Application de l'article	Art. 39	L'intitulé de l'article n'est pas clair : en effet, la différence entre une structure et une superstructure d'une construction n'est pas évidente. Aussi, il manque un cadre réglementaire concernant les caissons de climatisation, les tubages des cheminées et les dispositifs de chauffage sur les façades des constructions. Comme leur emplacement dépend beaucoup de la configuration et de l'implantation des constructions, il est préférable de les rendre simplement discrets.	Il convient de modifier l'intitulé de l'article en « <i>les superstructures des constructions</i> ». Il convient ainsi d'obliger les propriétaires de les peindre ou de les coffrer dans la même couleur que celle de la façade à laquelle ils se rapportent.
38.	Clarté de l'article	Art. 40	L'intitulé de l'article n'est pas suffisamment précis. Il oblige en effet d'appliquer ses prescriptions pour toutes les constructions (dépendances comprises). Or, l'idée est de réglementer les matériaux et couleurs utilisés pour les constructions principales. Le terme « élément de construction secondaire » repris au troisième alinéa du point (2) n'est pas clair. Il engendre ainsi une insécurité juridique quant à son interprétation puisque le terme « secondaire » se rapporte ici à la construction et non à l'élément.	Il convient de préciser l'intitulé de l'article comme suit : « ... <i>utilisés pour les constructions principales</i> ». Il convient de parler plutôt d' « <i>éléments secondaires de construction</i> ».
39.	Clarté de l'article	Art. 41	Le parement de façade en bois est limité uniquement pour les constructions principales mais cet article ne le précise pas. La fin de la phrase du point (1) manque de clarté : l'environnement existant est à comprendre au sens large et concerne dès lors à la fois l'environnement construit et l'environnement naturel.	Il convient de compléter le début de l'article comme suit : « ... <i>être autorisées sur les façades des constructions principales, dans le cas...</i> » Il convient de compléter comme suit : « ... <i>l'environnement construit ou naturel existant.</i> ».
40.	Application de l'article	Art. 44 Art. 45 Art. 46 Art. 47 Art. 48	Compte tenu de la modification de l'article 39 concernant les caissons de climatisation, les cheminées et les dispositifs de chauffage, les prescriptions concernant les souches de cheminées et d'aération, reprises en fin de point (2) de chaque article sont maintenant superflues et l'harmonisation du cadre réglementaire serait de mise. Aussi, il convient de permettre aux propriétaires de pouvoir ériger un feu ouvert ou un dispositif de chauffage à combustion (poêle à bois ou pellets). La nouvelle prescription de l'article 39 suffit donc pour cadrer le tubage et les souches de cheminées. Dans le cas du Noyau de Mertert (art. 44), il est notamment trop coûteux pour les propriétaires de devoir ériger les souches de cheminées en maçonnerie ; méthode de construction qui ne garanti pas forcément une bonne intégration dans le caractère vigneron du village de Mertert.	Il convient de supprimer les alinéas des points (2) de chacun de ces articles et se référer à la prescription générale de l'article 39 modifié.



