MODIFICATION PONCTUELLE
DU PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
NOUVEAU QUARTIER
« Cité Aloyse SCHRITZ » à Mertert

RAPPORT JUSTIFICATIF

Commanditaire

Administration communale de Mertert

1-3, Grand-Rue
L-6630 Wasserbillig
Tél. : + 352 74 00 16 - 101
Site Internet : www.mertert.lu

Mandataire

Zilmplan S.à r.l.

4, rue Albert Simon
L – 5315 Contern
Tél : + 352 26 39 0 – 1
Fax : + 352 30 56 09
Internet : www.zilmplan.lu

N° de référence du projet :	**20221460**	
Référence rapport :	20221460_C211_-_Rapport-Justificatif_20220908.docx	
Rapport rédigé par :	Noémie KLOCKENBRING	08/09/2022
Rapport vérifié par :	Ben BACKENDORF	16/09/2022

Modifications du rapport

Indice	*Modifications*	*Date*
-	Version initiale	08/09/2022
A	Ajout remarques ST concernant les murs de soutènement en recul arrière	20/09/2022
B	Ajout remarques ST concernant les murs de soutènement en recul arrière pour tous les lots + mention partie écrite	10/10/2022

Le rapport justificatif est élaboré conformément :

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

TABLE DES MATIERES

1 INTRODUCTION ET CONTEXTE 7
1.1 Descriptif du PAP Approuvé 7
1.2 Objectif et description de la modification du PAP 8

2 EXTRAIT DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL (PAG) EN VIGUEUR 9
2.1 Partie graphique 9
2.2 Partie écrite 9
2.3 Schéma directeur 13

3 PLAN ET COUPES D'ILLUSTRATIONS DU PROJET 14

4 DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE 15
4.1 Implantation des constructions représentant le volume maximal admissible 15
4.2 Aménagement des espaces publics 16
4.3 Aménagement des espaces verts privés 16
4.4 Contexte environnant 16

5 CONFORMITE DU PAP AU PAG EN VIGUEUR 16
5.1 Mode d'utilisation du sol en zone d'habitation – 1 (HAB-1) 16
5.2 Degré d'utilisation du sol 17

6 FICHE DE SYNTHESE 17

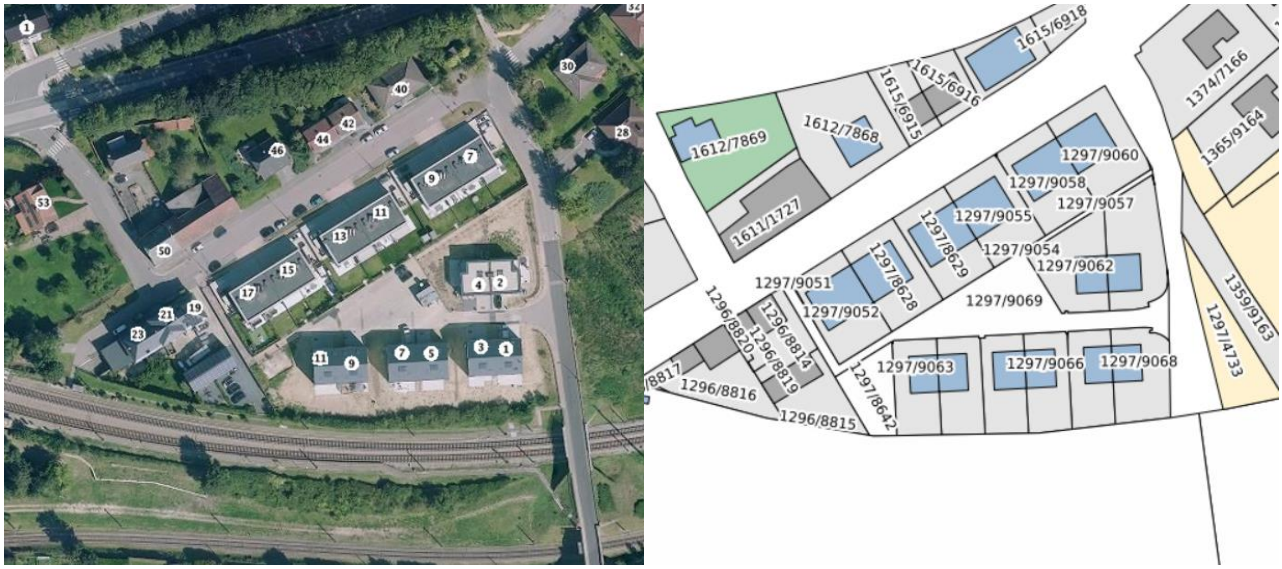
1 INTRODUCTION ET CONTEXTE

1.1 DESCRIPTIF DU PAP APPROUVE

Le présent projet a pour objectif de modifier ponctuellement le PAP « Cité Aloyse Schritz » situé à Mertert, référence 15268/28C approuvé par le Ministre de l'Intérieur en date du 20.03.2007, au lieu-dit « Op der Olk » et rue J.-P. Beckius, commune de Mertert.

