

MÄERTERT-WAASSERBÉLLEG



Commune
de MERTERT

Modification du plan d'aménagement particulier – quartier existant

« Introduction d'une zone commerciale /
Abrogation du PAP Maeschbierg III »

à Mertert et Wasserbillig

Plan d'aménagement particulier – quartier existant (PAP-QE)

- Motivation
- partie graphique
- partie écrite

Client

Administration communale de Mertert

1 – 3, Grand-Rue
L-6630 Wasserbillig
Tel. (+352) 74 00 16 – 1

www.mertert.lu

MÄERTERT-WAASSERBËLLEG



Bureau d'études

Zimplan SARL

4, rue Albert Simon
L-5315 Contern
B.P. 102 | L-5302 Sandweiler
Tél : (+352) 26 390 – 1

www.zimplan.lu

zimplan s.à r.l.

Urbanisme & Aménagement du Territoire



N° de référence	20231272-ZP_ZILM	
Suivi/Assurance qualité	Nom et qualité	Date
Rédigé par	Vivianne KEILS Tél. : (+352) 26 390-856	Oktober 2023
Vérifié par	Ben BACKENDORF Tél. : (+352) 26 390-855	Oktober 2023

Résumé et modifications

Indice	Description	Date

"P:\LP-SC\2023\20231272-ZP_ModPAG_Mertert_ZoneCOM-PAP-zones_fluviales\C_Documents\C3_PAP-QE - si besoin\C30_Dossier_introduit_procedure_date\20231272-ZP_ModPAP_QE_ZoneCOM-PAPabroge.docx"

INHALTSVERZEICHNIS

BESCHREIBUNG DES PROJEKTS.....	4
1 MOTIVATION	5
2 PARTIE GRAPHIQUE DU PAP-QE	7
3 PARTIE ECRITE DU PAP-QE.....	9
ANNEXE.....	13
ABBILDUNGSVERZEICHNIS.....	13

BESCHREIBUNG DES PROJEKTS

Mit der vorliegenden Änderung wird sich für den graphischen und schriftlichen Teil des *plan d'aménagement particulier „quartier existant“ (PAP-QE)* ebenfalls ein Anpassungsbedarf.

Genehmigungsdatum des PAP-QE :	23.08.2019
In der Folge geändert:	Mod. PAP-QE Aalmuer (Mertert): 18876/28C Mod. PAP-QE 9, Rue Basse (Mertert): 18877/28C Mod. PAP-QE Halte ferroviaire (Mertert): 19016/28C Mod. PAP-QE partie écrite/erreurs matérielles partie graphique (Mertert, Wasserbillig): 19444/28C Mod. PAP-QE NQ Bergfeld – patrimoine national – PAP approuvé (Mertert, Wasserbillig): 19338/28C
Plangrundlage :	PCN 2018
Einwohner in der Gemeinde :	5.108 (gemäß Gemeindestatistik 01/2023) davon in Mertert lebend: 1.721 davon in Wasserbillig lebend: 3.387
Geplante Modifikation :	Die vorliegende Modifikation umfasst verschiedene Änderungsbereiche :
	A Umwidmung der Parzellen 758/8565 und 758/8576 von der zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1] in zone commerciale [COM] in Mertert (Route de Wasserbillig); Umfang: 0,53 ha
	B Aufhebung des PAP „Maeschbiereg III“ (Réf.15348/28C) im Bereich der Straße Enner Maeschbiereg/Rue Auguste Hansen in Wasserbillig; Umfang: 1,2 ha

1 MOTIVATION

Die vorliegende Modifikation verfolgt das Ziel die Kohärenz zwischen dem PAG und dem PAP-QE der Gemeinde Mertert zu wahren und umfasst die folgenden Punkte:

- A** Die Umwidmung eines Teils der *zone d'activités économiques communale type 1 [ECO-c1]* in eine *zone commerciale [COM]* im Bereich 71, Route de Wasserbillig (Katastersektion C de MERTERT) innerhalb des *quartier existant*. Da eine solche Zone im aktuellen PAP-QE der Gemeinde noch nicht vorhanden ist, muss eine entsprechende Definition in *der partie graphique* und *partie écrite* ergänzt werden.