N°	Type de modification	N° d'article	Motivation	Proposition de modification
41.	Cohérence de l'article	Art. 49	La liste des PAP approuvés doit être mise à jour en fonction de la modification « erreurs matérielles » du PAG.	Les PAP : <ul style="list-style-type: none"> • Cité Cérabati • Im Moor • Kundel doivent être supprimés de la liste. Le PAP « Rue Haute » doit quant à lui être ajouté.
42.	Inversion de valeurs	Annexe I	Les hauteurs à la corniche pour les numéros 50 et 52 rue Basse à Mertert sont inversées. En effet : le numéro 50 a une hauteur à la corniche de 7,20 m et le numéro 52 a une hauteur à la corniche de 7,80 m.	Il convient de corriger cette erreur et de réattribuer les bonnes hauteurs à la corniche pour chaque construction.
43.	Patrimoine	Annexe II	Dans la partie graphique du PAG en vigueur ainsi que dans la partie graphique du présent PAP-QE, le n°70, Grand-Rue à Wasserbillig est repris sous la protection des Sites et Monuments Nationaux. Cette construction ne doit donc pas figurer dans la liste du patrimoine communal en tant que « construction à conserver ».	Il convient de redresser cette erreur matérielle et de supprimer la ligne relative à cette construction dans le tableau de l'annexe II.
44.	Clarté des définitions	Annexe III	<p>Alignement de façade des constructions principales sur rue La figure de l'alignement de façade des constructions principales sur rue n'est pas au bon endroit. Elle représente en effet ce que le premier alinéa énonce.</p> <p>Il manque également une figure illustrative pour le concept du point le plus rapproché.</p> <p>Annexe La définition n'a plus de sens compte-tenu de la suppression de l'article 15.</p> <p>Faîte / Faîtage Ce terme est repris dans la terminologie 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 ».</p> <p>Hauteur à la corniche, hauteur à l'acrotère, hauteur au faîtage et hauteur du socle Les figures de ces hauteurs ne se trouvent pas en dessous de leur définition respective. Ils se situent en effet dans la définition de la hauteur du socle. Aussi, la hauteur à la corniche et la hauteur au faîtage n'est forcément évidente en cas de construction à un seul versant.</p> <p>Marges de reculement pour constructions principales Le troisième alinéa de la définition manque de clarté pour les terrasses couvertes. En effet, seule les terrasses non-couvertes y sont énumérées, ce qui génère automatiquement la question des marges de reculement pour les terrasses couvertes.</p>	<p>Il convient de déplacer la figure en dessous du premier alinéa.</p> <p>Il convient de compléter le troisième alinéa par une figure appropriée.</p> <p>Il convient de supprimer la définition.</p> <p>Il convient de faire référence au règlement grand-ducal afférent.</p> <p>Les figures sont à déplacer dans leurs définitions respectives. Il convient de compléter les figure avec le cas d'une construction à un seul versant.</p> <p>Il convient de compléter la deuxième phrase du troisième alinéa comme pour tenir compte également des terrasses couvertes.</p>



N°	Type de modification	N° d'article	Motivation	Proposition de modification
			<p>Marge de reculement latérale pour constructions principales Les définitions des marges de reculement latérales et arrière manquent de précisions en cas de limite oblique. La même remarque vaut pour la définition de la marge de reculement postérieure pour constructions principales.</p> <p>Surface aménageable dans les combles Cette définition peut entrer en contradiction avec celle de la surface non aménageable reprise par le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.</p>	<p>Il convient de préciser que le point le plus rapproché ne peut se trouver à moins de 1,90 m de la limite de propriété. Il convient également de préciser que c'est uniquement le recul réglementaire qui est à mesurer en milieu de façade.</p> <p>Il convient de supprimer cette définition.</p>
45.	Nouvelle définition	Annexe III	<p>Gabarit théorique Conformément à la proposition de modification des articles 12 et 13, le gabarit théorique doit être défini à l'annexe III de manière à trouver clairement l'information. Cette définition doit également être rédigée plus clairement pour éviter toute mal interprétation : le gabarit théorique est mesuré à partir des façades projetée sou existante et, dans le cas des toitures plates, sur base de l'acrotère projeté ou réel.</p>	<p>Il convient d'ajouter cette définition et les figures correspondantes.</p>



