OLOS FUND SCA, SICAV-FIS

PAP « Esplanade de la Moselle » à Wasserbillig

Plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Rapport justificatif – Avril 2025

Référence du Ministère de l'Intérieur :

Avis de la Cellule d'Evaluation	
Vote du Conseil communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	

CLIENT

OLOS FUND SCA, SICAV-FIS
33, rue de Gasperich
L-5826 Hesperange

BUREAU D'ETUDES

TR-Engineering
86-88, rue de l'Egalité
L-1456 Luxembourg

www.tr-engineering.lu

Fait à Luxembourg, le 10 avril 2025

Chiara Rossato	**Martin Biehler**
.....	.....
Architecte Urbaniste TR-Engineering	Administrateur TR-Engineering

Sommaire

INTRODUCTION **7**

DOCUMENTS DE PLANIFICATION TERRITORIALE **11**

DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE **21**

1 ÉLÉMENTS DU MILIEU ENVIRONNANT 23

1.1 Contexte urbain, paysager et milieu environnant *23*
1.2 Accessibilité et infrastructures *26*
1.3 Réseaux d'approvisionnement, d'assainissement et de chauffage urbain *27*
1.4 Équipements et vie locale *27*
1.5 Patrimoine naturel *27*
1.6 Servitudes et contraintes *27*

2 EXPOSÉ DES MOTIFS 29

3 PROJET D'AMÉNAGEMENT ENVISAGÉ 32

3.1 Répartition des surfaces et parcellaire *32*
3.2 Infrastructures de mobilité et espaces publics *32*
3.3 Infrastructures d'assainissement *32*
3.4 Implantation des bâtiments, volumétrie, stationnement privatif *33*
3.5 Concept paysager *34*
3.6 Surfaces constructibles *35*

4 FICHES DE SYNTHÈSE 37

ANNEXES **39**

Certificat OAI urbaniste-aménageur *39*
Documents topographiques, cadastraux et fonciers *39*
AGE *39*
Administration des ponts et chaussées *39*
Autres administrations *39*
Documents de planification territoriale *39*

INTRODUCTION

A la demande et pour le compte de OLOS FUND SCA, SICAV-FIS , le bureau d'études TR-Engineering présente ci-après le projet d'aménagement particulier « Esplanade de la Moselle » pour le développement d'un nouveau quartier dans la localité de Wasserbillig, commune de Mertert, établi en application de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ainsi que des règlements grand-ducaux du 08/03/2017 portant exécution de ladite loi.

Le présent document constitue le rapport justificatif du plan d'aménagement particulier « Esplanade de la Moselle ».

Localisation

[Voir plan ci-après]

La zone d'étude relative au présent PAP « Esplanade de la Moselle » est située dans la localité de Wasserbillig, commune de Mertert, entre la voie ferrée au nord et un chemin pour cyclistes et piétons au sud qui longe la Moselle. Ce site est desservi par le CR134 « Esplanade de la Moselle » qui traverse la zone.

La localité de Wasserbillig fait partie de la municipalité de Mertert qui appartient au canton de Grevenmacher.

Au nord-est, elle touche l'Allemagne, à l'est la rivière Sûre et au sud la rivière Moselle délimitent la frontière avec l'Allemagne.
Les communes limitrophes sont Rosport-Mompach au nord, Manternach et Grevenmacher à l'ouest.

La commune de Mertert est traversée par plusieurs grands axes routiers, à savoir l'Autoroute A1 « autoroute de Trèves », la Route Nationale N1 qui relie Wasserbillig à la ville de Luxembourg et la Route Nationale N10 « route des trois rivières » qui relie Schengen à Marnach, longeant la frontière allemande.

