

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



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	20231956-ZP_ZILM	
Suivi/Assurance qualité	Nom et qualité	Date
Rédigé par	Céline LA MONICA	24/10/2023
Vérifié par		

Résumé et modifications

Indice	Description	Date
-	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
C	Version pour le vote du conseil communal	30/04/2024

P:\LP-SC\2023\20232921_ZP_ModPAG_Aalmauer_Mertert\C_Documents\C2_PAG\C23_Dossier_vote_CC_22.05.2024\20232921-ZP_ModPAG_Aalmauer_Mertert_C_20240430.docx

TABLE DES MATIERES

1	AVIS DE LA COMMISSION D'AMENAGEMENT	5
2	DESCRIPTION DU PROJET	6
3	MOTIVATION	7
	3.1 Contexte.....	7
	3.2 Délimitation du périmètre et situation foncière initiale	8
	3.3 Situation légale.....	10
	3.4 Situation projetée – modification demandée.....	10
4	ETUDE PREPARATOIRE	12
	4.1 Section 1 Analyse globale de la situation	12
	4.1.1 Contexte national, régional et transfrontalier.....	12
	4.1.2 Démographie	12
	4.1.3 Situation économique.....	12
	4.1.4 Situation du foncier	12
	4.1.5 Structure urbaine.....	12
	4.1.6 Équipements collectifs	13
	4.1.7 Mobilité	13
	4.1.8 Gestion de l'eau	14
	4.1.9 Environnement naturel et humain	14
	4.1.10 Plans et projets réglementaires et non réglementaires	15
	4.1.11 Potentiel de développement urbain	15
	4.1.12 Disposition légales et réglementaires arrêtées au niveau national	15
	4.2 Section 2 Concept de développement	15
	4.3 Section 3 Schéma directeur	15
5	PARTIE GRAPHIQUE DU PAG	17
6	FICHES DE PRESENTATION	19
7	ANNEXES.....	21

7.1 Liste des figures	21
7.2 Compte rendu de la plateforme de concertation	21
7.3 Dispense SUP	21

1 AVIS DE LA COMMISSION D'AMENAGEMENT

Dans son avis réf. 28C/023/2024 du 17 avril 2024, la Commission d'Aménagement a avisé favorablement la présente modification ponctuelle et a émis une remarque concernant le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) :

Tout de même, elle souhaite se référer au « coefficient d'occupation du sol » [COS] proposé par la plateforme de concertation de la cellule d'évaluation en date du 6 octobre 2022 et 13 juillet 2023, lequel semble plus approprié.

Le Collège Echevinal de la Commune de Mertert conservera le COS de la partie graphique telle que présentée lors de la saisine en date du 24.01.2024 pour permettre une meilleure flexibilité quant au développement de la programmation urbaine.

2 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>

3 MOTIVATION

3.1 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 même 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.