1.2. Quant à la partie graphique du PAP-QE

N°	Type de modification	N° du plan	Motivation	Proposition de modification
46.	Cohérence générale avec les autres plans et la partie graphique du PAG	Plan 01 (plan d'ensemble)	<p>Le plan d'ensemble doit être corrigé en fonction des modifications apportées aux autres plans de détail ainsi qu'aux modifications apportées au PAG lors de la modification « erreurs matérielles ».</p> <p>Dans le cartouche, la légende des éléments à sauvegarder n'est pas correcte : les servitudes urbanistiques de type environnement construit ne sont pas des éléments à sauvegarder. Ce sont en effet deux concepts différents. Aussi, la liste des servitudes urbanistiques ne figure pas dans le même ordre que dans la partie écrite du PAP-QE.</p>	<p>Il convient de coordonner le plan d'ensemble avec les autres plans de la partie graphique du PAP-QE ainsi qu'avec le PAG.</p> <p>Il est nécessaire de modifier la légende en conséquence et de remettre dans l'ordre la liste des servitudes urbanistiques de type environnement construit pour qu'elle soit cohérente avec les articles 44 à 48 de la partie écrite.</p>
47.	Densité de logements	Plan 02	<p>Une erreur matérielle de fait a été constatée par l'administration communale concernant le nombre de logements en zone HAB-2 rue des Romains à Wasserbillig. En effet, il existe actuellement 11 logements au n°29. Il convient donc de redresser cette erreur matérielle.</p> <p>Dans le but de revaloriser le bâtiment existant de l'ancien hôtel Hengen, situé au n°2 route d'Echternach à Wasserbillig, il serait intéressant de permettre la construction de logements collectifs, dont la disposition suivrait la structure des anciennes chambres de l'hôtel. Cette réaffectation permettrait de conserver l'identité d'origine du bâtiment. Cependant, pour permettre ce genre de revalorisation, la densité en vigueur dans cette zone du PAP-QE, à savoir 8 unités logements par parcelle, n'est pas suffisante et devrait être augmentée à 11 unités de logements pour la parcelle concernée (567/4256).</p>	<p>La parcelle correspondant à l'adresse du n°29 rue des Romains doit être classée en zone HAB-2 III 11L.</p> <p>Il convient d'augmenter la densité de logement en vigueur (8L) à 11L en créant une délimitation de densité uniquement pour la parcelle n° 567/4256. Cette dernière sera alors annotée de l'étiquette suivante : MIX-u A IV 11L.</p>
48.	Cohérence entre PAG et PAP-QE	Plan 03	<p>La zone de verdure au centre de Wasserbillig, reprise dans le PAG, ne devrait pas apparaître dans le périmètre du PAP-QE puisqu'il s'agit de la zone verte, elle est donc hors du périmètre constructible.</p> <p>Le PAP approuvé « Im Moor » a été abrogé. Les terrains sont exclusivement classés en PAP-QE.</p> <p>Le PAP approuvé « Op der Esplanade » a été partiellement abrogé : seule la partie déjà urbanisée (partie Sud-Ouest) est conservée dans le PAP approuvé. La pointe Nord-Est a donc été déclassée du PAP approuvé pour être transférée en PAP-NQ avec des coefficients qui lui sont propres. Il y a donc également une incohérence entre les représentations du contour « PAP approuvés » et la hachure « PAP-NQ ».</p>	<p>Il convient de redresser cette erreur et de soustraire cette surface du périmètre du PAP-QE</p> <p>Il convient de supprimer le contour tireté rose « PAP approuvé » de la partie graphique du PAP-QE.</p> <p>Il convient de redresser cette erreur de graphisme en enlevant le contour tireté rose « PAP approuvé » pour la pointe Nord-Est.</p>
49.	Cohérence entre PAG et PAP-QE	Plan 04	<p>La limite du PAP-NQ « Bergfeld » n'est pas correcte et devrait suivre la limite de parcelle 1374/8796.</p> <p>Le PAP « Aalmauer II » n'est pas identique à celle reprise dans le PAG. Au Nord, le périmètre du PAP approuvé ne doit pas suivre la parcelle n° 1392/8681.</p> <p>La délimitation du PAP « Kundel » ne fait plus de sens puisqu'il a été abrogé et les terrains ont été exclusivement classés en PAP-QE.</p>	<p>Il convient de redresser cette erreur de délimitation.</p> <p>Il convient de redresser cette erreur de délimitation.</p> <p>Il convient de supprimer cette délimitation.</p>