ABBILDUNG 1 : AUSSCHNITT DES PAP-QE EN VIGUEUR MIT KENNZEICHNUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS A



QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG NACH AC MERTERT 2022

Betroffen sind folgende Parzellen:

PARZELLENNR. LAUT PCN (2018)	PARZELLENNR. LAUT GEOPORTAIL*	GRÖSSE DER PARZELLE (BERECHNUNG PCN 2018)	AKTUELLE AUSWEISUNG (PAP-QE EV)
758/8565	IDEM	5124,3 m ² / 0,51 ha	ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES COMMUNALE
758/8576	IDEM	135,93 m ² / 0,01 ha	TYPE 1 [ECO-C1]

* LETZTER ZUGRIFF: 27.04.2023

B Die Aufhebung des genehmigten PAP „Maeschberg III“ in Wasserbillig. Grund für die Aufhebung ist die bereits weit vorangeschrittene Realisierung des 2007 genehmigten PAPs (Réf.: 15348/28C). Bisher nicht erschlossene Flächen können zukünftig entsprechend der Festsetzungen des PAP-QE der Gemeinde Mertert bebaut werden. Entsprechend muss die Liste unter Art. 49 *Servitudes de type urbanistique* « PAP approuvés » in der *partie écrite* des PAP-QE angepasst werden, sowie der graphische Teil angepasst werden.

ABBILDUNG 2 : AUSSCHNITT DES PAP-QE EN VIGUEUR MIT KENNZEICHNUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS B



QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG NACH AC MERTERT 2022

2 PARTIE GRAPHIQUE DU PAP-QE

- SITUATION EXISTANTE ET PROJETÉE
- DEMANDE D'APPROBATION



3 PARTIE ECRITE DU PAP-QE

- VERSION NON-COORDONNEE
- VERSION COORDONNEE

VERSION NON-COORDONNÉE DE LA PARTIE ÉCRITE DU PAP-QE

[...]

Chapitre IV Règles applicables aux autres zones

Les zones autres que [HAB], [MIX] et [BEP] sont les suivantes :

- zones d'activités économiques [ECO] ;
- zones commerciales [COM] ;
- zones d'activités portuaires [PORT] ;
- zones de gares ferroviaires et routières [GARE] ;
- zones spéciales [SPEC] ;
- zones de sports et loisirs [REC]
- zones de jardins familiaux [JAR]

Art. 32 Prescriptions dimensionnelles communes

(1) Reculs pour constructions en sous-sol :

Les constructions en sous-sol doivent respecter un recul de minimum 1,90 m (un mètre quatre-vingt-dix centimètres) sur les limites de propriété, sauf en cas de sous-sols mitoyens. Dans ce dernier cas, le recul sur la limite de propriété concernée est nul.

(2) Constructions principales en deuxième position :

Deux ou plusieurs constructions sur une même propriété doivent avoir soit une distance d'au moins 5,00 m (cinq mètres) entre elles, soit être contigües.

(3) Logements de services :

Le nombre de logements de service est limité à 1 logement par construction principale, à l'exception des zones de jardins familiaux [JAR] et [REC – Lein] dans lesquelles les nuitées sont interdites.

(4) Stationnement :

Les emplacements de stationnement prescrits par le PAG peuvent se situer à l'extérieur des constructions. Dans ce cas, le revêtement des aires de stationnement est à réaliser par un matériel perméable, sauf indication contraire et justement motivée.

Art. 33 Zones d'activités économiques, zones commerciales et zones d'activités portuaires – [ECO], [COM] et [PORT]

(1) Division des zones [ECO] et [PORT]

Les zones d'activités se subdivisent en :

- zones d'activités économiques régionales [ECO-r]
- zones d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1]

La zone commerciale est qualifiée ainsi :

- zone commerciale [COM].