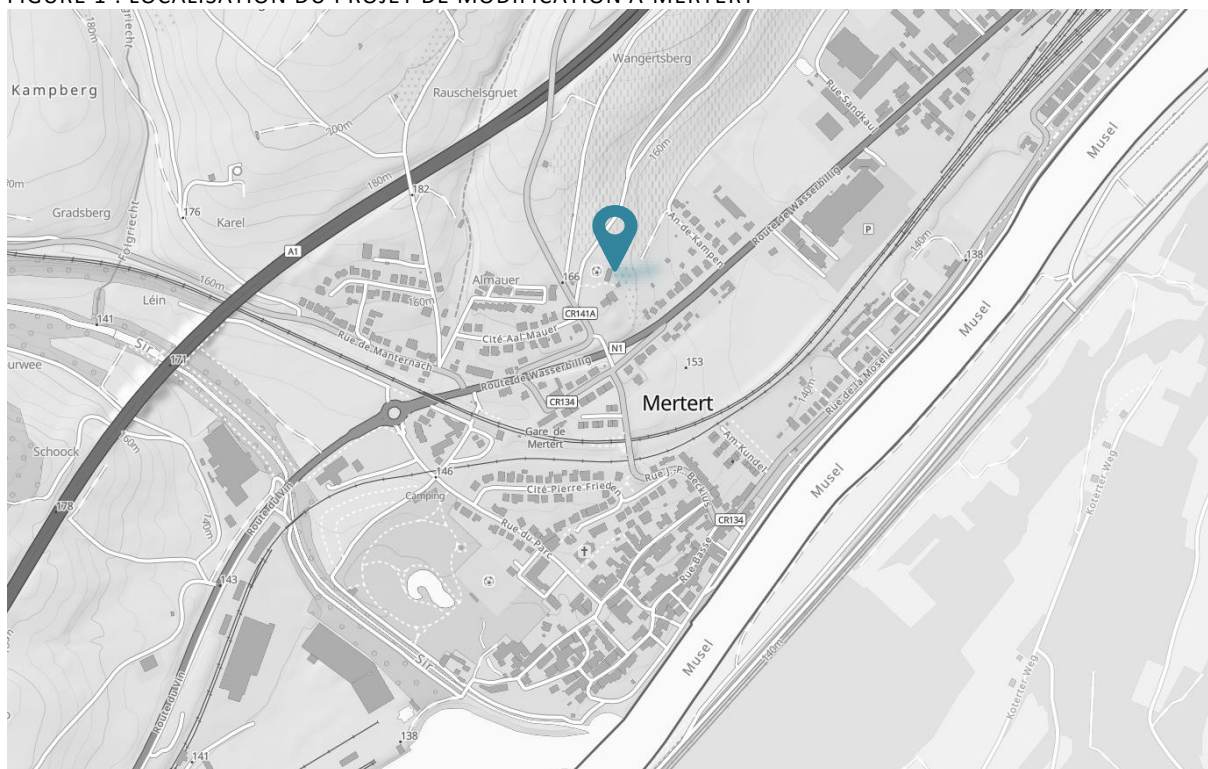
Par voie de conséquence, les servitudes qui couvrent cette zone de PAP-NQ doivent être adaptées :