			Le PAP « Rue haute » ayant été approuvé, il doit maintenant être délimité en tant que « PAP approuvé »	Il convient d'ajouter la délimitation rose tiretée autour du PAP « Rue Haute ».
50.	Cohérence entre PAG et PAP-QE	Plan 05	<p>La zone [BEP-Parc] n'est pas correcte. Il manque en effet la zone adjacente [BEP] et la ligne de délimitation entre ces deux zones.</p> <p>La limite du PAP « rue de Manternach » devrait être mise à jour puisque la partie Nord-Ouest est maintenant intégrée dans le PAP-QE, sans conservation du PAP approuvé. Le PAP approuvé est conservé uniquement pour la partie Sud-Est.</p> <p>La délimitation du PAP QE pour la zone ECO-c1 à Fausermillen n'est pas identique à celle du PAG.</p>	<p>Il convient de redresser cette erreur de délimitation.</p> <p>Il convient de redresser cette erreur de délimitation.</p> <p>Il convient de redresser cette erreur de délimitation.</p>
51.	Redondance	Plan 05	<p>Ce plan ne devrait pas contenir les murs et murets à conserver puisque cette information est reprise à une échelle plus détaillée dans le plan 06. Le but étant :</p> <ul style="list-style-type: none"> de ne pas surcharger d'informations les plans 04 et 05 au détriment de leur lisibilité, d'éviter une redondance d'informations. <p>La hachure représentant la servitude urbanistique de type environnement construit « Noyau de Mertert » n'est pas à la bonne échelle. Elle porte à confusion avec la légende et n'est très lisible.</p> <p>Il manque le PAP-NQ approuvé « Port de Mertert ».</p>	<p>Il convient de supprimer les murs et murets à conserver de ce plan afin d'éviter la redondance d'information.</p> <p>Il convient de calibrer la hachure de la servitude à la bonne échelle.</p> <p>Il convient d'ajouter le contour tireté rose « PAP approuvé » autour de la hachure PAP-NQ.</p>
52.	Cohérence entre partie écrite et partie graphique	Plan 06	<p>Le plan devrait contenir les limites de construction évoquées à l'article 28 de la partie écrite.</p> <p>Comme pour le plan 04, la délimitation du PAP approuvé « Kundel » ne fait plus de sens.</p>	<p>Il convient de redresser cette erreur de représentation.</p> <p>Il convient de supprimer cette délimitation.</p>
53.	Densification du tissu urbain	Plan 04 Plan 05 Plan 06	<p>Le noyau de Mertert se caractérise par un tissu urbain ancien dont la structure a été relativement bien préservée. Dans le PAP-QE, il a été veillé à protéger au mieux cette structure ancienne en limitant le nombre de logements à un logement par propriété, à l'exception des constructions existantes comportant plus d'un logement par propriété. Ainsi, la Commune garde la mainmise sur le développement du tissu ancien. Néanmoins, la Commune souhaite permettre tout de même une dynamisation et le développement de logements abordables au sein du Noyau. Sur base de projets concrets, le Collège échevinal propose de revoir le nombre de logement par propriété sur les trois parcelles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1, rue Haute (parcelle : 1022/5839) 3, rue Haute (parcelle : 1021/553) 8, rue Haute (parcelles : 946/5450, 946/5449) 	<p>1, rue Haute : MIX-v II 1L → MIX-v II 4L La modification permet l'aménagement de 4 unités de logements abordables aux étages tout en préservant le local gastronomique au rez-de chaussée.</p> <p>3, rue Haute : MIX-v II 1L → MIX-v II 3L La modification permet l'aménagement de 3 unités de logements au niveau d'une parcelle en limite du noyau de Mertert.</p> <p>8, rue Haute : MIX-v II 1L → MIX-v II 5L La modification permet l'aménagement de 5 unités de logements. Le projet prévoit également l'aménagement d'un local pour profession libéral au rez-de-chaussée.</p>



2. PARTIES ÉCRITE ET GRAPHIQUE NON-COORDONNÉES

Les présentes modifications sont reprises dans l'ordre du tableau explicatif repris au point 1.

2.1. Partie écrite non-coordonnée

La partie écrite non-coordonnée avec le détail des modifications est annexée en fin de la présente motivation. Le texte qui apparaît en **bleu** est le texte ajouté et le texte qui apparaît en **rouge barré** est le texte supprimé. Ensemble, ces ajouts et suppressions représentent les modifications apportées à la partie écrite en vigueur.