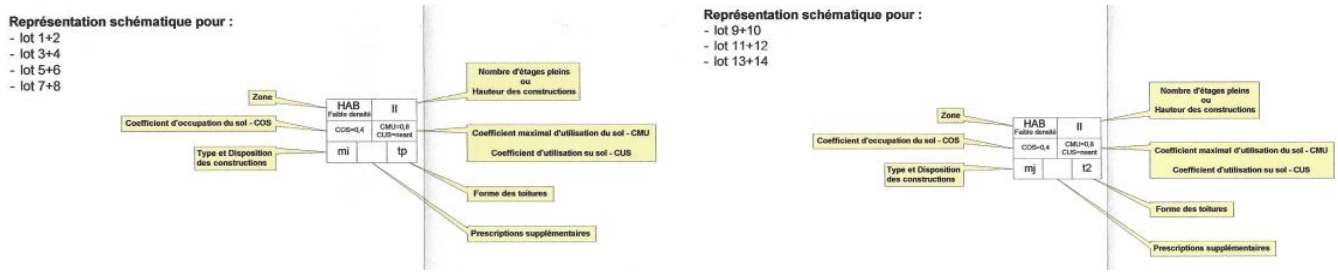
Le PAP est quasiment entièrement exécuté, toutes les maisons sont construites et les terrains sont nivelés.

Figures 1 : extraits de la vue aérienne et du PCN de la « Cité Aloyse Schritz »



Source : Geoportail, septembre 2022

Figure 2 : extrait de la partie graphique (hors échelle) du PAP « Cité Aloyse Schritz » en vigueur