- 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



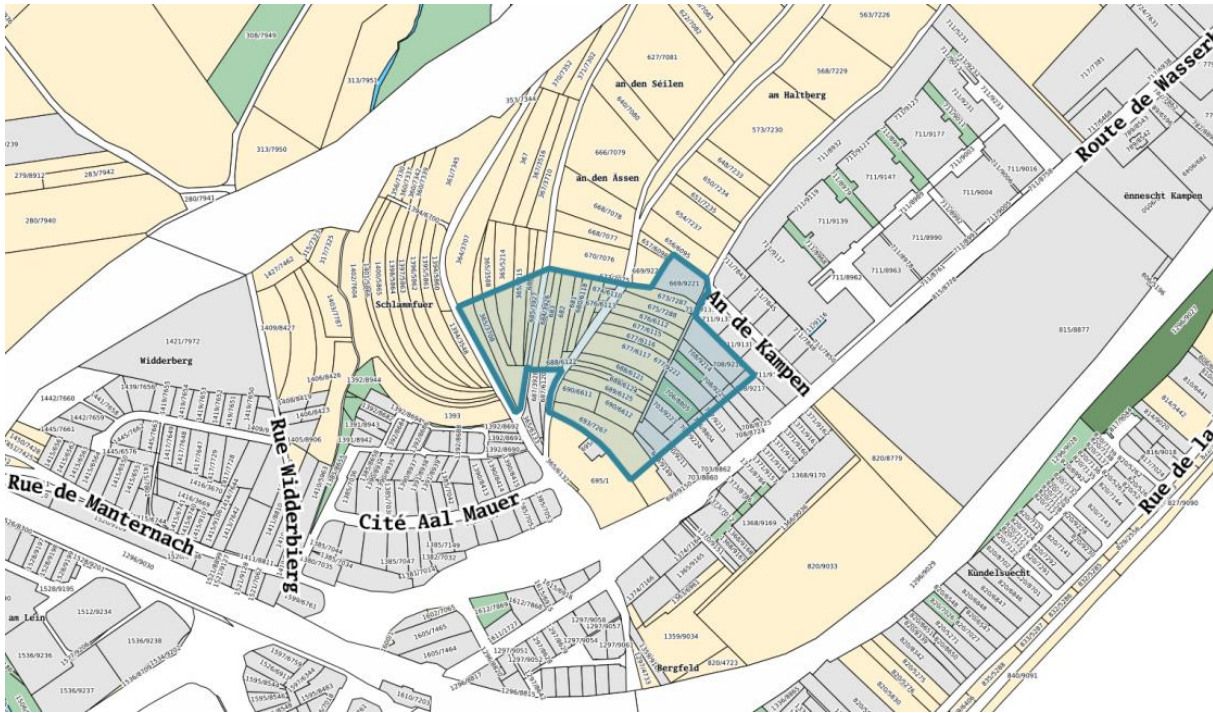
Source : Geoportail.lu, octobre 2023

3.2 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.

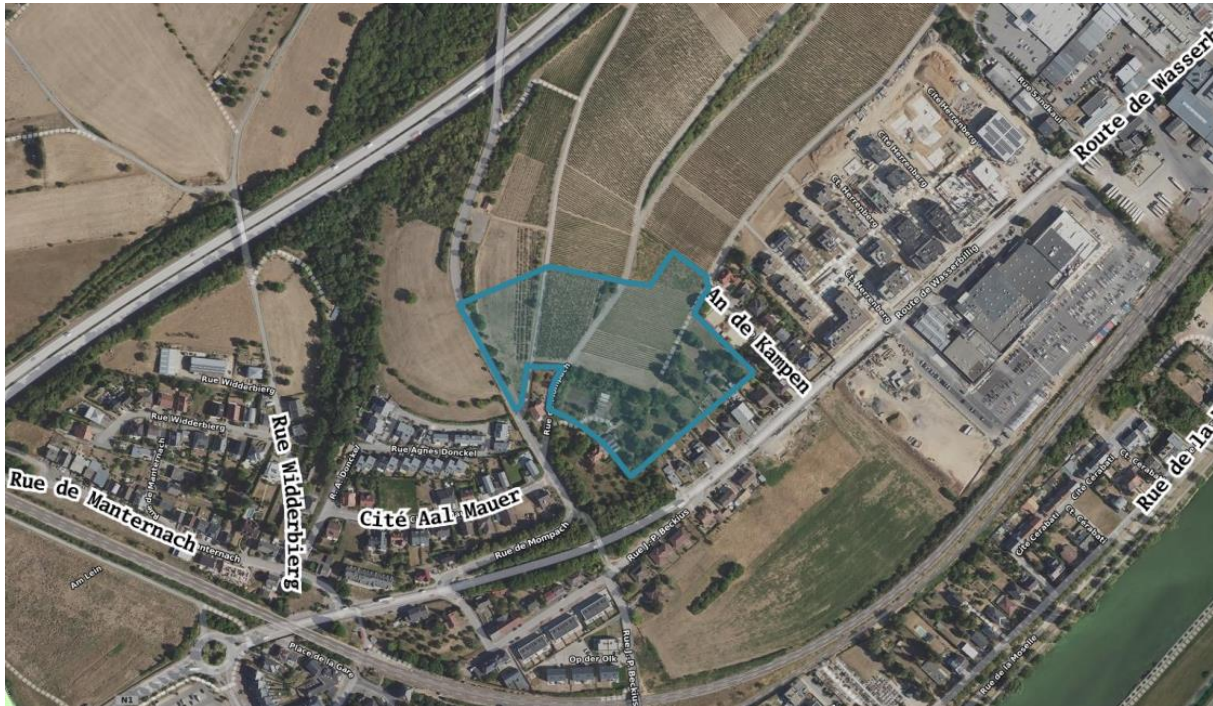
Modification du PAG « Aalmauer » à Mertert

