

MÄERTERT-WAASSERBÉLLEG



Commune  
de MERTERT

## Modification du Plan d'aménagement général « Aalmauer » à Mertert

### Plan d'aménagement général

- Étude préparatoire partielle
- Partie graphique
- Fiches de présentation

RAPPORT

20232921-ZP\_ZILM

## Client

### Administration communale de Mertert

1-3, Grand-Rue  
L-6630 Wasserbillig  
Tel. (+352) 74 00 16 - 1  
[www.mertert.lu](http://www.mertert.lu)



## 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](http://www.zimplan.lu)

**zimplan s.à r.l.**  
Urbanisme & Aménagement du Territoire

<b>N° de référence</b>	<b>20231956-ZP_ZILM</b>	
<b>Suivi/Assurance qualité</b>	<b>Nom et qualité</b>	<b>Date</b>
<b>Rédigé par</b>	Céline LA MONICA	24/10/2023
<b>Vérifié par</b>		
<b>Résumé et modifications</b>		
<b>Indice</b>	<b>Description</b>	<b>Date</b>
-	Version initiale	Octobre 2023
A	Version pour la saisine du conseil communal	03/01/2024
B	Correction n° de parcelles point 2.2	16/01/2023

P:\LP-SC\2023\20232921\_ZP\_ModPAG\_Aalmauer\_Mertert\C\_Documents\C2\_PAG\C21\_Dossier\_saisine\_CC\_date\20232921-ZP\_ModPAG\_Aalmauer\_Mertert\_B\_20240116.docx

# TABLE DES MATIERES

<b>1</b>	<b>DESCRIPTION DU PROJET .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>MOTIVATION .....</b>	<b>6</b>
	<b>2.1 Contexte.....</b>	<b>6</b>
	<b>2.2 Délimitation du périmètre et situation foncière initiale .....</b>	<b>7</b>
	<b>2.3 Situation légale.....</b>	<b>9</b>
	<b>2.4 Situation projetée – modification demandée.....</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>ETUDE PREPARATOIRE .....</b>	<b>11</b>
	<b>3.1 Section 1 Analyse globale de la situation .....</b>	<b>11</b>
	<b>3.1.1 Contexte national, régional et transfrontalier .....</b>	<b>11</b>
	<b>3.1.2 Démographie .....</b>	<b>11</b>
	<b>3.1.3 Situation économique.....</b>	<b>11</b>
	<b>3.1.4 Situation du foncier .....</b>	<b>11</b>
	<b>3.1.5 Structure urbaine.....</b>	<b>11</b>
	<b>3.1.6 Équipements collectifs .....</b>	<b>12</b>
	<b>3.1.7 Mobilité .....</b>	<b>12</b>
	<b>3.1.8 Gestion de l'eau .....</b>	<b>13</b>
	<b>3.1.9 Environnement naturel et humain .....</b>	<b>13</b>
	<b>3.1.10 Plans et projets réglementaires et non réglementaires.....</b>	<b>14</b>
	<b>3.1.11 Potentiel de développement urbain .....</b>	<b>14</b>
	<b>3.1.12 Disposition légales et réglementaires arrêtées au niveau national .....</b>	<b>14</b>
	<b>3.2 Section 2 Concept de développement .....</b>	<b>14</b>
	<b>3.3 Section 3 Schéma directeur .....</b>	<b>14</b>
<b>4</b>	<b>PARTIE GRAPHIQUE DU PAG .....</b>	<b>17</b>
<b>5</b>	<b>FICHES DE PRESENTATION .....</b>	<b>19</b>
<b>6</b>	<b>ANNEXES.....</b>	<b>21</b>
	<b>6.1 Liste des figures .....</b>	<b>21</b>

---

<b>6.2 Compte rendu de la plateforme de concertation .....</b>	<b>21</b>
<b>6.3 Dispense SUP .....</b>	<b>21</b>

# 1 DESCRIPTION DU PROJET

La présente modification concerne la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG) de la localité de Mertert de la commune de Mertert.

Projet :	Modification du <i>plan d'aménagement général</i> (PAG) de la commune de Mertert
Date d'approbation du PAG :	23/08/2019
Base de plan :	PCN 2018
Habitants de la commune de Mertert :	5.108 (Statistique communale du 01/01/2023)
Habitants de la localité de Mertert :	1.721 (Statistique communale du 01/01/2023)
Portée de la modification :	3,35 Ha
Description de la modification :	<p>Dans le cadre du développement à court terme de la partie Est de la zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP-NQ) au lieu-dit Aalmauer, il est nécessaire de diviser ladite zone en deux parties distinctes. En effet, un projet de développement est en cours à l'Est de la rue de Mompach alors qu'aucune planification n'est actuellement envisagée pour la partie Ouest.</p> <p>D'autre part, la voie sans issue située en plein cœur de la partie Est du PAP n'étant pas couverte par la zone d'habitation 1 (HAB-1) représente un frein au développement du quartier. Il est donc nécessaire de couvrir cette partie par la zone de base HAB-1.</p> <p>Par voie de conséquence à ces modifications, il est également nécessaire de diviser les autres zones superposées ainsi que de couvrir la voie sans issue par ces mêmes zones superposées.</p>

## 2 MOTIVATION

### 2.1 CONTEXTE

La commune de Mertert dispose d'un PAG, qui a été élaboré sur la base de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain – régime 2017, approuvé par la Ministre de l'Intérieur (ref : 28C/013/2018) le 23 août 2019 et par la Ministre de l'Environnement (ref : 80368/PP-mb) le 20 novembre 2019.