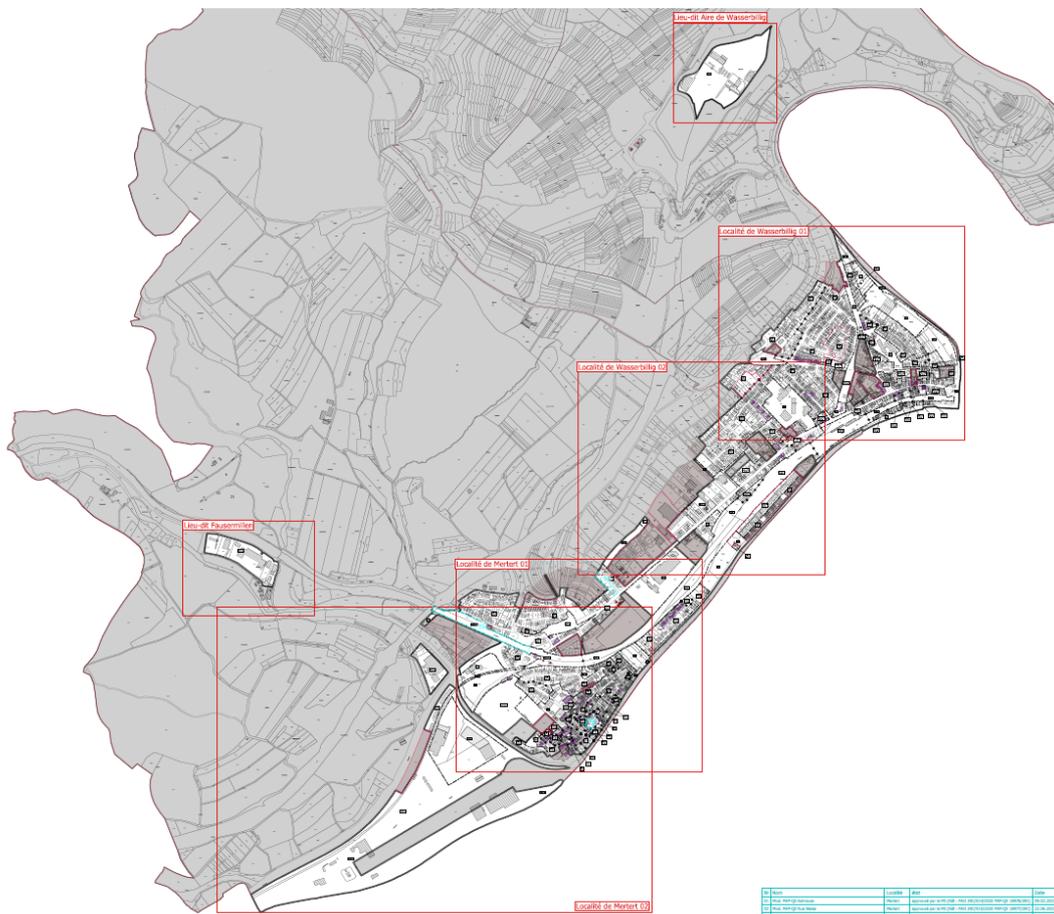
2.2. Extraits de la partie graphique non-coordonnée

Les extraits ci-dessous mettent en comparaison la partie graphique en vigueur et la partie graphique telle que projetée par la présente modification.

La partie graphique coordonnée complète est annexée à la présente motivation.

2.2.1. Plan 01 – Plan d'ensemble

Le plan d'ensemble projeté contient l'ensemble des adaptations présentées dans les extraits des points suivants.