Source : Atelier d'architecture F. Wacklawek, 15.09.2006

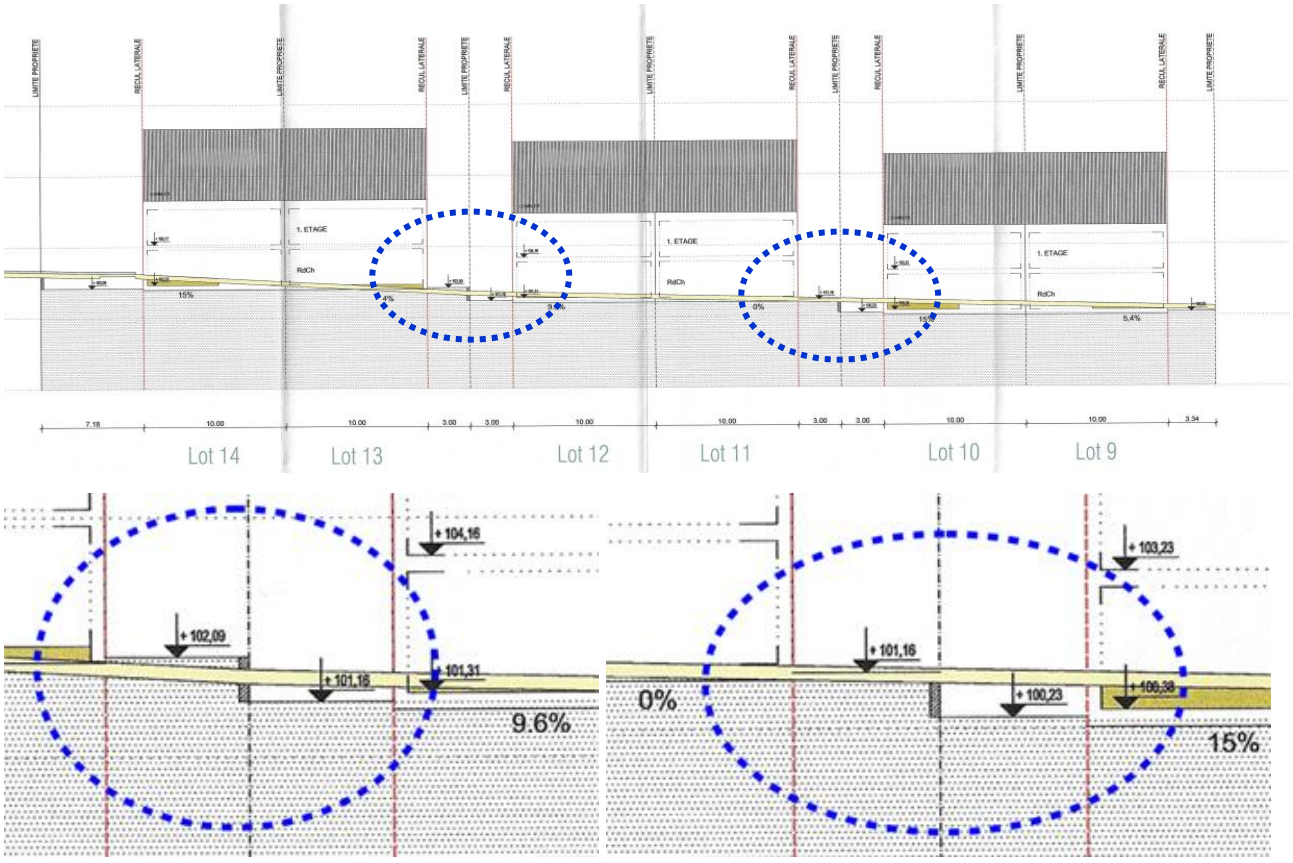
1.2 OBJECTIF ET DESCRIPTION DE LA MODIFICATION DU PAP

La modification ponctuelle du PAP a pour objectif de modifier la hauteur admissible des murs de soutènement sur les reculs latéraux entre les lots 9, 10, 11, 12, 13 et 14, et sur les reculs arrière des mêmes lots.

En effet, l'administration communale souhaite par cette modification ponctuelle de PAP remédier à un problème de sécurité. En cas de fortes pluies, la différence de niveau autorisée par le PAP en vigueur entre deux lots est de 0,93m, or celle-ci n'est pas suffisante pour garantir le maintien des terrains ainsi qu'une limite latérale stable et soignée.

Ainsi, cette modification a pour objet d'empêcher que la terre des terrains en contre-haut ne s'éboule sur les terrains en contre-bas, et que la boue produite lors des épisodes pluvieux ne pénètre dans les pièces de vie des habitations en contre-bas.

Figure 3 : extrait de la partie graphique (hors éch.) du PAP « Cité Aloyse Schritz » en vigueur, « *Vue V-1, V-2 et V-3* »



Source : Atelier d'architecture F. Wacklawek, 15.09.2006

En effet actuellement, les murs de soutènement entre les lots 10 et 11 et entre les lots 12 et 13 ne sont autorisés que pour une hauteur maximale de 0,93 m. La présente modification ponctuelle de PAP, qui a pour objet d'augmenter la

hauteur des murs de soutènement à 1,50 m, permettra de pallier les problèmes d'écoulement de boue des parcelles en contre-haut vers les parcelles en contre-bas.

Conjointement à cette demande, la modification doit permettre également l'édification de murs de soutènement de 2,00 m à l'arrière des parcelles afin de permettre leur aménagement et d'isoler celles-ci de la voie ferrée.

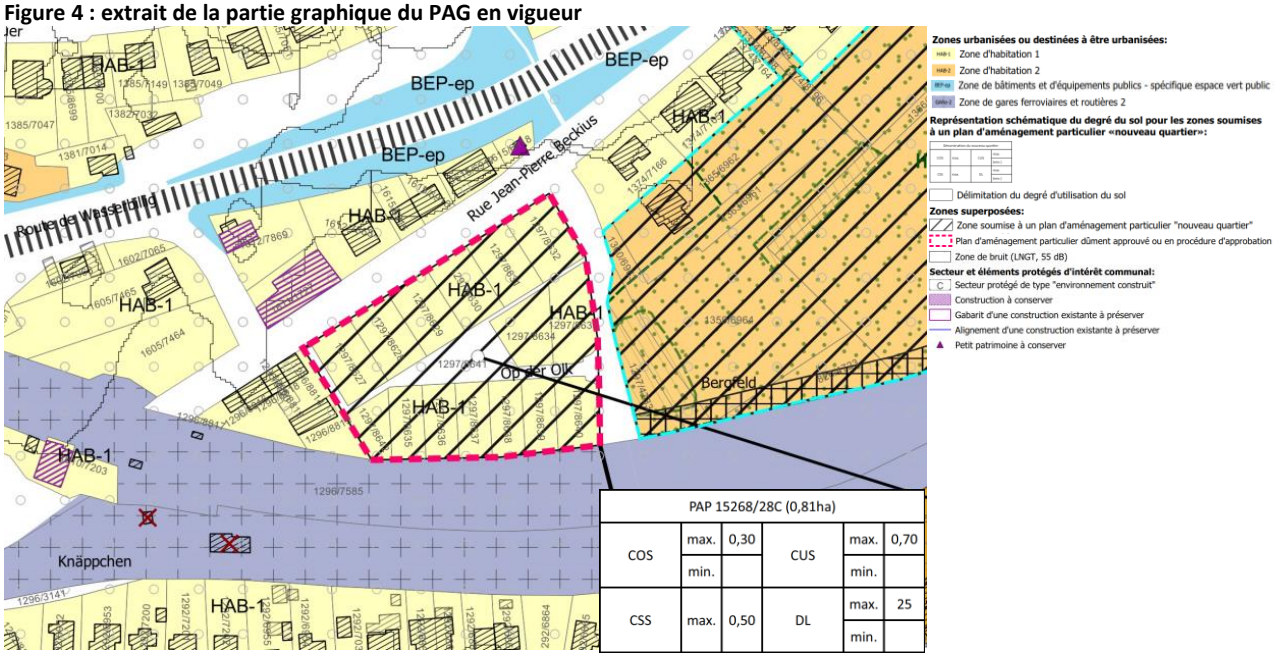
Il s'agit d'une modification de partie écrite uniquement. Celle-ci ne faisant pas l'objet d'un document séparé dans le PAP d'origine mais étant inscrite sur la partie graphique, elle sera mise en forme et adaptée dans un document séparé qui seul fera foi une fois la modification ponctuelle approuvée. Les coupes et les vues du PAP ne seront pas adaptées, la partie écrite fera foi pour les murs de soutènement.