La présente demande de modification du PAG de Mertert est élaborée conformément aux dispositions de l'article 8 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Elle concerne une modification de **la partie graphique du PAG qui n'a aucun impact sur la partie graphique du PAP « quartier existant » (PAP-QE)**. Dans ce contexte, la partie écrite du PAG ainsi que les fiches de présentations ne sont pas modifiées. Le schéma directeur est élaboré avec les mêmes coefficients que la zone PAP-NQ en vigueur.

Les terrains concernés par cette demande sont situés au Nord de la localité de Mertert et adjacents à la zone viticole. Ils sont donc en périphérie du périmètre constructible. Le site, classé en zone de PAP-NQ, n'est pas encore construit mais fait l'objet d'une planification de développement pour sa partie Est. Pour permettre ce développement urbain à court terme, il est envisagé de :

- diviser la zone de PAP-NQ « Rue de Mompach » d'une contenance totale de 3.35 Ha en deux parties, dans l'axe de voie publique du même nom : une partie Ouest d'une contenance de 1,09 Ha et une partie Est d'une contenance de 2,26 Ha, sans modification des coefficients,
- reclasser le chemin de terre portant le n° cadastral 677/9222 en zone HAB-1.

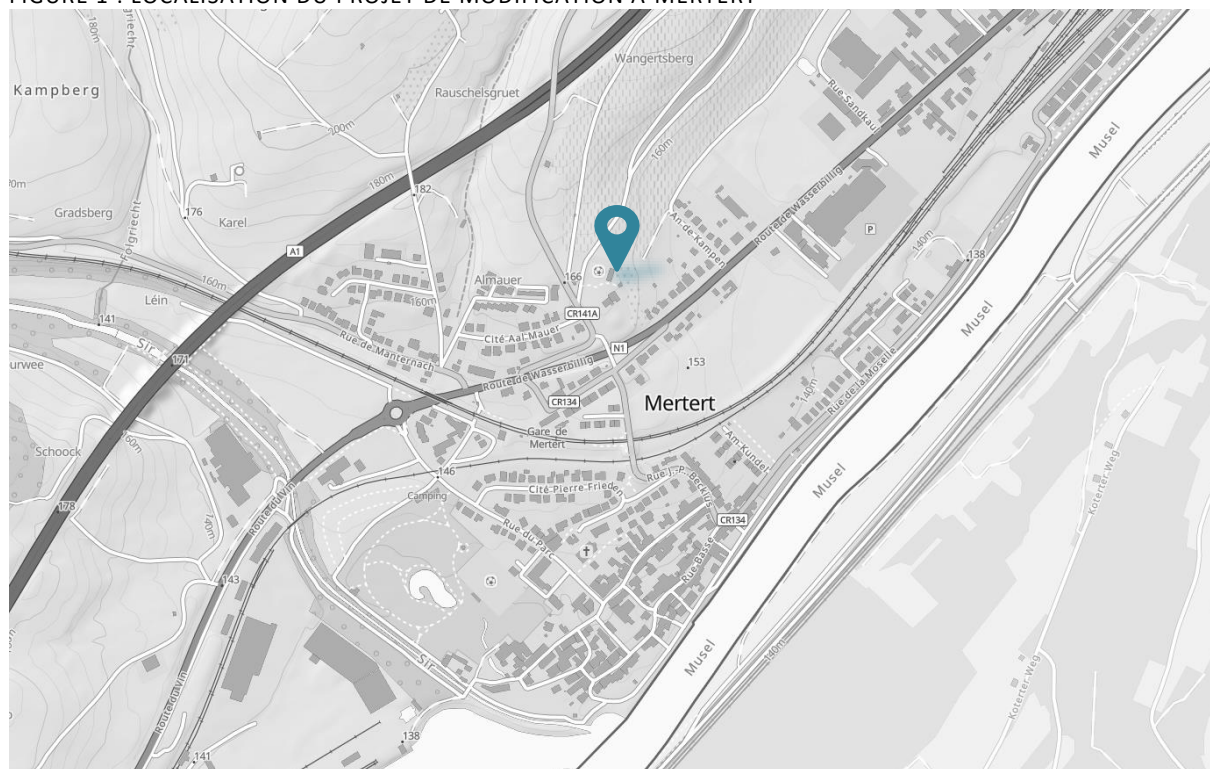
Par voie de conséquence, les servitudes qui couvrent cette zone de PAP-NQ doivent être adaptées :

- les zones de servitude « urbanisation » - servitude de type « intégration paysagère » ainsi que la servitude de type « topographie » doivent être divisées sur base de la division de la zone PAP-NQ,
- le chemin de terre portant le n° cadastral 677/9222 doit être couvert par la servitude de type « topographie » et par la servitude « Habitat d'espèce art.17/21 de la loi PN ».

Le projet de modification ne modifie pas le périmètre de la zone verte ni le périmètre de la zone PAP-NQ en vigueur.

Cette demande de modification du PAG a fait l'objet d'une demande de dispense de l'étude SUP en vertu de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Cette demande de dispense a été avisée favorablement en date du 15 décembre 2023 et est annexée au présent rapport.