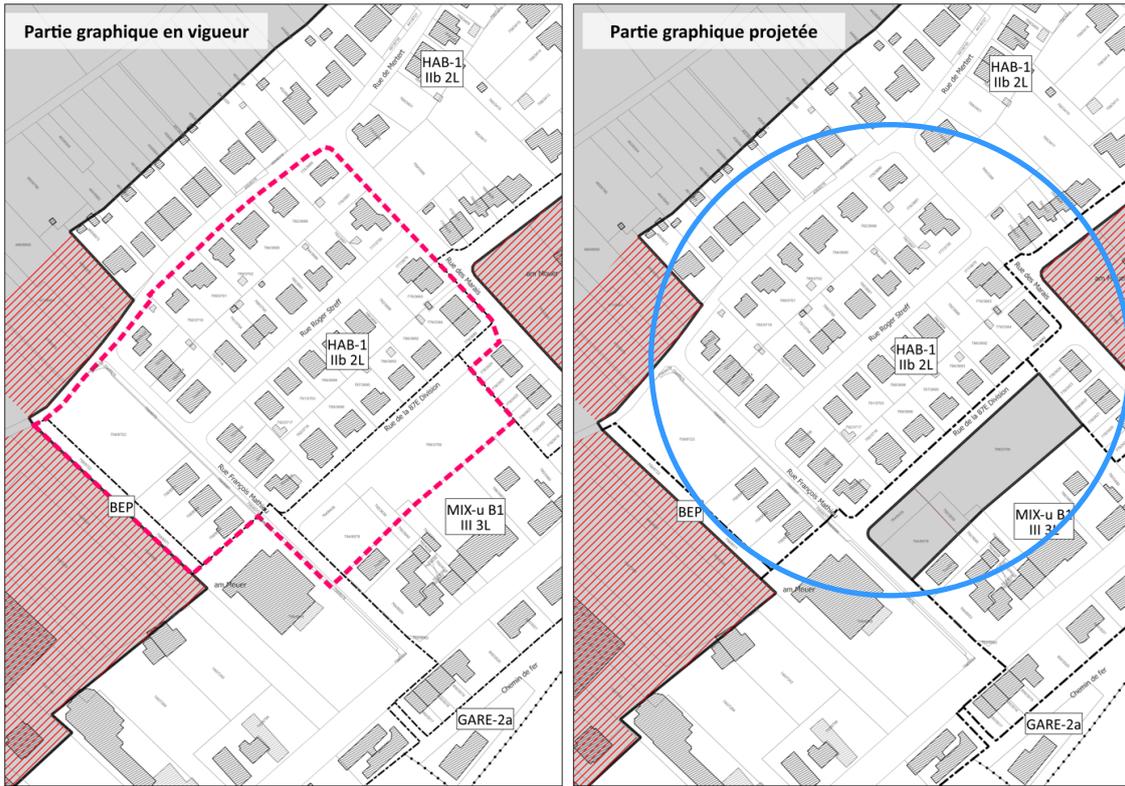


2.2.2. Plan 02 – Localité de Wasserbillig 01

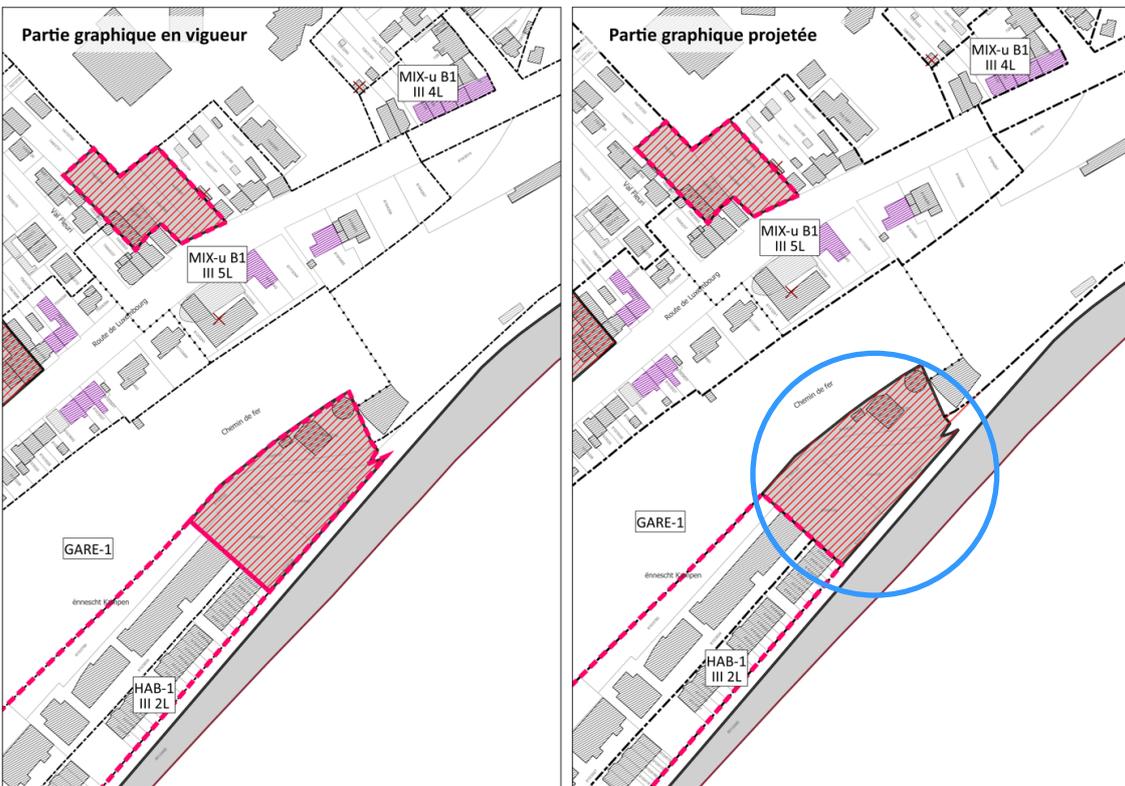




