

ADMINISTRATION COMMUNALE DE MERTERT

PAP « RUE DU PORT »

SECTION C DE MERTERT

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

VOLUME 1

RAPPORT JUSTIFICATIF

Réf.n° :	
Avis de la Cellule d'Évaluation	
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	

NOVEMBRE 2025



CO3 s.à r.l.
3, bd de l'Alzette
L-1124 Luxembourg

Concepts, Conseil, Communication en
urbanisme, aménagement du territoire et
environnement

tel : 26.68.41.29
fax : 26.68.41.27
mail : info@co3.lu

Responsables :

Uta Truffner

DESS – Maîtrise d’ouvrage – projet urbain ; Diplôme Européen en Sciences de l’Environnement

Thomas Simon

Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung

Alexandre Halter

MASTER Urbanisme et Aménagement

SOMMAIRE

1.	INTRODUCTION	1
2.	PRESCRIPTIONS ET OBJECTIFS DU « PAG EN VIGUEUR » (ART. 2.1 RGD ; ART .2.2 RGD)	3
3.	DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE (ART. 2.3 RGD)	13
4.	ILLUSTRATION DU PROJET PAP (ART. 2.4 RGD)	17
4.1	INTEGRATION DU PROJET DANS LE CONTEXTE ENVIRONNANT	17
4.2	AMENAGEMENT DES VOIES DE CIRCULATION	21
4.3	AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PRIVES	21
4.4	CONTEXTE URBANISTIQUE ET NATUREL	22
5.	FICHE DE SYNTHESE	23
6.	ANNEXES	24

1. INTRODUCTION

Le présent plan d'aménagement particulier (PAP) a été élaboré par le bureau CO3 à la demande de la commune de Mertert, en collaboration étroite avec les bureaux d'études « GEO3D. s.à r.l. » (plan topographique), « BEST G.O. s.à r.l. » (mesurage), et « CUBUS s.à r.l. » (concept architectural).

La zone d'étude concernée par le projet PAP se situe au centre-sud de la localité de Mertert, chef-lieu de la commune portant le même nom et située dans le canton d'Echternach.



Figure 1: Localisation de la zone d'étude sur base de photo aérienne (2023) (sans échelle, orientation Nord).

2. PRESCRIPTIONS ET OBJECTIFS DU « PAG EN VIGUEUR » (ART. 2.1 RGD ; ART .2.2 RGD)

Le PAP a été élaboré en conformité avec la modification ponctuelle « Rue du Port » du PAG (« plan d'aménagement général »), approuvé le par le Ministère des Affaires intérieures le 24/10/2024 (réf. n° : 28C/020/2023). Il est établi en application de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement d'une commune.

Le mode d'utilisation du sol est défini comme suit :

- « Zones de bâtiments et d'équipements publics » (BEP) :
 - Zone réservée aux constructions et aménagements d'utilité publique.
 - Seuls les logements de services sont autorisés.

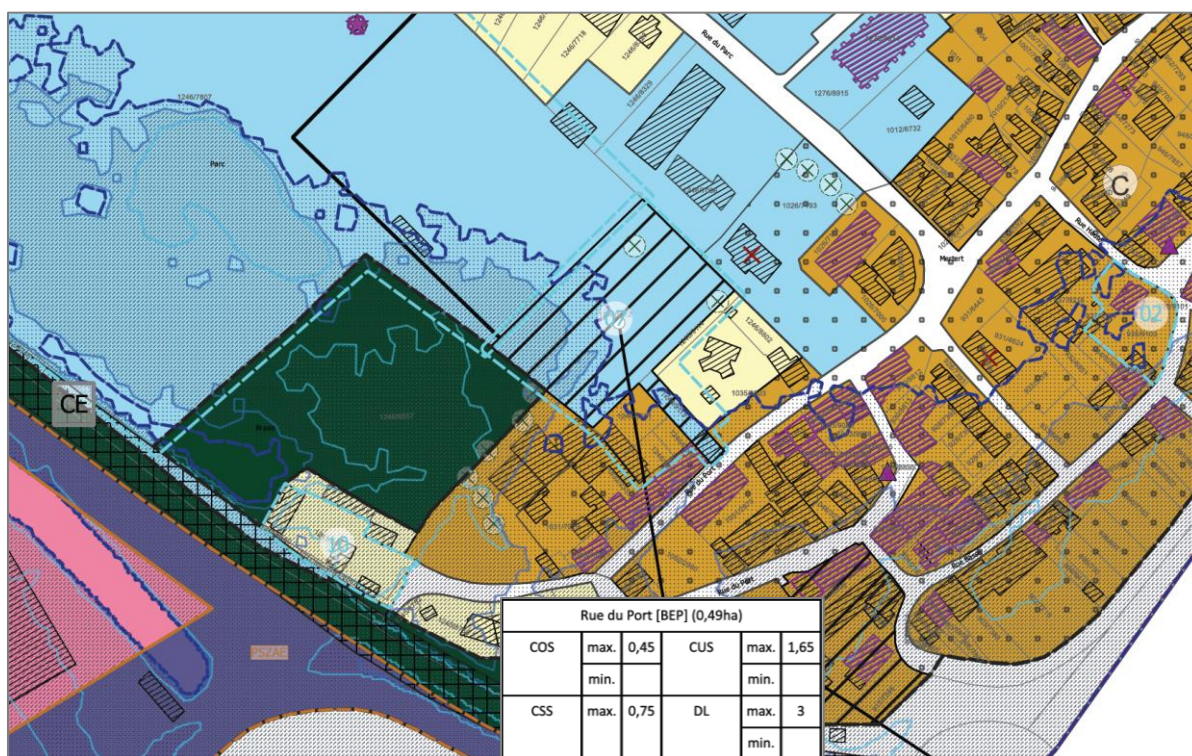


Figure 2: Extrait de la « partie graphique » de la modification ponctuelle du PAG en vigueur de la commune de Mertert

Le PAP a été élaboré en tenant compte des dispositions réglementaires suivantes de la partie écrite du PAG en relation avec la Modification ponctuelle « Rue du Port ».