FIGURE 1 : LOCALISATION DU PROJET DE MODIFICATION A MERTERT



Source : Geoportail.lu, octobre 2023

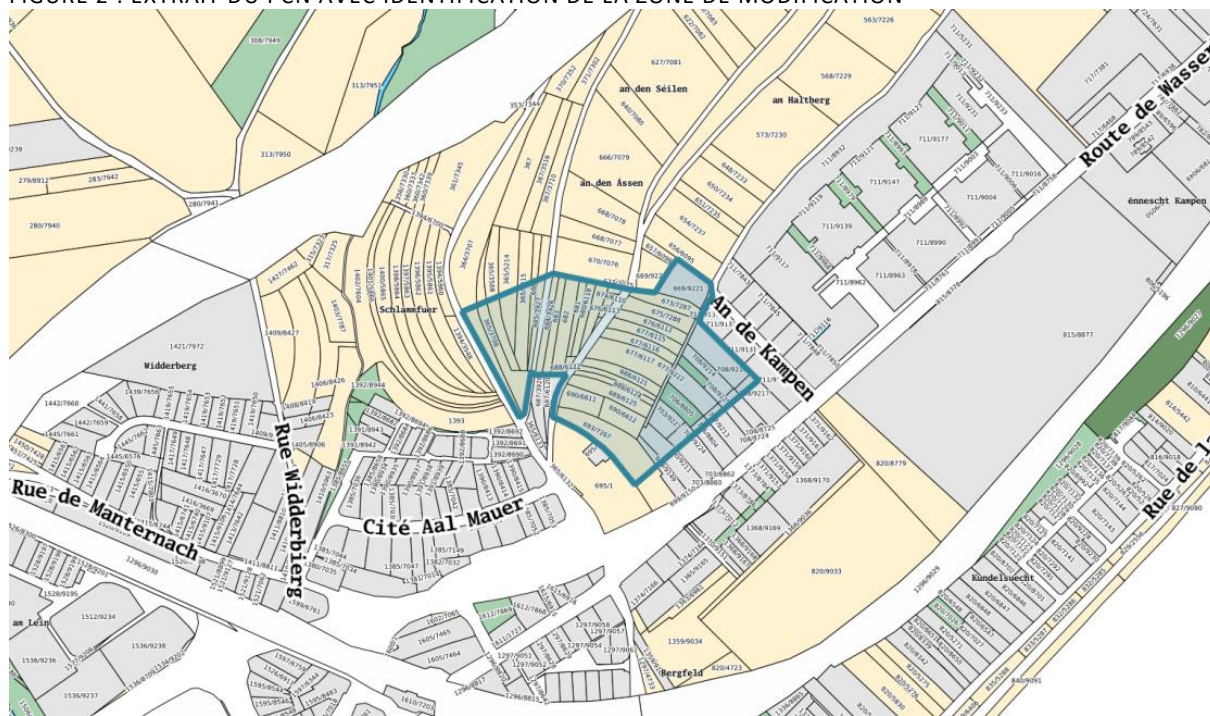
## 2.2 DELIMITATION DU PERIMETRE ET SITUATION FONCIERE INITIALE

La présente demande de modification concerne les parcelles suivantes : 693/7267 (partiellement), 699/9148, 700/9210, 703/9224 (partiellement), 703/9223, 706/8804 (partiellement), 706/8805, 707/9213 (partiellement), 707/9212, 708/9226 (partiellement), 708/9225, 708/8585, 708/9215 (partiellement), 708/9214, 708/9217 (partiellement), 708/9216, 677/9222, 669/9221, 673/7287 (partiellement), 675/7288, 676/6112, 677/6115, 677/6116, 677/6117, 688/6121, 688/6123, 688/6124, 689/6125, 690/6612, 690/6611, 688/6122, 681, 680/6118, 679/6119, 677/6114, 676/6113, 674/6110, 673/7075 (partiellement), 682, 683, 684/3926, 685/3927 (partiellement), 686 (partiellement), 365/5215 (partiellement), 365/5214 (partiellement), 365/3588 (partiellement), 365/3708 (partiellement), 365/3708 (partiellement), section C de Mertert.