2 EXTRAIT DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL (PAG) EN VIGUEUR

(RGD Art. 2.1)

2.1 PARTIE GRAPHIQUE

Figure 4 : extrait de la partie graphique du PAG en vigueur



PAP 15268/28C (0,81ha)					
COS	max.	0,30	CUS	max.	0,70
	min.			min.	
CSS	max.	0,50	DL	max.	25
				min.	

Source : Administration Communale de Mertert, version coordonnée 08.02.2022

Le PAG en vigueur inscrit les fonds couverts par le présent PAP en zone de base « zone d'habitation 1 ».

Le PAG en vigueur couvre également les fonds concernés par les zones superposées suivantes :

- « Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » »,
- « Plan d'aménagement particulier dûment approuvé ou en procédure d'approbation »,
- « Zone de bruit ».

Le degré d'utilisation du sol requis par le PAG est le suivant :

- CUS max. : 0,70
- COS max. : 0,30
- CSS max. : 0,50
- DL max. : 25 logements/ha

2.2 PARTIE ECRITE

La partie écrite du PAG en vigueur reprend les prescriptions applicables suivantes auxquelles le présent projet d'aménagement particulier doit se conformer :

Figure 5 : extraits de la partie écrite du PAG en vigueur

Art. 2 Zones d'habitation

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, ainsi que des équipements de service public.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Les zones d'habitation sont subdivisées en fonction du type d'habitation en :

- zones d'habitation 1 [HAB-1];
- zones d'habitation 2 [HAB-2].

Art. 3 Zones d'habitation 1 [HAB-1]

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale et bi-familiale.

La zone d'habitation 1 est réservée aux maisons d'habitation. Les activités autres que l'habitat ne sont autorisées sous condition qu'elles soient accessoires à un logement principal et exercées par un résident à titre principal. Leur surface ne peut pas dépasser 25% de la surface construite brute par construction.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements est de type maison unifamiliale ou bi-familiale. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 95% au minimum.

Art. 18 Le degré d'utilisation du sol dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», le degré d'utilisation du sol est défini dans la partie graphique aux étiquettes reprenant le degré d´utilisation du sol.

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS) et par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logements (DL) est fixée pour les zones ou partie des zones d´habitation et mixtes.

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

Art. 19 Emplacements de stationnement

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement est défini en fonction du mode d'utilisation du sol et, le cas échéant, en fonction de la qualité du transport public.

Les emplacements de stationnement ou de garages privés pour véhicules motorisés doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés, en cas de construction nouvelle, de reconstruction ou de transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25 m², proportionnellement à l'importance et à la destination de la construction nouvelle, de la reconstruction ou de la transformation. Cette disposition est également applicable en cas de changement d'affectation ou de destination d'une construction existante. Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation.
Sont à considérer comme minimum pour les emplacements pour voitures :

- un emplacement et demi (1,5) par logement, augmenté à la prochaine unité.
- un (1) emplacement par logement intégré

[...]

Pour les autres affectations ou entreprises ne figurant pas dans la liste ci-dessus, le bourgmestre fixe un nombre suffisant d'emplacements de stationnement en fonction de la destination projetée.

Pour des raisons urbanistiques, architecturales et esthétiques, de mobilité ou de sécurité, le bourgmestre peut réduire le nombre d'emplacements.

Le bourgmestre peut également déroger au nombre d'emplacements requis pour les établissements commerciaux (cafés et restaurant inclus), si les besoins réels ne justifient pas le nombre d'emplacements résultant du mode de calcul établi à l'alinéa 3 du présent article.

De manière générale, les emplacements de stationnement doivent être aménagés sur le même fonds que la construction à laquelle ils se rapportent. Dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », l'aménagement d'emplacements regroupés ou la limitation du nombre d'emplacements peuvent être autorisés par le Conseil Communal. Les emplacements de stationnement obligatoires réalisés pour une destination projetée précise, sont liés de manière indissociable à cette dernière. Notamment les places de stationnement obligatoires liées à un logement ne peuvent être vendues séparément.