**Administration communale de
MERTERT**



PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL DE LA COMMUNE DE MERTERT

Partie écrite

VERSION COORDONNEE

Vote définitif du Conseil communal	20170888-ZP	27.02.2019 – 02.03.2019
Approbation du Ministre ayant l'Environnement dans ses attributions	Réf. : 80368/PP-mb	20.11.2019
Approbation définitive du Ministre de l'Intérieur	Réf. : 28C/013/2018	23.08.2019

Suivi des Modifications

N°	Titre	Partie(s) modifiée(s)	Référence Ministère	Date d'approbation
01	ModPAG « Aalmauer »	PG	28C/014/2020	09.02.2021
02	ModPAG « Rue Basse »	PG	28C/015/2020	22.06.2021
03	ModPAG « Halte ferroviaire »	PG	28C/017/2020	08.07.2021



Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 25%.

ART. 6 Zone mixte villageoise « Noyau de Mertert » [MIX-v]

La zone mixte villageoise couvre le noyau de Mertert en vue de préserver son caractère typique.

La zone mixte villageoise « Noyau de Mertert » est destinée à accueillir des habitations, des exploitations agricoles et viticoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 400 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

Une réaffectation de logements vers des fonctions autres que l'habitation est interdite, à l'exception des échanges d'affectations au sein d'un même immeuble sous condition que le ratio des fonctions autorisées reste inchangé et que la surface construite brute dédiée au logement ne soit pas diminuée. Pour toute nouvelle construction la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 50%.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 75%.

ART. 7 Zones de bâtiments et d'équipements publics [BEP]

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

Seuls des logements de service ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiants, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale y sont admis.

Les zones de bâtiments et d'équipements publics destinées à des fins spécifiques sont complétées par une abréviation indiquant le mode d'utilisation du sol et représentées sur la partie graphique :

- La zone de bâtiments et d'équipements publics - parc [BEP-parc] est réservée aux parcs publics de la commune de Mertert. Y sont admis des aménagements et équipements légers en relation avec la destination de la zone, tel que mobilier urbain, chemins piétonniers et cyclables ou aires de jeux ainsi que des infrastructures techniques d'utilité publique. Sont également autorisables, les équipements et aménagements mobiles et temporaires pour le besoin de manifestations culturelles ou sportives.
- La zone de bâtiments et d'équipements publics – espaces verts publics [BEP-ep] est réservée aux espaces verts intra-urbains, dont les structures écologiques forment un écran vert structurant l'espace. Toute construction y est interdite, à l'exception du mobilier urbain, des aménagements et équipements légers en relation avec la destination de la zone ainsi que des infrastructures techniques d'utilité publique.

ART. 8 Zones d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1]

Les zones d'activités économiques communales type 1 sont réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique, ainsi qu'aux équipements collectifs techniques.

Les activités de commerce de détail ainsi que les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux sont admises dans la mesure où ces activités sont complémentaires à l'activité principale et ne dépassent pas 70% de la surface construite brute par lot ou parcelle. Le stockage de marchandises ou de matériaux n'est autorisé que complémentirement à l'activité principale.

ART. 15 Zones de sports et de loisirs « Lein » [REC-Lein]

La zone de sports et de loisirs « Lein » est destinée aux activités de sports ou de récréation en plein air. Y sont admis des aménagements et équipements de faible envergure en relation directe avec la destination de la zone. L'installation de logements y est prohibée.

ART. 16 Zones de sports et de loisirs « Camping » [REC-Camping]

Les zones de sports et de loisirs « Camping » sont destinées à être utilisées pour le camping, le caravanning ou toute autre forme de logement mobile ou fixe pouvant servir au séjour temporaire de personnes. En cas d'implantation d'abris ou de logements fixes destinés à la location, ceux-ci doivent être installés par le propriétaire ou l'exploitant du camping et rester en sa possession.

Y sont admises uniquement des constructions en lien direct avec la destination de la zone, notamment :

- Bâtiment de réception, installations sanitaires, locaux sociaux et dépendances nécessaires à l'exploitation du camping
- Etablissement commerciaux (cafés et restaurants inclus) et activités de prestations de services commerciaux et artisanaux
- Logement de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et l'entretien des installations ainsi que la réception des campeurs

ART. 17 Zones de jardins familiaux [JAR]

Les zones de jardins familiaux sont destinées à la culture jardinière et à la détente.

Y sont admises des aménagements ainsi que des dépendances de faible envergure en relation directe avec la destination de la zone.

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.

La terminologie utilisée à l'alinéa qui précède sont reprises à l'Annexe I de la présente partie écrite.