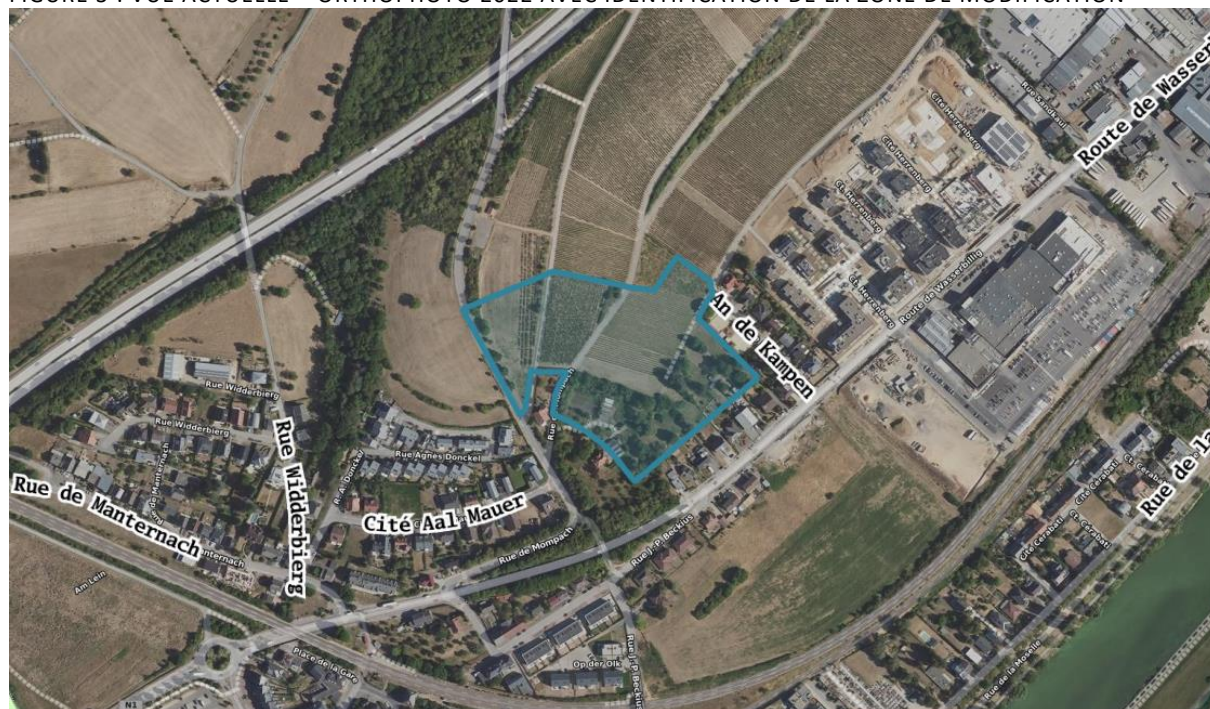
Modification du PAG « Aalmauer » à Mertert

FIGURE 2 : EXTRAIT DU PCN AVEC IDENTIFICATION DE LA ZONE DE MODIFICATION



Source : Geoportail.lu, octobre 2023

FIGURE 3 : VUE ACTUELLE – ORTHOPHOTO 2022 AVEC IDENTIFICATION DE LA ZONE DE MODIFICATION



Source : Geoportail.lu, octobre 2023

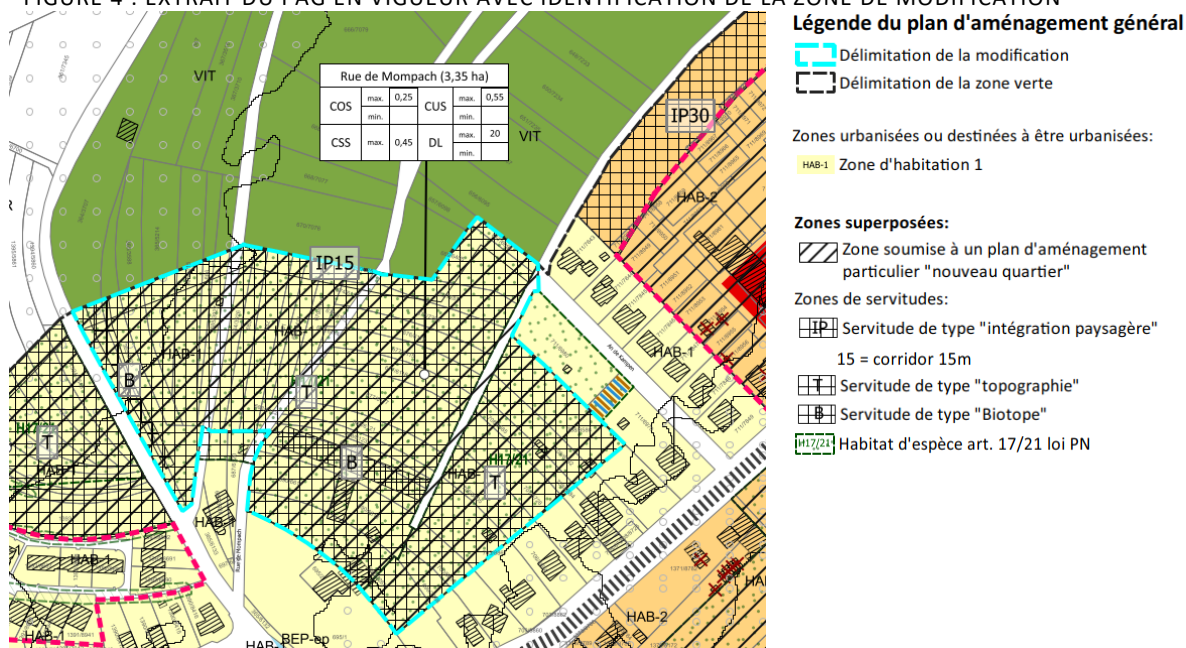


## 2.3 SITUATION LEGALE

Dans le PAG les parcelles concernées par la présente modification sont inscrites :

- En zone urbanisée :
  - « Zone d'habitation 1 » [HAB-1],
  - Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » [PAP-NQ].
- En zone de servitude « urbanisation » :
  - Servitude de type « intégration paysagère » de 15 m [IP 15],
  - Servitude de type « topographie » [T],
  - Servitude de type « biotope » [B].
- Et en zone « Habitat d'espèce art. 17/21 loi PN ».