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



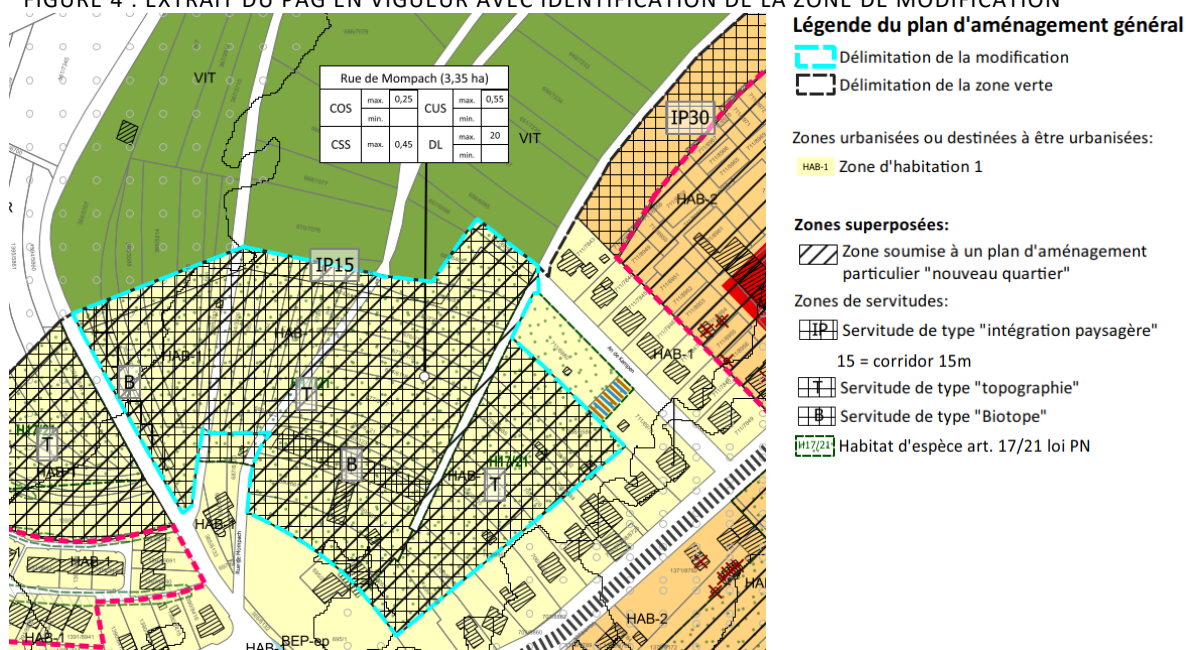
Source : Geoportail.lu, octobre 2023

3.3 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)

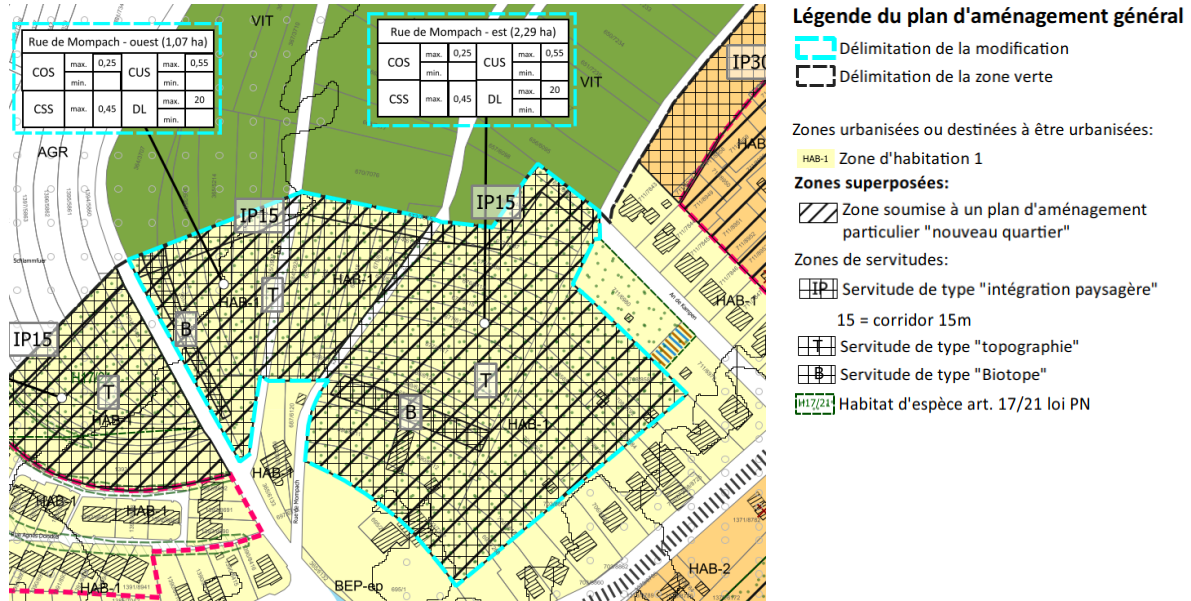
3.4 SITUATION PROJETEE – MODIFICATION DEMANDEE

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.