Lorsque des emplacements de stationnement obligatoires ont été supprimés, le propriétaire est tenu de les remplacer. Les emplacements de stationnement ne peuvent être pris en compte que pour une seule et même construction.

A l'intérieur de la zone mixte urbaine (A et B) et zone mixte villageoise « Noyau de Mertert », lorsque le propriétaire établit qu'il se trouve dans l'impossibilité d'aménager sur le même fonds que la construction à laquelle ils se rapportent et en situation appropriée, tout ou une partie des emplacements imposés en vertu des dispositions du présent article, les emplacements manquants doivent être aménagés dans un rayon de trois cent mètres (300m) maximum mesuré à partir du centre de gravité de la construction concernée. Le propriétaire doit pouvoir démontrer qu'il est propriétaire de ces emplacements. Dans le cas où les emplacements de stationnement ne peuvent être fournis à

l'intérieur du rayon de trois cents mètres, le bourgmestre peut l'exonérer de cette obligation, moyennant versement d'une contribution compensatoire dont le montant et les modalités seront fixées par le conseil communal.

Art. 30 Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier «nouveau quartier».

Art. 31 Plans d´aménagement particuliers en vigueur

Les plans d'aménagement particuliers (PAP), dûment approuvés définitivement et en vigueur avant l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général, deviennent caduques avec l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général, à l'exception des plans d'aménagement particuliers ou parties de plans d'aménagement particuliers énumérés dans le tableau suivant et indiqués sur la partie graphique à titre indicatif.

Tous les projets d'aménagement particulier pour lesquels la procédure d'adoption telle que fixée par les articles 30 et 30bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain a été entamée avant ou après la saisine du présent plan d'aménagement général par le Conseil Communal, peuvent être continués et gardent leur validité s'ils sont dûment approuvés.

Localité	*PAP*	*Approbation définitive du Ministre de l'Intérieur / N° Dossier*	*Statut du maintien*
Wasserbillig	Unter dem Merterberg	03/05/1968 3613/68	entier
Wasserbillig	Kinnen	18/10/1988 8139	entier
Mertert	Rue du Port	16/08/1991 8975	entier
Wasserbillig	Op der Esplanade	10/05/1999 12053/28C	partiel
Mertert	Zone industrielle „In den Kampen" à Mertert (Immokampen)	24/11/2003 13316/28C	entier
Wasserbillig	Scheinert (Härewëngert)	23/12/2004 14029/28C	entier
Mertert	Lamesch-Schritz	27/09/2007 15268/28C	entier
Wasserbillig	Maeschbierg III	13/11/2007 15348/28C	entier
Mertert	Aalmauer II	16/06/2008 15584/28C	partiel

Wasserbillig	Enner Mäeschbierg	20/11/2006 17108/28C	entier
Mertert	In den oberen Kampen	21/06/2016 17588/28C	entier
Wasserbillig	Rue des Pépinières	21/12/2016 17653/28C	entier
Wasserbillig	Rue St. Martin	13/07/2017 17893/28C	entier
Wasserbillig	Ellerbierg	24/07/2017 17946/28C	entier
Mertert	Rue de Manternach	07/03/2018 18179/28C	partiel
Mertert	Zone portuaire II	31/08/2018 18281/28C	entier
Mertert	Rue Haute	02/09/2020 18267/28C	entier

La mise en valeur des terrains concernés se fait selon les dispositions du plan d'aménagement particulier (PAP) existant correspondant.

Source : Administration Communale de Mertert, version coordonnée 08.02.2022

2.3 SCHEMA DIRECTEUR

Les fonds du présent PAP sont couverts par une zone soumise à l'élaboration d'un PAP-NQ. Le développement urbain de la zone doit donc être orienté par un schéma directeur.