FIGURE 4 : EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR AVEC IDENTIFICATION DE LA ZONE DE MODIFICATION



Source : Administration communale de Mertert (2021)

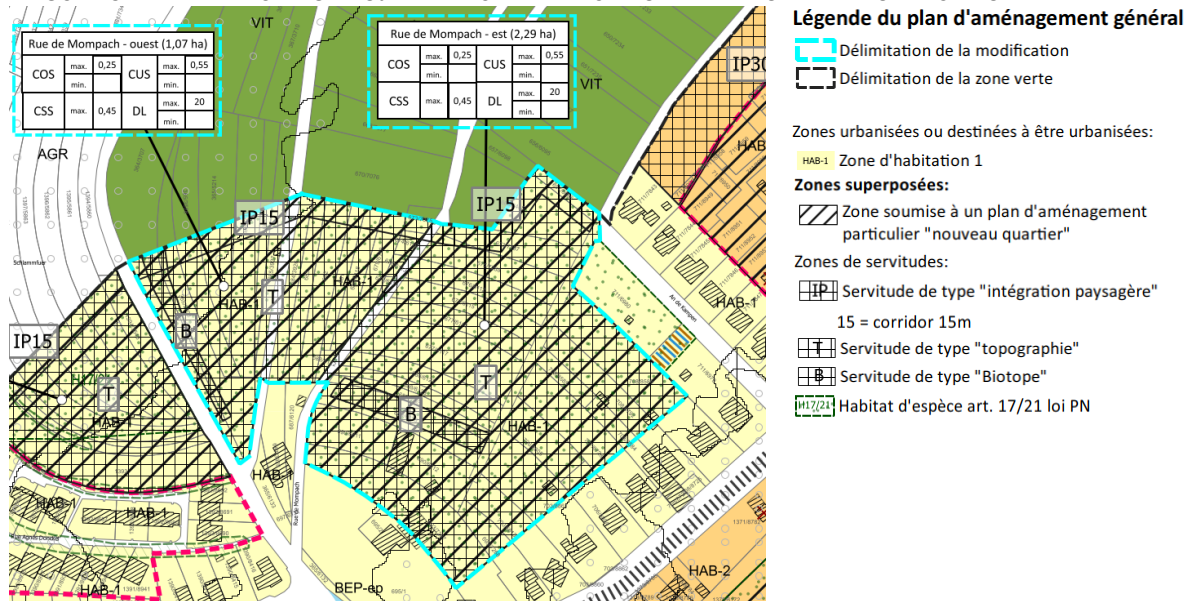
## 2.4 SITUATION PROJETEE – MODIFICATION DEMANDEE

La présente demande de modification concerne plusieurs points :

- La division de la zone PAP-NQ « Rue de Mompach »,
- Le reclassement du chemin de terre portant le n° cadastral 677/9222 en zone HAB-1,
- L'adaptation des servitudes superposées [IP 15], [T] et [H17/21] en conséquence.

Cette modification permet de phaser le développement de la zone PAP-NQ « Rue de Mompach » pour le développement à court terme de la partie Est et ainsi répondre à la demande en logements.

FIGURE 5 : EXTRAIT DU PAG PROJETE AVEC IDENTIFICATION DE LA ZONE DE MODIFICATION



Source : Zilman SARL, Novembre 2023

Le périmètre constructible, le périmètre du PAP-NQ initial ainsi que les coefficients restent inchangés. Cette modification n'a donc pas d'impact sur le PAP-QE.

## 3 ETUDE PREPARATOIRE

*Limitée aux éléments ayant un impact direct sur la modification projetée selon Art. 1 du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général.*

### 3.1 SECTION 1 ANALYSE GLOBALE DE LA SITUATION

#### 3.1.1 CONTEXTE NATIONAL, REGIONAL ET TRANSFRONTALIER

Sans objet pour la présente demande de modification du PAG.

#### 3.1.2 DEMOGRAPHIE

Sans objet pour la présente demande de modification du PAG.

#### 3.1.3 SITUATION ECONOMIQUE

Sans objet pour la présente demande de modification du PAG.

#### 3.1.4 SITUATION DU FONCIER

La parcelle 677/9222 caractérisant le chemin de terre fait maintenant partie du développement du quartier puisqu'elle est reclassée en zone d'habitation 1. Cela ne modifie pas la surface brute du PAP-NQ puisqu'elle était déjà intégrée dans ladite zone superposée.

#### 3.1.5 STRUCTURE URBAINE

La modification du PAG propose la division du PAP-NQ « Rue de Mompach » en deux parties, sans modification de périmètre et sans modification des coefficients.

Le site est actuellement exempt de constructions. Il est traversé par deux voies carrossables, dont la rue de Mompach, et d'un chemin de terre sans issue. Bordé au Nord par les vignes et au Sud par le PAP-QE, les constructions environnantes sont des maisons de type unifamilial isolées ou jumelées.