4 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.

4.1 SECTION 1 ANALYSE GLOBALE DE LA SITUATION

4.1.1 CONTEXTE NATIONAL, REGIONAL ET TRANSFRONTALIER

Sans objet pour la présente demande de modification du PAG.

4.1.2 DEMOGRAPHIE

Sans objet pour la présente demande de modification du PAG.

4.1.3 SITUATION ECONOMIQUE

Sans objet pour la présente demande de modification du PAG.

4.1.4 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.

4.1.5 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

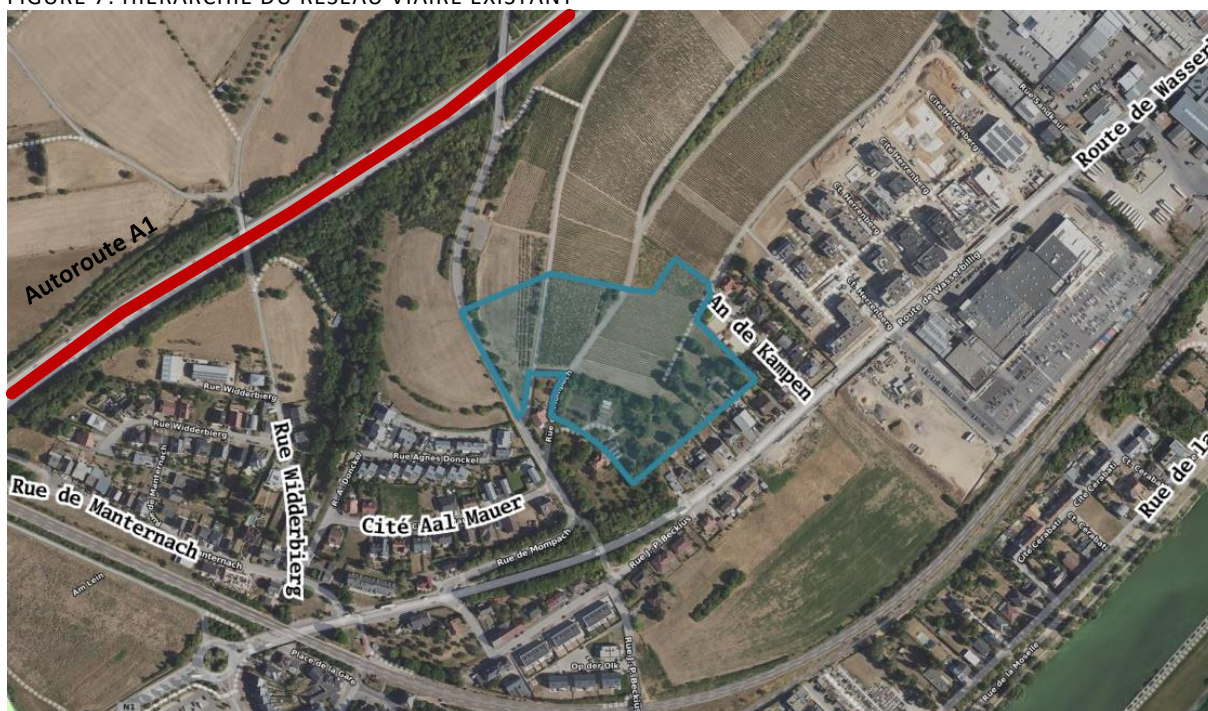
4.1.6 ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

Sans objet pour la présente demande de modification du PAG.