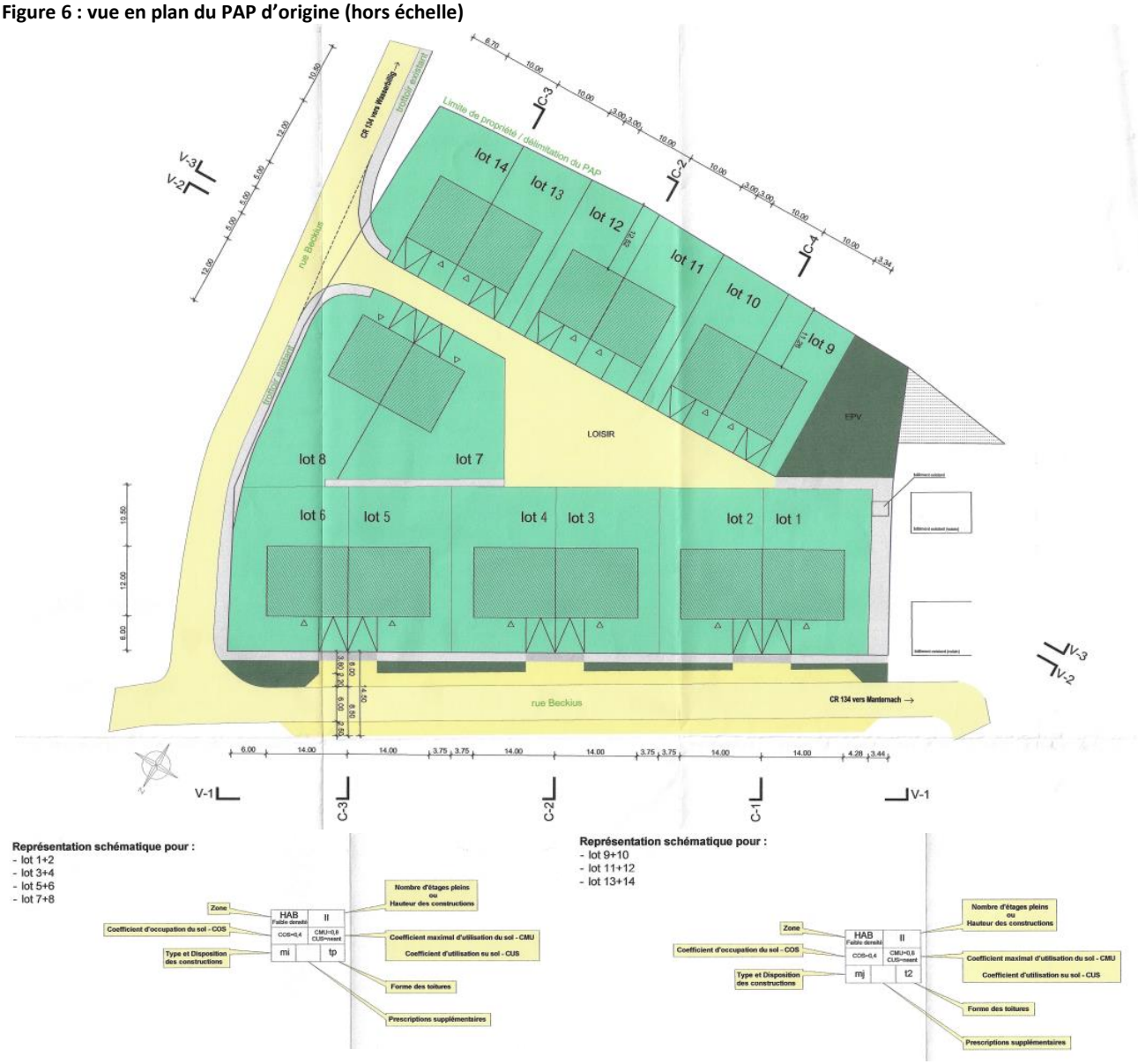
Dans le cas présent, les fonds étant couverts également par un PAP en vigueur, ce sont les parties écrites et graphiques de celui-ci qui font office de Schéma directeur.

3 PLAN ET COUPES D'ILLUSTRATIONS DU PROJET

(RGD Art. 2.2)

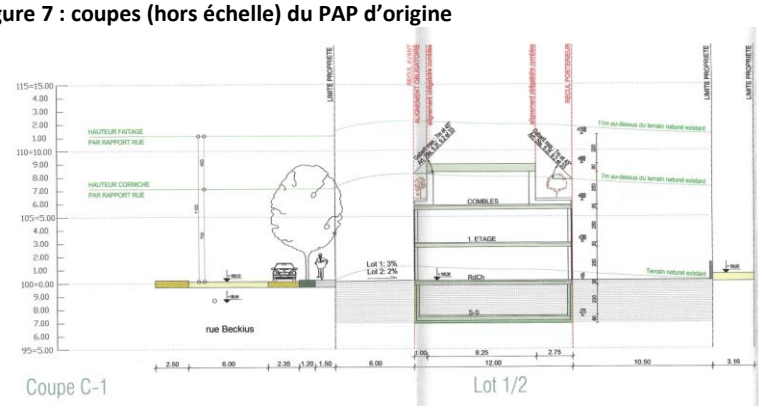
La modification du PAP n'a pas d'impact sur la partie graphique et sur les coupes, qui sont inchangées.