FIGURE 6: BATIMENTS ENVIRONNANTS SE SITUANT AU SUD DU SITE





Source : SIGcom octobre 2023

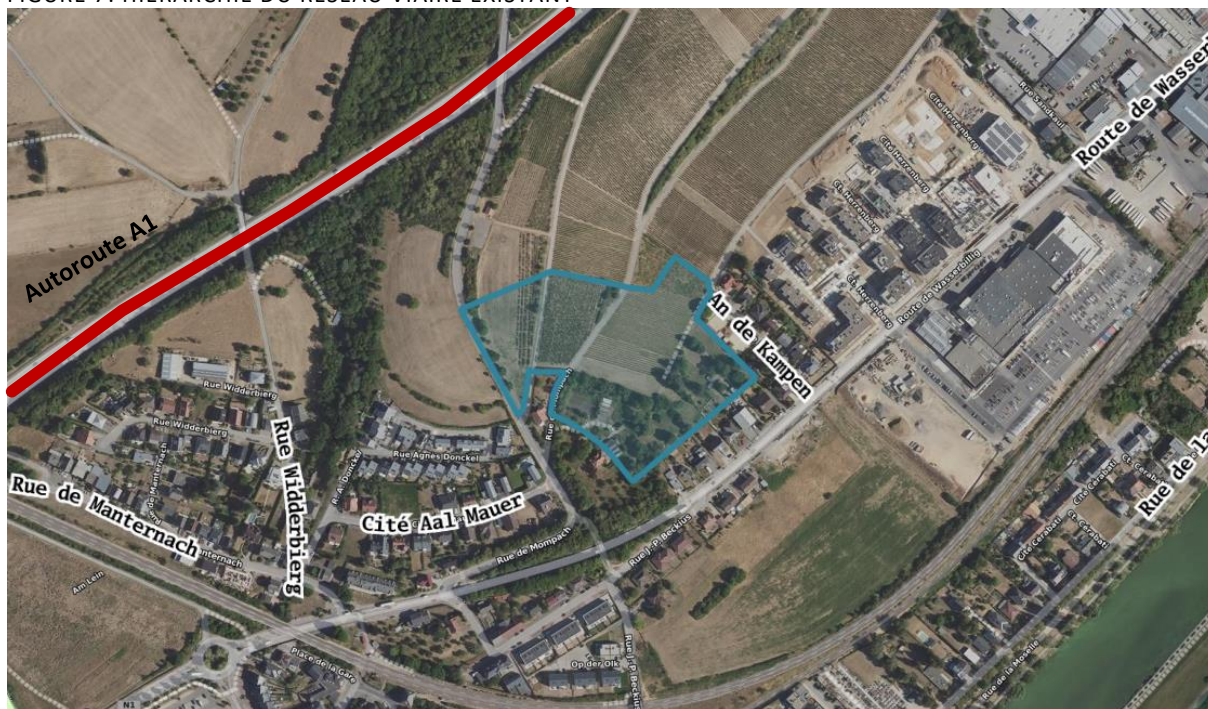
### 3.1.6 ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

Sans objet pour la présente demande de modification du PAG.

### 3.1.7 MOBILITE

Le site concerné par la présente demande de modification est traversé par la rue de Mompach et par une voie vicinale donnant accès aux vignes. Les deux voies communales débouchent sur la route de Wasserbillig. Il est également proche de l'Autoroute A1 (Luxembourg-Trèves), qui se situe à environ 140 m à vol d'oiseau.

FIGURE 7: HIERARCHIE DU RESEAU VIAIRE EXISTANT



Source : www.geoportail.lu

Le site est desservi par le bus et le train :

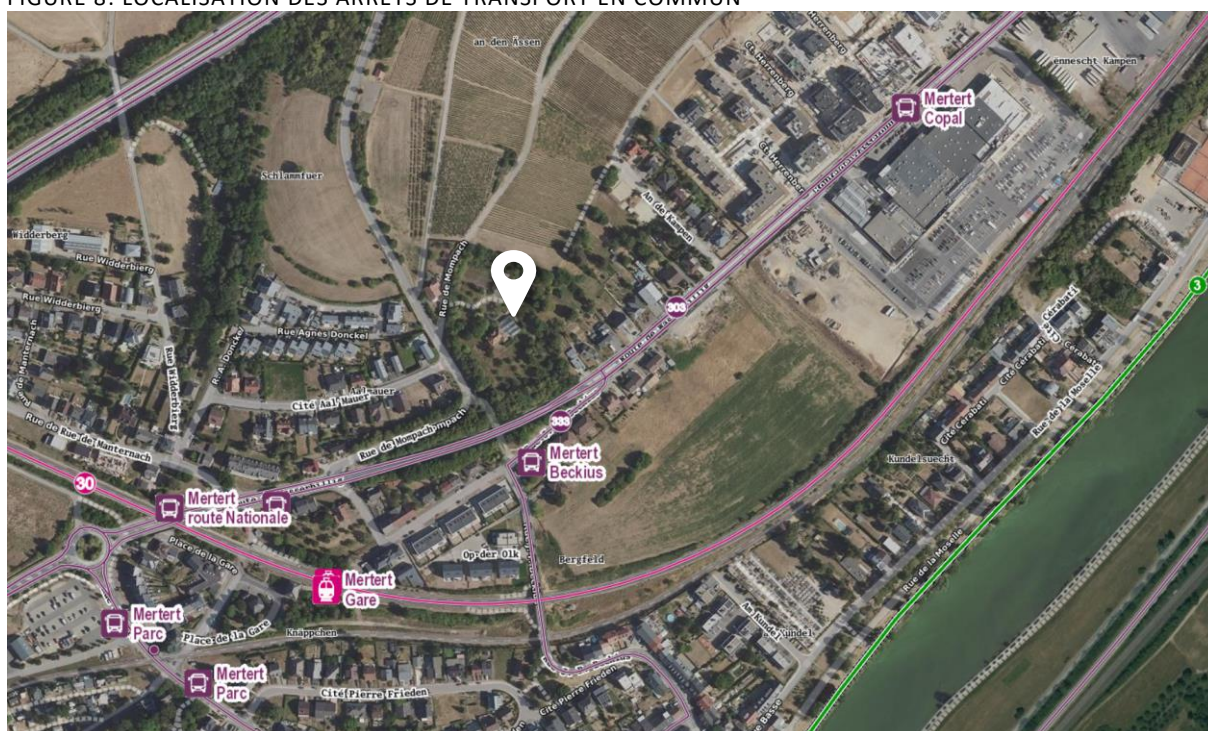
- La gare de Mertert est la gare la plus proche et se trouve à environ 465 m à pied,