4.1.7 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 :

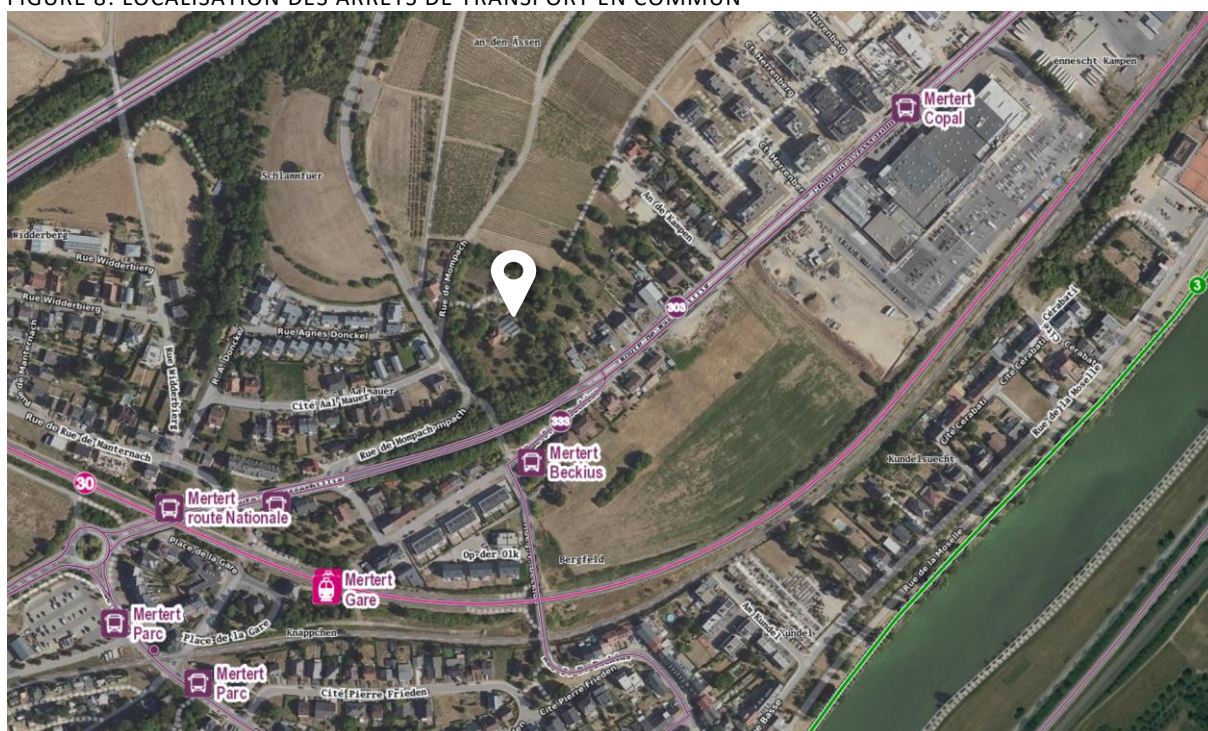
- La gare de Mertert est la gare la plus proche et se trouve à environ 465 m à pied,

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

4.1.8 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.

4.1.9 ENVIRONNEMENT NATUREL ET HUMAIN

Sans objet pour la présente demande de modification du PAG.

4.1.10 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.

4.1.11 POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Sans objet pour la présente demande de modification du PAG.

4.1.12 DISPOSITION LEGALES ET REGLEMENTAIRES ARRETEES AU NIVEAU NATIONAL

Sans objet pour la présente demande de modification du PAG.

4.2 SECTION 2 CONCEPT DE DEVELOPPEMENT

Sans objet pour la présente demande de modification du PAG.