2.2.3. Plans 02 et 03 – Localité de Wasserbillig 01 et 02

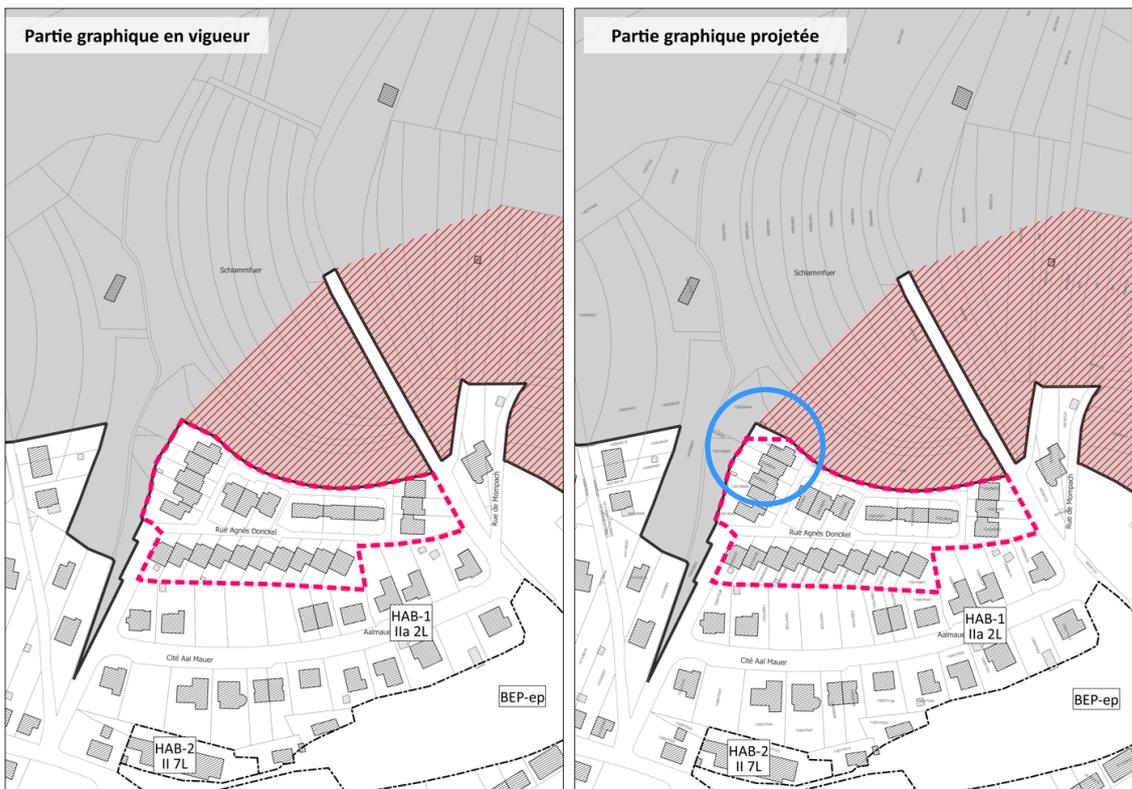
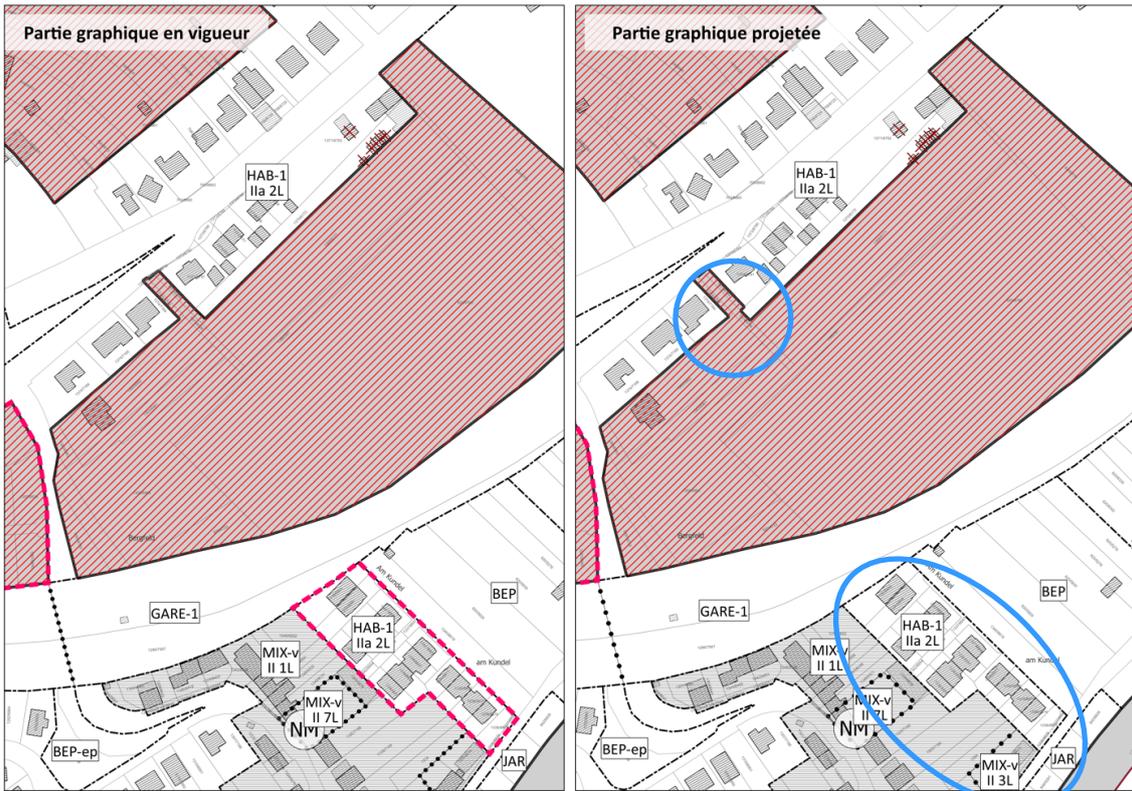