## Modification du PAG « Aalmauer » à Mertert

- L'arrêt de bus le plus proche est l'arrêt « Mertert Beckius », qui se situe à environ 225 m à pied. Cet arrêt dessert la ligne RGTR 333 « Grevenmacher – Mertert – Wasserbillig ».
- Le second arrêt de bus le plus proche est l'arrêt « Mertert Copal », qui se situe à environ 370 m à pied. Cet arrêt dessert les lignes RTGR 333 et 303 « LUX, Kirchberg – Trèves ».

Non loin, du site, le long de la Moselle, se trouve la piste cyclable nationale 3 « des Trois Rivières », d'une longueur de 89 km, allant de Schengen à Vianden.

FIGURE 8: LOCALISATION DES ARRETS DE TRANSPORT EN COMMUN



Source : [www.geoportail.lu](http://www.geoportail.lu)

### 3.1.8 GESTION DE L'EAU

Le point relatif à l'alimentation en eau potable a déjà été traité de manière détaillée dans l'Étude préparatoire du PAG en vigueur. Ces déclarations restent valables. Pour le projet d'aménagement particulier « nouveau quartier », la gestion des eaux usées et pluviales est traitée lors de la planification du PAP.

### 3.1.9 ENVIRONNEMENT NATUREL ET HUMAIN

Sans objet pour la présente demande de modification du PAG.



### **3.1.10 PLANS ET PROJETS REGLEMENTAIRES ET NON REGLEMENTAIRES**

#### **Plan d'aménagement général – PAG :**

Date d'approbation : 23 août 2019

N° de référence : 28C/013/2018

Base de plan : PCN 2018

Cette modification du PAG n'induit pas de modification du PAP-QE.

### **3.1.11 POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT URBAIN**

Sans objet pour la présente demande de modification du PAG.

### **3.1.12 DISPOSITION LEGALES ET REGLEMENTAIRES ARRETEES AU NIVEAU NATIONAL**

Sans objet pour la présente demande de modification du PAG.

## **3.2 SECTION 2 CONCEPT DE DEVELOPPEMENT**

Sans objet pour la présente demande de modification du PAG.

## **3.3 SECTION 3 SCHEMA DIRECTEUR**

L'intégralité du schéma directeur est à retrouver en annexe du présent dossier et fait office de schéma directeur pour la zone.

FIGURE 9 : EXTRAIT DU SCHEMA DIRECTEUR

## Modification du PAG « Aalmauer » à Mertert



Source : Zimplan décembre 2023



## 4 PARTIE GRAPHIQUE DU PAG

- SITUATION EXISTANTE ET PROJETÉE
- DEMANDE D'APPROBATION





## 5 FICHES DE PRESENTATION

- COMMUNE DE MERTERT

Fiche de présentation - Commune de Mertert						
Refonte général du PAG	<input type="checkbox"/>	Commune de	Mertert	<b>N° de référence</b> (réservé au ministère)		
Mise à jour du PAG	<input type="checkbox"/>	Localité de		Avis de la commission d'aménagement		
Modification du PAG	<input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit		Vote du conseil communal		
		Surface brute	1506 ha	Approbation ministérielle		
<b>Organisation territoriale de la commune</b>		<b>La présente fiche concerne :</b>				
Région	Est	Commune de	Mertert	Surface brute du territoire	1506 ha	
CDA	<input type="checkbox"/>	Localité de		Nombre d'habitants	4,628 <sup>1</sup> hab.	
		Quartier de		Nombre d'emplois	346 empl.	
Membre du parc naturel				Espace prioritaire d'urbanisation	<input type="checkbox"/>	
Remarques éventuelles	<i>Nombre d'emplois RP2011 ohne Grenzgänger, laut Erhebung 01/2004 auf Basis Sozialversicherung ca. 1538 Grenzgänger</i> <i>Surface brute du territoire: ACT Plan cadastral numérisé, Nombre d'habitants: <sup>1</sup> Statistiques communales 01012020, Potentiel QE: PAP en vigueur</i>					
<b>Potentiels de développement urbain (estimation)</b>						
<b>Hypothèses de calcul</b>						
Surface brute moyenne par logement			140 m <sup>2</sup>			
Nombre moyen de personnes par logement			2,46 hab.			
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités			150 m <sup>2</sup>			
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habi			45 m <sup>2</sup>			
				<b>nombre d'habitants</b>		
				<b>nombre approximatif d'emplois</b>		
	<b>surface brute [ha]</b>		situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]
				potentiel [empl]	croissance potentielle [%]	
<b>dans les quartiers existants [QE]</b>	176,3			199	4,30%	inconnu
<b>dans les nouveaux quartiers [NQ]</b>						
zones d'habitation	15,08			1452		
zones mixtes	10,87			1185		695
zones d'activités	3,53					235
zones de bâtiments et d'équipements publics						
autres	2,66					
<b>TOTAL [NQ]</b>	<b>32,14</b>			<b>2 637</b>	<b>56,98%</b>	<b>930</b> inconnu
<b>TOTAL [NQ] + [QE]</b>	<b>208,44</b>		<b>4 522</b>	<b>2 836</b>	<b>61,28%</b>	<b>346</b> inconnu inconnu
<b>Phasage</b>						
	<b>surface brute [ha]</b>		<b>ombre d'habitants (selon DL max.)</b>		<b>mbre d'emplois (selon CUS max.)</b>	
			Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire
				0	0	0
<b>Zones protégées</b>						
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC			10,20 ha	Nombre d'immeubles isolés protégés		118 u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN			22,55 ha			
Surfaces totales des secteurs protégés «vestiges archéologique			0 ha			