4.3 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

5 PARTIE GRAPHIQUE DU PAG

- SITUATION EXISTANTE ET PROJÉTÉE
- DEMANDE D'APPROBATION

6 FICHES DE PRESENTATION

- COMMUNE DE MERTERT

Fiche de présentation - Commune de Mertert						
Refonte général du PAG	<input type="checkbox"/>	Commune de	Mertert	N° de référence (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		
Organisation territoriale de la commune		La présente fiche concerne :				
Région	Est	Commune de	Mertert	Surface brute du territoire	1506 ha	
CDA	<input type="checkbox"/>	Localité de		Nombre d'habitants	4,628 ¹ 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: ¹ Statistiques communales 01012020, Potentiel QE: PAP en vigueur</i>					
Potentiels de développement urbain (estimation)						
Hypothèses de calcul						
Surface brute moyenne par logement			140 m ²			
Nombre moyen de personnes par logement			2,46 hab.			
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités			150 m ²			
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habi			45 m ²			
				nombre d'habitants		nombre approximatif d'emplois
	surface brute [ha]		situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]
				potentiel [empl]	croissance potentielle [%]	
dans les quartiers existants [QE]	176,3			199	4,30%	inconnu
dans les nouveaux quartiers [NQ]						
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					
TOTAL [NQ]	32,14			2 637	56,98%	930 inconnu
TOTAL [NQ] + [QE]	208,44		4 522	2 836	61,28%	346 inconnu inconnu
Phasage						
	surface brute [ha]	ombre d'habitants (selon DL max.)		mbre d'emplois (selon CUS max.)		
	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
Zones protégées						
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
		N° de référence (réservé au ministère)	
		Avis de la commission d'aménagement	
		Vote du conseil communal	
		Approbation ministérielle	
Organisation territoriale de la commune			
La présente fiche concerne :			
Région	Est	Commune de	Mertert
CDA	<input type="checkbox"/>	Localité de	Mertert
		Quartier de	-
		Surface brute du territoire	902 ha
		Nombre d'habitants	1.498 ¹ hab.
		Nombre d'emplois	inconnu empl.
Membre du parc naturel		Espace prioritaire d'urbanisation	<input type="checkbox"/>
Remarques éventuelles			
Localité de Mertert comprend la section cadastrale C de Mertert			
¹ Nombre d'habitants: Statistiques communales 01012020			
Potentiels de développement urbain (estimation)			
Hypothèses de calcul			
Surface brute moyenne par logement	140	m ²	
Nombre moyen de personnes par logement	2,46	hab.	
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités	150	m ²	
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'h	45	m ²	
		nombre d'habitants	nombre approximatif d'emplois
	surface brute [ha]	situation existante [hab]	potentiel [hab] croissance potentielle [%]
		situation existante [empl]	potentiel [empl] croissance potentielle [%]
dans les quartiers existants [QE]	108,38		98 6,54% inconnu
dans les nouveaux quartiers [NQ]			
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		
TOTAL [NQ]	26,34		1813 120,96% 556 inconnu
TOTAL [NQ] + [QE]	134,72	1498	1911 127,50% inconnu inconnu inconnu
Phasage			
	surface brute [ha]	nombre d'habitants (selon DL max.)	
		mbre d'emplois (selon CUS max)	
	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
Zones protégées			
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal E	1,13	ha	Nombre d'immeubles isolés protégés
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal E	22,55	ha	70 u.
Surfaces totales des secteurs protégés « vestiges archéolog	0	ha	

7 ANNEXES

7.1 LISTE DES FIGURES

FIGURE 1 : LOCALISATION DU PROJET DE MODIFICATION A MERTERT	8
FIGURE 2 : EXTRAIT DU PCN AVEC IDENTIFICATION DE LA ZONE DE MODIFICATION	9
FIGURE 3 : VUE ACTUELLE – ORTHOPHOTO 2022 AVEC IDENTIFICATION DE LA ZONE DE MODIFICATION	9
FIGURE 4 : EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR AVEC IDENTIFICATION DE LA ZONE DE MODIFICATION	10
FIGURE 5 : EXTRAIT DU PAG PROJETE AVEC IDENTIFICATION DE LA ZONE DE MODIFICATION	11
FIGURE 6: BATIMENTS ENVIRONNANTS SE SITUANT AU SUD DU SITE	12
FIGURE 7: HIERARCHIE DU RESEAU VIAIRE EXISTANT	13
FIGURE 8: LOCALISATION DES ARRETS DE TRANSPORT EN COMMUN	14
FIGURE 7 : EXTRAIT DU SCHEMA DIRECTEUR	15

7.2 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.

7.3 DISPENSE SUP