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

ADMINISTRATION COMMUNALE DE MERTERT

PARTIE ÉCRITE DU PAG

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
- un (1) emplacement par tranche de 25 m² de surface construite brute pour les activités de prestations de services administratifs, commerciaux et artisanaux ; pour les activités de prestations de services administratifs, commerciaux et artisanaux en zone d'activité [ECO-c1, ECO-r, PORT-m et SPEC], un emplacement (1) par tranche de 45 m² de surface construite brute est à prévoir ;
- un (1) emplacement par tranche de 40 m² de surface construite brute pour les établissements commerciaux avec surface de vente, les cafés et les restaurants dont la surface construite brute est strictement inférieure à 1.000m²;
- pour les établissements commerciaux avec surface de vente, les cafés et les restaurants situés à l'intérieur de la zone mixte urbaine A et de la zone mixte villageoise « Noyau de Mertert » et dont la surface construite brute est supérieure ou égale à 1.000m², un (1) emplacement par tranche de 15 m² de surface construite brute est à prévoir.
- pour les établissements commerciaux avec surface de vente, les cafés et les restaurants situés à l'extérieur de la zone mixte urbaine A et zone mixte villageoise « Noyau de Mertert » et dont la surface construite brute est supérieure ou égale à 1.000m², un (1) emplacement par tranche de 40m² pour les premiers 1.000m² de surface construite brute est à réaliser. Pour les parties de bâtiment dépassant les 1.000 m², 1 emplacement par tranche de 15m² de surface construite brute est à prévoir.
- un (1) emplacement par tranche de 25 m² de la surface construite brute pour les établissements artisanaux et industriels, pour les établissements artisanaux et industriels en zone d'activité [ECO-c1, ECO-r, PORT-m et SPEC], un emplacement (1) par tranche de 100 m² de surface construite brute est à prévoir ;
- pour les exploitations hôtelières, le nombre d'emplacements minimum est défini en fonction des besoins spécifiques de chaque établissement

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

ADMINISTRATION COMMUNALE DE MERTERT

PARTIE ÉCRITE DU PAG

(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. 20 Stationnement pour vélos

Dans le cadre de l'aménagement des aires de stationnement ayant rapport à des plans d'aménagement particulier « nouveaux quartiers » ou à des constructions nouvelles, publiques ou privées, un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour vélos doit être mis en place en fonction de l'affectation prévue.

Sont à considérer comme minimum pour les utilisations suivantes :

- un (1) emplacement par logement pour les maisons plurifamiliales ;
- un (1) emplacement par tranche de 100 m² de surface construite brute pour les immeubles administratifs et activités des services professionnels ;
- cinq (5) emplacements par classe scolaire pour les écoles fondamentales et autres établissements scolaires ;
- un (1) emplacement par tranche de 100 m² de surface construite brute pour les immeubles de commerce ;
- un (1) emplacement par tranche de 40 places de visiteurs pour les infrastructures culturelles et sportives avec places pour visiteurs.
- un (1) emplacement par tranche de 250 m² de surface construite brute pour les établissements artisanaux et industriels.

ADMINISTRATION COMMUNALE DE MERTERT

PARTIE ÉCRITE DU PAG

« Les gabarits d’une construction existante à préserver » marquent la volonté de sauvegarder le gabarit et l’implantation générales de certains bâtiments ou volumes de par leur rôle dans la définition de l’environnement construit. La réhabilitation de ces bâtiments est à privilégier à la construction neuve. Le gabarit d’un bâtiment est défini par son volume et donc, sa longueur, profondeur, ses hauteurs à la corniche et au faîtage, ainsi que les pentes et sa forme de la toiture.

Les « alignements des constructions existantes à préserver » sont indiqués au niveau de la partie graphique du plan d’aménagement général par un alignement obligatoire.

Le secteur protégé d’intérêt communal de type « environnement construit » et les immeubles ou parties d’immeubles dignes de protection y situés sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection au niveau de la partie écrite du PAP « quartier existant ».

Concernant les secteurs et éléments protégés d’intérêt communal de type « environnement construit » présents en dehors du PAP « quartier existant » ; le respect de leur valeur patrimoniale devra être garanti par la configuration du projet de rénovation ou du projet urbanistique et architectural. Dans le cas d’un ensemble formé de plusieurs constructions, c’est l’ensemble qui sera également pris en compte.

ART. 29 Zones de bruit

Les zones de bruit comprennent toutes les parties du territoire communal affectées par des nuisances phoniques importantes résultant du trafic routier ou ferroviaire. Ces zones sont soumises à des servitudes spéciales définies dans le « règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites » de la commune de Mertert.

Dans le cas de l’élaboration d’un plan d’aménagement particulier, celui-ci doit prévoir les mesures à prévoir pour la protection contre le bruit ainsi que les surfaces nécessaires à leur réalisation, notamment pour un écran antibruit et un agencement adéquat des immeubles pour empêcher la propagation du bruit de la ligne ferroviaire ou autoroutière.

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.

Figure 3: Extrait de la « version coordonnée » de la partie écrite du PAG de Mertert.

Annexe I : Tableau récapitulatif

Fiche 1 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2011" (PAG)										
Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol								BEP		
Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG										
Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG										
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : 48,72 ares										
Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :										
DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum
		3			1,65			0,45		0,75
Application des dispositions de l'article 29bis										
a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis : ☐ non										
Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable										
b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis :										
c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP :										
d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis :										
Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis (5)										
e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis (10) (p.ex. promoteur public) :										
f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol :										
g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG :										
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP :										
i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10% de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) :										
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis										
k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG :										
l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) :										
DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum
Analyse de la conformité du PAP au PAG										
	Surface à bâtir nette	Nombre de logements	SCB totale	SCB destinée au logement	SCB réservée au logement abordable	Surface d'emprise au sol	Surface de sol scellée			
Lot	minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement	minimum	maximum	minimum	maximum	
1	45,37 ares	0 / 0 u.	0 / 8 035 m²	0 / 0 m²	0 m²	0 / 2 040 m²	1 950 m²			
Total	45,37 ares	0 / 0 u.	0 / 8 035 m²	0 / 0 m²	0 m²	0 / 2 040 m²	1 950 m²			
Coefficients résultants du projet de PAP :										
DL	0,000	0,000	CUS	0,000	1,649	COS	0,000	0,450	CSS	0,430
Log-abo										
0,000 %										
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :										
oui oui oui oui oui oui oui oui										