La zone portuaire se qualifie de :

- zone de port de marchandises [PORT-m]

(2) Implantation des constructions principales et reculs sur les limites :

La marge de reculement avant des constructions sur la limite de propriété est de minimum 6,00 m (six mètres) sur l'alignement de voirie.

Les marges de reculement latérales des constructions sont de minimum 5,00 m (cinq mètres) sur les limites de propriété.

L'implantation d'une construction sur la limite latérale de propriété est autorisée avec l'accord écrit du voisin qui est à joindre lors de la demande d'autorisation de bâtir.

L'implantation des constructions sur la limite latérale de propriété est obligatoire si une construction existante sur le terrain attenant n'accuse pas de recul sur ladite limite.

La marge de reculement postérieure des constructions est de minimum de 1,0 x la hauteur à la corniche ou de minimum 6,00 m (six mètres) sur la limite de propriété.

(3) Hauteur des constructions et nombre de niveaux pleins :

Zone [ECO-c1] et zone [COM]

La hauteur totale des constructions est limitée à 10,50 m (dix mètres cinquante centimètres), mesurée à partir du terrain naturel existant.

Le nombre de niveaux admissible est limité à 3 (trois), rez-de-chaussée inclus.

Peuvent être autorisés des éléments de construction hors gabarit sur demande motivée si toutes les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- si les besoins particuliers de l'établissement exigent des équipements techniques nécessitant des hauteurs plus élevées (cheminées, ascenseurs, etc.) ;
- si ces constructions n'entraînent aucun préjudice pour le voisinage ;
- si les reculs minimaux sont garantis ;
- si la sécurité de circulation est garantie ;
- si la superficie d'espace vert minimal reste garantie.

(4) Création d'espaces verts :

Une superficie égale à au moins 20% (vingt pourcents) de la superficie de chaque parcelle doit être aménagée en surface verte. Ces surfaces doivent obligatoirement être pourvues de plantations pouvant se situer soit en périphérie, soit à l'intérieur de la propriété. La surface des plantations doit être de minimum 30,00 m² (trente mètres carrés) pour être prise en compte dans le calcul des 20% (vingt pourcents). Ces surfaces ne peuvent en aucun cas être utilisées comme dépôts de matériaux.

[...]

Art. 49 Servitudes de type urbanistique « PAP approuvés »

La servitude de type urbanistique « PAP approuvés » couvre les PAP ayant été approuvés avant l'entrée en vigueur du présent règlement et qui ne sont pas rendus caduques avec l'entrée en vigueur du PAG et du PAP QE. Ils sont repris en tant que servitudes urbanistiques dans la partie graphique du PAP QE à titre indicatif :

Localité	PAP	Approbation définitive du Ministre de l'intérieur / N° Dossier	Statut du maintien
Wasserbillig	Unter dem Merterberg	03/05/1968 3613/68	Entier
Mertert	Cité Cérabati	15/07/1982 7025	Entier
Wasserbillig	Im Moor	20/02/1992 9294	Entier
Wasserbillig	Op der Esplanade	10/05/1999 12053/28C	Partiel
Wasserbillig	Scheinert (Härewängert)	23/12/2004 14029/28C	Entier
Wasserbillig	Maeschbierg III	13/11/2007 15348/28C	Entier
Mertert	Aalmuer II	16/06/2008 15584/28C	Entier
Mertert	Kundel	06/01/2012 16159/28C	Entier
Wasserbillig	Grand-Rue	14/04/2018 17689/28C	Entier

Dans le cas où les prescriptions de ces PAP approuvés entrent en contradiction avec les prescriptions du présent PAP QE, les prescriptions des PAP approuvés font foi et priment sur le présent document.

En cas d'absence de dispositions au niveau du PAP approuvé, les dispositions du présent PAP-QE sont à respecter.

[...]

ANNEXE

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

- ABBILDUNG 1 : AUSSCHNITT DES PAP-QE EN VIGUEUR MIT KENNZEICHNUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS A 5
ABBILDUNG 2 : AUSSCHNITT DES PAP-QE EN VIGUEUR MIT KENNZEICHNUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS B 6