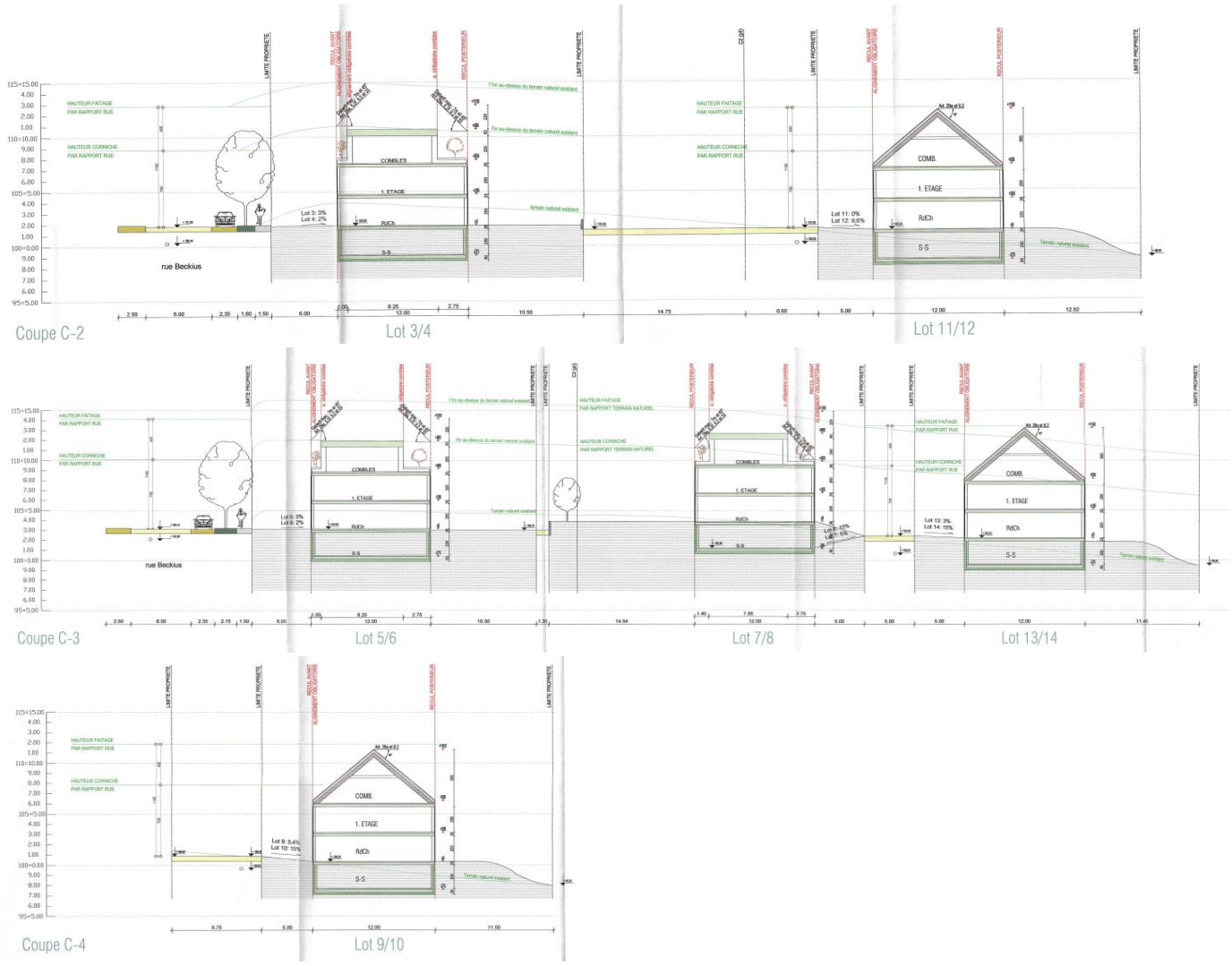
Figure 6 : vue en plan du PAP d'origine (hors échelle)



Source : Atelier d'architecture F. Wacklawek, 15.09.2006

Figure 7 : coupes (hors échelle) du PAP d'origine





Source : Atelier d'architecture F. Wacklawek, 15.09.2006

4 DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

(RGD Art. 2.3)

4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS REPRESENTANT LE VOLUME MAXIMAL ADMISSIBLE

(RGD Art. 2.4a)

Ce point est traité dans le PAP approuvé au niveau :

- du rapport justificatif : au paragraphe « *Diagnostic des potentialités et contraintes » « b) E – La version retenue » ;*
- du rapport justificatif : au paragraphe « Toiture plate » ;
- de la partie écrite : à l'article 5.2 « *Règles applicables à toutes les zones d'habitation » « b) Dimensions et implantations » ;*
- de la partie écrite : à l'article 5.2 « *Règles applicables à toutes les zones d'habitation » « c) Parcelles – formes et dimensions » ;*
- de la partie écrite : à l'article 9 *« Secteur d'habitation de faible densité »* ;
- de la partie écrite : à l'article 18 *« Prescriptions dimensionnelles » ;*
- de la partie écrite : à l'article *« Calcul du recul moyen postérieur du lot 7 ».*

La représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot de tous les lots est inchangée.

4.2 AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

(RGD Art. 2.4b)

Ce point est traité dans le PAP approuvé au niveau :

- du rapport justificatif : au paragraphe « *Diagnostic des potentialités et contraintes » « a) Descriptions des principes d'aménagement à mettre en œuvre pour répondre aux orientations du PAG de la commune ainsi que la description des options d'aménagement retenues par le PAP et de la programmation urbaine correspondante » ;*
- du rapport justificatif : au paragraphe *« Les effets sur l'environnement urbain et naturel » ;*
- du rapport justificatif : au paragraphe « La mixité sociale ».