2.2.4. Pan 03 – Localité de Wasserbillig 02





2.2.5. Plan 04 – Localité de Mertret 01





2.2.6. Plans 04 et 05 – Localité de Mertert 01 et 02



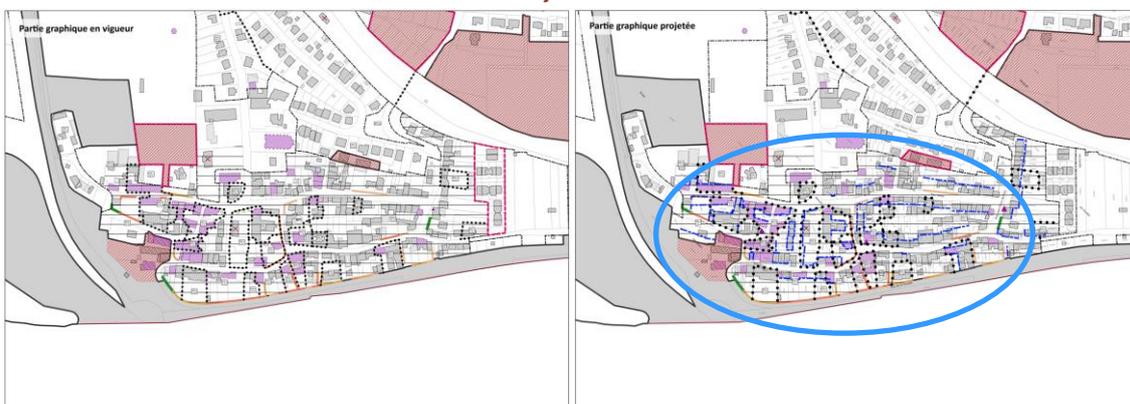


2.2.7. Plan 05 – Localité de Mertert 02





2.2.8. Plan 06 – Zoom servitude Noyau de Mertert





2.2.9. Plans 04 et 06 – Localité de Mertert 01 et Zoom Noyau de Mertert





2.2.10. Plans 04, 05 et 06 – Localité de Mertert 01 et 02, Zoom Noyau de Mertert





ANNEXES :

- Partie écrite non-coordonnée
- Partie écrite coordonnée
- Partie graphique coordonnée