Figure 5: Tableau Récapitulatif pour « SD – Co 1 / BEP »

3. DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE (ART. 2.3 RGD)

Contexte urbain

La zone d'étude se trouve en centre-ville de la commune de Mertert, et constitue une densification et un réaménagement du cœur de l'agglomération. En raison des conditions actuelles et du nombre croissant d'élèves à Mertert, l'objectif est d'agrandir le campus scolaire existant et d'étoffer l'offre en matière d'équipements scolaires. Ainsi, le projet porte sur la construction d'une école fondamentale et d'un hall sportif.

Le Sud / Sud-ouest de la surface est façonné par la structure urbaine du centre-ville, composée essentiellement d'un ensemble de maisons individuelles isolées ou en bande. En opposition, le terrain est bordé par une zone de verdure à l'Ouest (Sud-est du Parc de Mertert). Des structures vertes ligneuses adjacentes à la zone de planification délimitent en grande partie ces espaces. Au Nord / Nord-Ouest, un terrain de sport est directement accolé à la surface.

La surface sera accessible depuis la rue du Port, au Sud-Est. Cet accès sera possible après démolition d'un hangar accolé à une habitation.

L'arrêt de bus existant le plus proche de la zone d'aménagement se trouve au niveau de l'école existante à l'Est, rue du Parc (arrêt Mertert, église). Divers équipements publics (école fondamentale, centre culturel, maison relais...) y sont aussi présents. Le Port industriel et commercial de Mertert se trouve à 200 mètres vers le Sud-Ouest. Enfin, l'administration communale se trouve dans la localité de Wasserbillig, à l'Est.

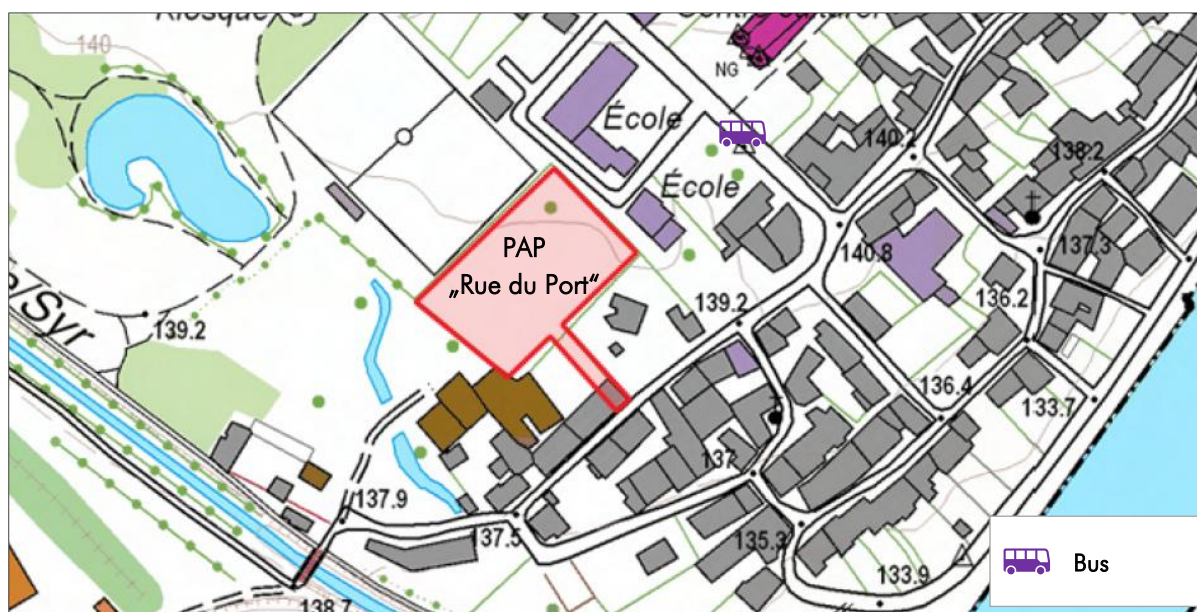


Figure 6: Situation de la zone d'aménagement dans la localité de Mertert (sans échelle, orientation Nord). Source : Géoportail 2025

Situation de droit

La zone d'étude est située dans la section C de Mertert et concerne les parcelles suivantes :

- 1246/9112
- 1246/9113

Un « Mesurage / Plan de Surface PAP » a été établi comme base pour la délimitation de la zone du plan PAP par le bureau de géomètres « Best G.O. ».

Le périmètre du projet a une superficie totale de 4.872m².

Concept urbanistique

Le Schéma Directeur « Rue du Port » définit les objectifs suivants pour le développement de la zone « SD – Rue du Port » (voir fig.8) :

- Création d'un nouveau pôle scolaire en extension du campus existant ;
- Densification cohérente de l'espace urbain, respectant le cadre bâti existant ;
- Utilisation rationnelle du sol pour une urbanisation durable ;
- Aménagement d'une voie d'accès adaptée au quartier résidentiel (faible vitesse, partage de l'espace public) ;
- Connexion piétonne directe au campus scolaire ;
- Préservation des biotopes existants (deux arbres protégés).