La modification du PAP n'a pas d'impact sur ce point.

4.3 AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PRIVES

(RGD Art. 2.4c)

Ce point est traité dans le PAP approuvé au niveau :

- du rapport justificatif : au paragraphe « *Diagnostic des potentialités et contraintes » « a) Descriptions des principes d'aménagement à mettre en œuvre pour répondre aux orientations du PAG de la commune ainsi que la description des options d'aménagement retenues par le PAP et de la programmation urbaine correspondante » ;*
- de la partie graphique : Plan intitulé *« Vue V-1, V-2 et V-3 »*

Les murs de soutènement sur les terrains privés ne sont autorisés que pour une hauteur maximale de 0,93 m sur les reculs latéraux dans la partie graphique. La présente modification ponctuelle de PAP, qui a pour objet d'augmenter la hauteur des murs de soutènement à 1,50 m sur les reculs latéraux et à 2,00 m sur les reculs arrière, ceci afin de pallier les problèmes d'écoulement de boue des parcelles en contre-haut qui s'éboulent vers les parcelles en contre-bas, vise à améliorer l'aménagement des espaces verts privés.

4.4 CONTEXTE ENVIRONNANT

(RGD Art. 2.4d)

Ce point est traité dans le PAP approuvé au niveau du rapport justificatif : au paragraphe « Description de l'état actuel du site ».

La modification du PAP n'a pas d'impacts sur ce point.

5 CONFORMITE DU PAP AU PAG EN VIGUEUR

5.1 MODE D'UTILISATION DU SOL EN ZONE D'HABITATION – 1 (HAB-1)

La présente modification ponctuelle du PAP, qui a pour objet de modifier la hauteur maximale admissible pour les murs de soutènement afin de l'augmenter à 1,50 m pour les reculs latéraux et à 2,00 m pour les reculs arrière, reste conforme au mode d'occupation du sol défini dans le PAG en vigueur de la commune de Mertert.

5.2 DEGRE D'UTILISATION DU SOL

(RGD Art. 2.2)

La présente modification ponctuelle du PAP, qui a pour objet de modifier la hauteur maximale admissible pour les murs de soutènement afin de l'augmenter à 1,50 m pour les reculs latéraux et à 2,00 m pour les reculs arrière, reste conforme au degré d'utilisation du sol défini dans le PAG en vigueur de la commune de Mertert.

La modification ponctuelle du PAP n'a pas d'impact sur :

- la délimitation du PAP et de sa contenance brute,
- la délimitation du domaine public et du domaine privé.

Il est donc possible de se baser sur les calculs de base réalisés dans le cadre du PAP approuvé d'origine, pour la partie des terrains situés en *zone d'habitation 1*.

Le tableau récapitulatif, demandé à l'article 2.2 du *Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et de plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »*, permet de visualiser la conformité du PAP par rapport PAG de la commune Mertert au niveau du degré d'utilisation du sol.

La présente modification de PAP propose d'augmenter la hauteur maximale admissible des murs de soutènement de certains lots, celle-ci n'a pas d'incidence sur le mode d'utilisation du sol ni sur le degré d'utilisation du sol du PAP. De fait celle-ci n'a donc pas d'impact sur le « Tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol par lot » et le PAP demeure donc conforme au PAG de la commune de Mertert.

6 FICHE DE SYNTHESE

Le PAP « Cité Aloyse Schritz » situé à Mertert, référence 15268/28C a été approuvé par le Ministre de l'Intérieur en date du 20.03.2007, la partie graphique est inchangée par la présente modification du PAP.

Les supports graphiques du PAP d'origine (plans scannés) ne permettent pas de remplir les données demandées dans la fiche de synthèse. La demande de modification n'ayant pas d'incidence sur le mode d'utilisation du sol, ni sur le degré d'utilisation du sol du PAP, les parties graphiques telles qu'approuvées le 20.03.2007 restent valables.

LISTE DES FIGURES

Figures 1 : extraits de la vue aérienne et du PCN de la « Cité Aloyse Schritz » 7
Figure 2 : extrait de la partie graphique (hors échelle) du PAP « Cité Aloyse Schritz » en vigueur 7
Figure 3 : extrait de la partie graphique (hors éch.) du PAP « Cité Aloyse Schritz » en vigueur, « *Vue V-1, V-2 et V-3* » .. 8
Figure 4 : extrait de la partie graphique du PAG en vigueur 9
Figure 5 : extraits de la partie écrite du PAG en vigueur 10
Figure 6 : vue en plan du PAP d'origine (hors échelle) 14
Figure 7 : coupes (hors échelle) du PAP d'origine 14