## Modification du PAG « Aalmauer » à Mertert

- LOCALITÉ DE MERTERT

Fiche de présentation - Localité de Mertert			
Réfonte général du PAG	<input type="checkbox"/>	Commune de	Mertert
Mise à jour du PAG	<input type="checkbox"/>	Localité de	Mertert
Modification du PAG	<input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit	
		Surface brute	1506 ha
		<b>N° de référence</b> (réservé au ministère)	
		Avis de la commission d'aménagement	
		Vote du conseil communal	
		Approbation ministérielle	
<b>Organisation territoriale de la commune</b>			
<b>La présente fiche concerne :</b>			
Région	Est	Commune de	Mertert
CDA	<input type="checkbox"/>	Localité de	Mertert
		Quartier de	-
Membre du parc naturel		Surface brute du territoire	902 ha
		Nombre d'habitants	1.498 <sup>1</sup> hab.
		Nombre d'emplois	inconnu empl.
		Espace prioritaire d'urbanisation	<input type="checkbox"/>
<b>Remarques éventuelles</b>			
Localité de Mertert comprend la section cadastrale C de Mertert			
<sup>1</sup> Nombre d'habitants: Statistiques communales 01012020			
<b>Potentiels de développement urbain (estimation)</b>			
<b>Hypothèses de calcul</b>			
Surface brute moyenne par logement	140	m <sup>2</sup>	
Nombre moyen de personnes par logement	2,46	hab.	
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités	150	m <sup>2</sup>	
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'h	45	m <sup>2</sup>	
		<b>nombre d'habitants</b>	
		<b>nombre approximatif d'emplois</b>	
		situation existante [hab]	potentiel [hab]
		croissance potentielle [%]	situation existante [empl]
		potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
<b>dans les quartiers existants [QE]</b>	108,38	98	6,54%
			inconnu
<b>dans les nouveaux quartiers [NQ]</b>			
zones d'habitation	12,44	1250	
zones mixtes	7,71	563	321
zones d'activités	3,53		235
zones de bâtiments et d'équipements publics			
autres	2,66		
<b>TOTAL [NQ]</b>	<b>26,34</b>	<b>1813</b>	<b>120,96%</b>
			<b>556</b>
			<b>inconnu</b>
<b>TOTAL [NQ] + [QE]</b>	<b>134,72</b>	<b>1498</b>	<b>127,50%</b>
			<b>inconnu</b>
			<b>inconnu</b>
<b>Phasage</b>			
		<b>surface brute [ha]</b>	
		<b>nombre d'habitants (selon DL max.)</b>	
		<b>mbre d'emplois (selon CUS max)</b>	
		Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire
		Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire
		Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire
		0	0
		0	0
		0	0
<b>Zones protégées</b>			
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal	1,13	ha	Nombre d'immeubles isolés protégés
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal	22,55	ha	70 u.
Surfaces totales des secteurs protégés « vestiges archéolog	0	ha	

## 6 ANNEXES

### 6.1 LISTE DES FIGURES

FIGURE 1 : LOCALISATION DU PROJET DE MODIFICATION A MERTERT .....	7
FIGURE 2 : EXTRAIT DU PCN AVEC IDENTIFICATION DE LA ZONE DE MODIFICATION .....	8
FIGURE 3 : VUE ACTUELLE – ORTHOPHOTO 2022 AVEC IDENTIFICATION DE LA ZONE DE MODIFICATION .....	8
FIGURE 4 : EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR AVEC IDENTIFICATION DE LA ZONE DE MODIFICATION .....	9
FIGURE 5 : EXTRAIT DU PAG PROJETE AVEC IDENTIFICATION DE LA ZONE DE MODIFICATION .....	10
FIGURE 6: BATIMENTS ENVIRONNANTS SE SITUANT AU SUD DU SITE .....	11
FIGURE 7: HIERARCHIE DU RESEAU VIAIRE EXISTANT .....	12
FIGURE 8: LOCALISATION DES ARRETS DE TRANSPORT EN COMMUN .....	13
FIGURE 7 : EXTRAIT DU SCHEMA DIRECTEUR .....	14

### 6.2 COMPTE RENDU DE LA PLATEFORME DE CONCERTATION

La partie Est du site, en cours de développement, à fait l’objet d’une réunion à la plateforme de concertation en date du 13 juillet 2023 dont les comptes rendus sont annexés et dont les références sont les suivantes : PCE/28C/632/2022 et PCE/28C/327/2022.

### 6.3 DISPENSE SUP