Figure 7: Extrait du Schéma Directeur – „Rue du Port“ du PAG de la commune de Mertzt (sans échelle, orientation Nord).

Le concept architectural développé par le bureau d'architecture « Cubus » (Figure 9) respecte les principes du Schéma Directeur.

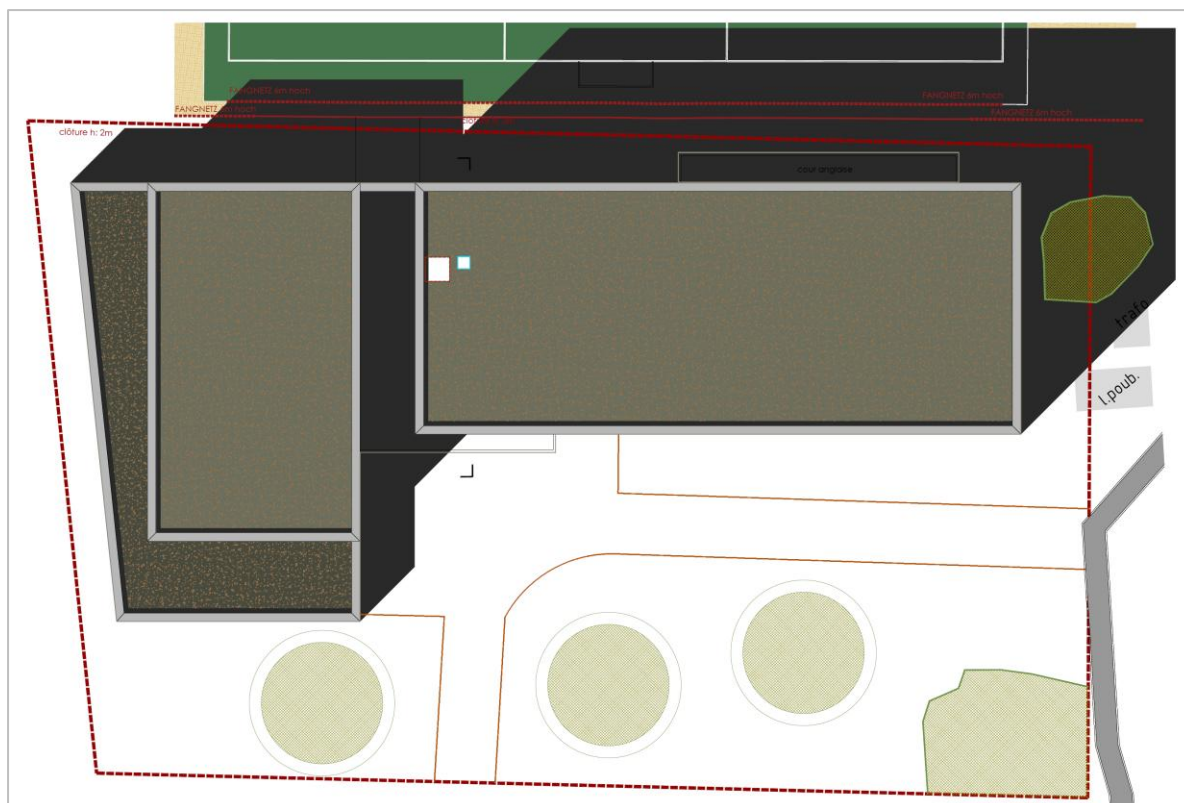


Figure 8: Etat provisoire du plan d'implantation du projet (sans échelle, orientation Sud-Ouest). Source : Cubus, 2025

Types de construction

L'extension du campus scolaire comprend la construction de deux nouveaux bâtiments : une école fondamentale ainsi qu'un hall sportif accolé à l'école. Une cour extérieure comprend un espace libre pour d'autres types aménagements scolaires.

- Les toitures plates des nouveaux bâtiments comprendront une toiture verte.
- La cour de récréation doit être développée dans la partie Sud-Est de la zone d'aménagement.
- La cour comprendra le cheminement piéton vers le reste du campus à l'Est.

➔ Le développement qualitatif et rationnel du campus scolaire répond aux nouveaux besoins de la localité de Mertert.

Concept de mobilité

L'accès principal (piétonnier) s'effectue depuis la « Rue du Parc », comme pour le Campus scolaire existant. De nouveaux axes piétons au sein du campus scolaire et vers les transports publics seront réalisés afin d'assurer des accès qualitatifs et sécurisés vers l'extension du Campus.

Il est également prévu de créer un nouvel accès carrossable depuis la rue du Port. Cette nouvelle voie, à caractère public, a pour fonction principale d'assurer l'accès des services de secours et de livraison au périmètre scolaire. Elle servira également à desservir les terrains adjacents et pourra, ultérieurement, permettre la réalisation d'habitations.

L'accès carrossable ne pourra être réalisé qu'en procédant à la démolition du hangar accolé à l'habitation n°12, rue du Port. Également, l'aménagement d'une nouvelle aire de giration pour la voie carrossable, située en dehors de la zone soumise au PAP, sera indispensable. Cette voie de circulation sera adaptée à l'espace résidentiel de par sa vitesse limitée (zone de rencontre).

Aucun stationnement n'est prévu sur la zone, afin de conserver une atmosphère propice à la sécurité des élèves, à la convivialité des espaces piétons et à la réduction des nuisances sonores et environnementales. Le stationnement de véhicule est prévu autour du site au sein de la commune. Il est à noter que tous les parkings existants sont directement connectés par un itinéraire piéton sécurisé ou par transport en commun.

- ➔ L'optimisation du trafic motorisé et les aménagements dédiés à la mobilité douce assurent la qualité et la sécurité de la circulation pour tous les usagers.

Mise en œuvre des infrastructures techniques

Les constructions seront raccordées à un système séparatif des eaux usées et des eaux pluviales. Ce réseau empruntera le nouvel accès vers la Rue du Port, où il sera connecté aux canalisations existantes de la voirie.

Les toitures plates des bâtiments seront végétalisées, avec une épaisseur minimale de 15cm de substrat, afin de limiter les débits de ruissellement, tout en contribuant à la biodiversité et au rafraîchissement du site.

Le concept d'aménagement de la cour extérieure prévoit également une couverture essentiellement composée de matériaux perméables, améliorant davantage les capacités d'infiltration des eaux de surface.

- ➔ La combinaison de ce système d'évacuation structuré avec des mesures écologiques ciblées permet une gestion efficace et durable des eaux.

Espaces verts et intégration paysagère

La zone d'aménagement dispose de certaines structures vertes à préserver.

Deux arbres, situés respectivement au nord et à l'est de la zone, sont identifiés comme biotopes protégés au sens de l'article 17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

En raison de contraintes techniques liées à la réalisation du futur établissement scolaire et au regard des besoins de la Commune en matière de capacité d'accueil, l'arbre localisé au nord-est du site devra être supprimé. Des mesures de compensation écologiques seront mises en œuvre à cet effet, conformément aux dispositions de la loi précitée. Également, une autorisation complémentaire a été sollicitée par la Commune via un addendum au bilan écologique concernant la surface (projet Écopoints n° 2024_00980). L'autorisation a été délivrée par le Ministre de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité le 08 décembre 2025 (ref. 2025-000064-M1).

L'arbre situé à l'est de la zone, quant à lui, sera conservé dans le cadre de la mise en œuvre du PAP. Il est représenté comme arbre à préserver dans la partie graphique, sur base du levé topographique établi. Les structures ligneuses situées en limite de la zone soumise au PAP, et empiétant partiellement à l'intérieur du périmètre, devront être conservées autant que possible. Toutefois, une partie devra impérativement être supprimée au niveau de l'accès carrossable afin de garantir l'entrée à la zone.

- ➔ Les atouts écologiques du site et ses alentours sont préservés avec l'appui d'une utilisation rationnelle du sol.

Le projet respecte ainsi l'ensemble des principes du Schéma Directeur.

4. ILLUSTRATION DU PROJET PAP (ART. 2.4 RGD)

4.1 INTÉGRATION DU PROJET DANS LE CONTEXTE ENVIRONNANT

La zone de planification se trouve au centre-Ouest de Mertert. Au Sud des habitations jouxtent la zone. A l'exception de deux maisons contemporaines isolées, les habitations présentes sont typiques des centres villageois avec une implantation en bande, comportant parfois des hangars agricoles, et composées de 2 étages et d'un étage sous les combles.

À l'Est, le campus scolaire existant se compose de bâtiments aux architectures variées. Parmi eux, l'ancienne école de Mertert, dotée d'une toiture à versants et culminant à environ 15 mètres, cohabite avec des infrastructures plus récentes à l'architecture contemporaine, caractérisées par des toitures plates et une hauteur maximale d'environ 8 mètres.

Au Nord / Nord-Ouest se situe le stade de l'« Union Mäertert Waasserbëlleg », tandis qu'à l'extrême Ouest, le terrain est bordé par une zone de verdure, extension privée du Parc de Mertert.



Figure 9: Représentation 3D de l'environnement (sans échelle, orientation Nord). Source : Geoportail 2025



Figure 10: Représentation de l'environnement urbain. Sources : CO3, Géoportail 2025

Planification et impact



Figure 11: Représentation de la "partie graphique" du projet PAP (sans échelle, orientation Nord). Source : CO3 2025



Figure 12: Axonométrie des gabarits projetés dans le contexte urba in existant avec vue vers le Nord. En rouge, les gabarits projetés
Sources : CO3, Géoportail 2025



Figure 13: Axonométrie des gabarits projetés dans le contexte urbain existant avec vue vers l'Ouest. En rouge, les gabarits projetés.
Sources : CO3, Géoportail 2025



Figure 14: Axonométrie des gabarits projetés dans le contexte urba in existant avec vue vers l'Est. En rouge, les gabarits projetés.
Sources : CO3, Géoportail 2025

Densité et configuration des constructions :

En tant que zone d'équipements publics, le PAG n'autorise pas de logements pour la surface appartenant à la zone soumise à PAP « SD – Rue du Port », à l'exception de logements de service.

2 constructions d'équipements publics sont planifiées au sein du PAP, et plus précisément au sein d'un même lot privé :

- La construction A correspond à l'école fondamentale. Elle comprend 3 niveaux pleins au maximum et d'un étage en sous-sol (III+1S). La hauteur maximale autorisée par rapport au point de référence (rue du port) est de 15,5m. Du fait de la création d'une cour anglaise sur partie de la façade Ouest et rejoignant le sous-sol, la surface construite brute à inclure pour l'étage en sous-sol est augmentée en conséquence par rapport au concept architectural.
- La construction B correspond au Hall sportif (incluant des locaux annexes). Elle se compose d'un niveau plein et d'un sous-sol pour une partie de son gabarit (I+1S), ainsi que d'un étage en retrait afin d'atteindre 2 niveaux pleins et 1 sous-sol au maximum (II+1S).

Les bâtiments seront composés de toitures plates. Outre les éléments de dessertes et des installations techniques, les toitures plates des constructions devront comporter une toiture verte.

Il est à noter que les hauteurs maximales autorisées pour les bâtiments sont mesurées par rapport au point de référence situé au niveau de la « Rue du Port ». Cette configuration permet d'adapter la hauteur des bâtiments lors de l'exécution du projet, même lorsque des écarts de niveaux avec le terrain projeté du PAP sont constatés. Ainsi, la hauteur des bâtiments « hors tout » et réellement visible est diminuée d'environ 1m (cf. coupes dans la partie graphique).

Emplacements de stationnement :

Le PAG en vigueur n'impose pas de prescriptions particulières pour les emplacements de stationnement.

Aucun emplacement de stationnement ne doit être aménagé au sein de la zone.

4.2 AMÉNAGEMENT DES VOIES DE CIRCULATION

L'accès principal de la zone s'effectue depuis l'école existante, côté « rue du Parc ».

La cour d'école représentée en partie graphique comprendra le cheminement piéton assurant la connexion avec le campus scolaire existant.

La desserte extérieure pour véhicules d'intervention s'effectue via la « rue du Port ». L'aménagement d'un accès en tant que « zone de rencontre » permettra la circulation motorisée et piétonne de façon sécurisée.

4.3 AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PRIVES

Dans les espaces verts privés, incluant les surfaces destinées à l'aménagement d'une cour d'école, outre les voies d'accès aux véhicules utilitaires, la réalisation de chemins piétonniers, des aires de jeux et des installations techniques, des constructions légères (abris de jardin, local à poubelles) etc. sont autorisées.

Une perméabilité maximale est à rechercher. Les plantations à réaliser seront conformes à la délibération du Conseil communal du 25 août 2022, relative à la mesure n° 2.7 du Pacte Nature sur les plantations en milieu urbain.

4.4 CONTEXTE URBANISTIQUE ET NATUREL

Comme décrit précédemment, la bonne intégration du PAP dans le contexte urbain est garantie (voir chap. 4.1).

Des biotopes sont à préserver à l’Est / Nord-Est de la surface (art. 17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles).

Un bilan écologique pour la surface a été réalisé par le bureau « LSC 360 S.A. ». Une autorisation a été délivrée par le Ministre de l’Environnement, du Climat et de la Biodiversité le 08 décembre 2025 (ref. 2025-000064-M1).

5. FICHE DE SYNTHESE

Annexe : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Projet initié par _____ élaboré par _____		N° de référence (à remplir par le ministère) _____ Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____																																														
Situation géographique Commune _____ Localité _____ Lieu-dit _____ Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier _____		Organisation territoriale CDA ☐ Commune prioritaire pour le développement de l'habitat ☐ Espace prioritaire d'urbanisation ☐ École fondamentale, Centre culturel, infrastructures sportives (notamment terrain de football), aires de jeux pour enfants, parc, halte ferroviaire.																																														
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG _____ Zone(s) concernée(s) _____ <table style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COS</td> <td>_____</td> <td>0.45</td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td>_____</td> <td>1.65</td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td>_____</td> <td>0.75</td> </tr> <tr> <td>DL</td> <td>_____</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>Emplacements de stationnement</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	COS	_____	0.45	CUS	_____	1.65	CSS	_____	0.75	DL	_____	3.00	Emplacements de stationnement	_____	_____	Servitudes découlant d'autres dispositions légales <u>Environnement</u> Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha ☐ Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire _____ 450 m Présence de biotope(s) ☒ Zone de bruit ☐ <u>Voirie nationale</u> (permission de voirie) ☐ <u>Gestion de l'Eau</u> (zones inondables) ☐ <u>Sites et Monuments</u> Inventaire suppl. ☐ Monument national ☐ <u>Zone SEVESO</u> ☐ <u>Autres</u> _____																												
	minimum	maximum																																														
COS	_____	0.45																																														
CUS	_____	1.65																																														
CSS	_____	0.75																																														
DL	_____	3.00																																														
Emplacements de stationnement	_____	_____																																														
Terrain <table style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td>Surface brute</td> <td>0.4872 ha</td> <td>100 %</td> </tr> <tr> <td>Surface nette</td> <td>0.4537 ha</td> <td>93.12 %</td> </tr> </tbody> </table> <table style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td>Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)</td> <td>0.0000 ha</td> <td>0.00 %</td> </tr> <tr> <td>Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)</td> <td>0.0335 ha</td> <td>6.88 %</td> </tr> <tr> <td>Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)</td> <td>0.0000 ha</td> <td>0.00 %</td> </tr> <tr> <td>Surface destinée au stationnement public</td> <td>0.0000 ha</td> <td>0.00 %</td> </tr> <tr> <td>Surface destinée à l'espace vert public</td> <td>0.0000 ha</td> <td>0.00 %</td> </tr> <tr> <td>Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public</td> <td>0.0000 ha</td> <td>0.00 %</td> </tr> <tr> <td>Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation</td> <td>0.0335 ha</td> <td>6.88 %</td> </tr> </tbody> </table> <table style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td>Scellement maximal du sol (terrain net)</td> <td>0.1950 ha</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>38.35 %</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Surface brute	0.4872 ha	100 %	Surface nette	0.4537 ha	93.12 %	Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)	0.0000 ha	0.00 %	Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)	0.0335 ha	6.88 %	Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)	0.0000 ha	0.00 %	Surface destinée au stationnement public	0.0000 ha	0.00 %	Surface destinée à l'espace vert public	0.0000 ha	0.00 %	Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public	0.0000 ha	0.00 %	Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation	0.0335 ha	6.88 %	Scellement maximal du sol (terrain net)	0.1950 ha			38.35 %		<table style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td>Surface cédée au domaine public communal</td> <td>0.0335 ha</td> </tr> <tr> <td>Taux de cession</td> <td>6.88 %</td> </tr> </tbody> </table> <table style="width: 100%;"> <tbody> <tr> <td>Nombre de lots / parcelles / d'îlots</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Taille moyenne des lots / parcelles / îlots</td> <td>45.37 a.</td> </tr> </tbody> </table>		Surface cédée au domaine public communal	0.0335 ha	Taux de cession	6.88 %	Nombre de lots / parcelles / d'îlots	1	Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	45.37 a.				
Surface brute	0.4872 ha	100 %																																														
Surface nette	0.4537 ha	93.12 %																																														
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)	0.0000 ha	0.00 %																																														
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)	0.0335 ha	6.88 %																																														
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)	0.0000 ha	0.00 %																																														
Surface destinée au stationnement public	0.0000 ha	0.00 %																																														
Surface destinée à l'espace vert public	0.0000 ha	0.00 %																																														
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public	0.0000 ha	0.00 %																																														
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation	0.0335 ha	6.88 %																																														
Scellement maximal du sol (terrain net)	0.1950 ha																																															
	38.35 %																																															
Surface cédée au domaine public communal	0.0335 ha																																															
Taux de cession	6.88 %																																															
Nombre de lots / parcelles / d'îlots	1																																															
Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	45.37 a.																																															
Constructions <table style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Surface constructible brute</td> <td>0</td> <td>8 035 m²</td> </tr> <tr> <td>Emprise au sol</td> <td>0</td> <td>2 040 m²</td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Densité de logements / hectare brut</td> <td>0.00</td> <td>0.00 u./ha</td> </tr> <tr> <td>Personnes estimées / logement</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>Nombre d'habitants</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Surface de vente maximale</td> <td>0</td> <td>m²</td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	Surface constructible brute	0	8 035 m ²	Emprise au sol	0	2 040 m ²	Nombre de logements	0	0	Densité de logements / hectare brut	0.00	0.00 u./ha	Personnes estimées / logement	0.00	0.00	Nombre d'habitants	0	0	Surface de vente maximale	0	m ²	Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) <table style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nombre de logements de type:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>unifamilial</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>bifamilial</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>collectif (>2 log/bât.)</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Nbre de log. à coût modéré</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Surface brute de bureaux maximale</td> <td>8 035 m²</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	Nombre de logements de type:			unifamilial	0	0	bifamilial	0	0	collectif (>2 log/bât.)	0	0	Nbre de log. à coût modéré	0	0	Surface brute de bureaux maximale	8 035 m ²	
	minimum	maximum																																														
Surface constructible brute	0	8 035 m ²																																														
Emprise au sol	0	2 040 m ²																																														
Nombre de logements	0	0																																														
Densité de logements / hectare brut	0.00	0.00 u./ha																																														
Personnes estimées / logement	0.00	0.00																																														
Nombre d'habitants	0	0																																														
Surface de vente maximale	0	m ²																																														
	minimum	maximum																																														
Nombre de logements de type:																																																
unifamilial	0	0																																														
bifamilial	0	0																																														
collectif (>2 log/bât.)	0	0																																														
Nbre de log. à coût modéré	0	0																																														
Surface brute de bureaux maximale	8 035 m ²																																															
Axe(s) de desserte <table style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th>Charge de trafic</th> <th></th> </tr> <tr> <th></th> <th>(si disponibles et selon prévision P&CH)</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Route Nationale</td> <td>_____</td> <td>vh/j</td> </tr> <tr> <td>Chemin Repris</td> <td>_____</td> <td>vh/j</td> </tr> <tr> <td>Chemin communal</td> <td>Rue du Port</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Charge de trafic			(si disponibles et selon prévision P&CH)		Route Nationale	_____	vh/j	Chemin Repris	_____	vh/j	Chemin communal	Rue du Port		Emplacements de stationnement <table style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th>activités</th> <th>habitat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>publics</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>privés (min.)</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>privés (max.)</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>total (max.)</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>			activités	habitat	publics	0	0	privés (min.)	0	0	privés (max.)	0	0	total (max.)	0	0															
	Charge de trafic																																															
	(si disponibles et selon prévision P&CH)																																															
Route Nationale	_____	vh/j																																														
Chemin Repris	_____	vh/j																																														
Chemin communal	Rue du Port																																															
	activités	habitat																																														
publics	0	0																																														
privés (min.)	0	0																																														
privés (max.)	0	0																																														
total (max.)	0	0																																														
Offre de transports en commun Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) _____ 85 m Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées _____ 85 m Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales _____ 85 m		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue) _____ 650 m Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ 0 m ² Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ 0 m ²																																														

6. ANNEXES

- ▶ Plan de situation générale du cadastre (1/5000)
- ▶ Extrait cadastral (1/2500) et listing des propriétés
- ▶ Extrait du PAG en vigueur (partie graphique y compris légende)
- ▶ Extrait du PAG en vigueur (partie écrite)
- ▶ Extrait du PAG en vigueur (Schéma directeur)
- ▶ Certificat OAI
- ▶ Accord de Principe (AGE)
- ▶ Règlement Grand-Ducal du 08 mars 2017 ; Terminologie PAP „nouveau quartier” et PAG
- ▶ Plan de Surface PAP (1/500) (cf. CD)
- ▶ Plan de levé topographique (cf. CD)
- ▶ Concept d’Assainissement (cf. CD)