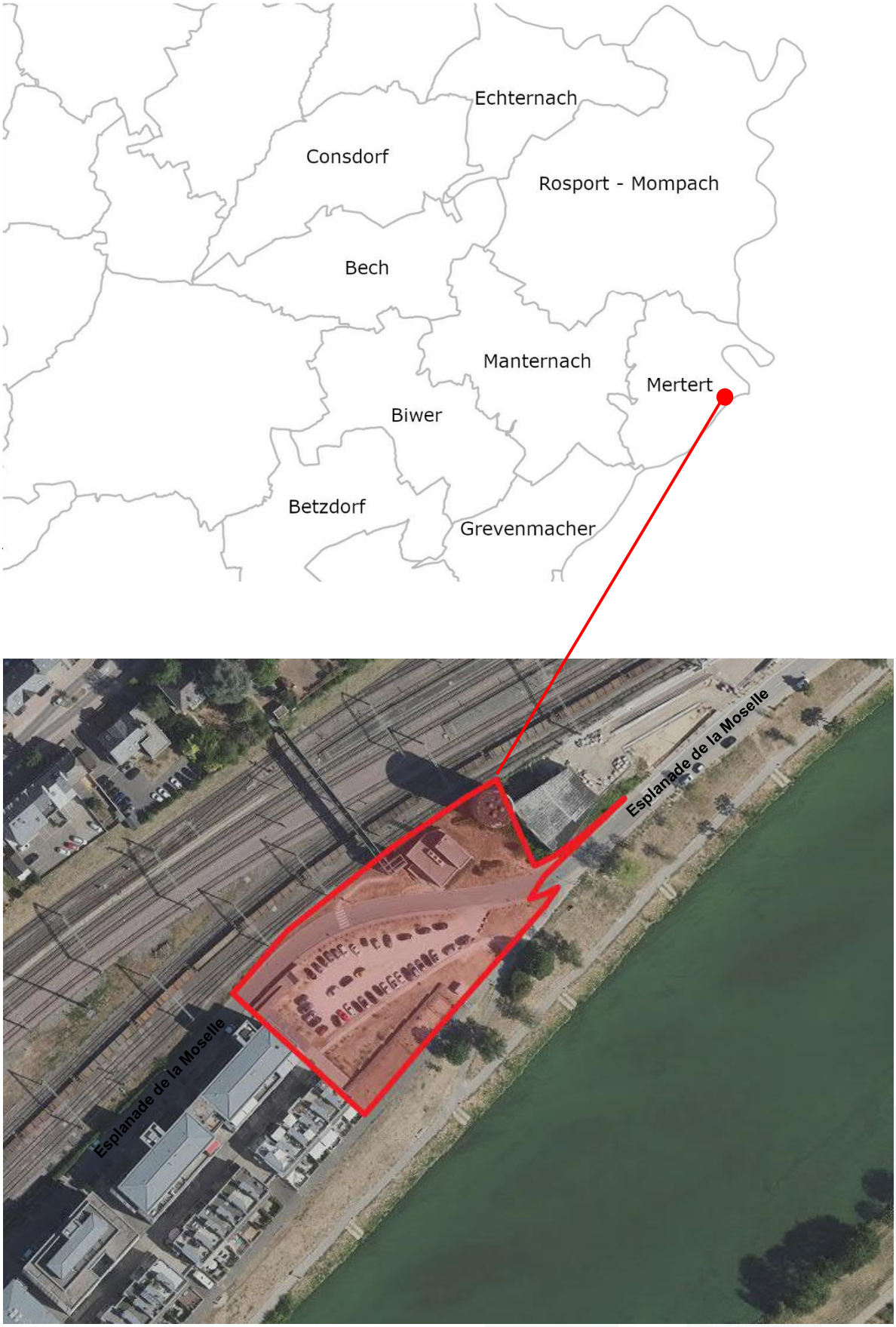
Situation foncière

[Voir en annexe l'extrait du plan cadastral, le relevé parcellaire, et le plan de mesurage]

La zone d'étude concernée par le projet PAP possède une superficie d'environ 53.96 ares. Elle fait partie du schéma directeur SD16 « Esplanade de la Moselle ».
Le projet PAP reprend des parcelles enregistrées au cadastre de la commune de Mertert, section B de Wasserbillig sous les numéros **810/4121, 810/4122**, **810/4123, 810/4124, 810/4125, 810/4126, 810/4127**.

Numéro de parcelle	Propriétaire	Contenance	Occupation actuelle
810/4121	OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS	03a 62ca	Accès passerelle
810/4122	OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS	09a 66ca	Centrale de cogénération et château d'eau
810/4123	OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS	09a 54ca	CR134 existant
810/4124	OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS	15a 86ca	Parking aérien
810/4125	OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS	11a 70ca	Parking aérien
810/4126	MERTERT, la Commune	01a 20ca	Aire de jeux
810/4127	MERTERT, la Commune	02a 38ca	Aire de jeux et transformateur électrique

Figure 1. Localisation du PAP « Esplanade de la Moselle »



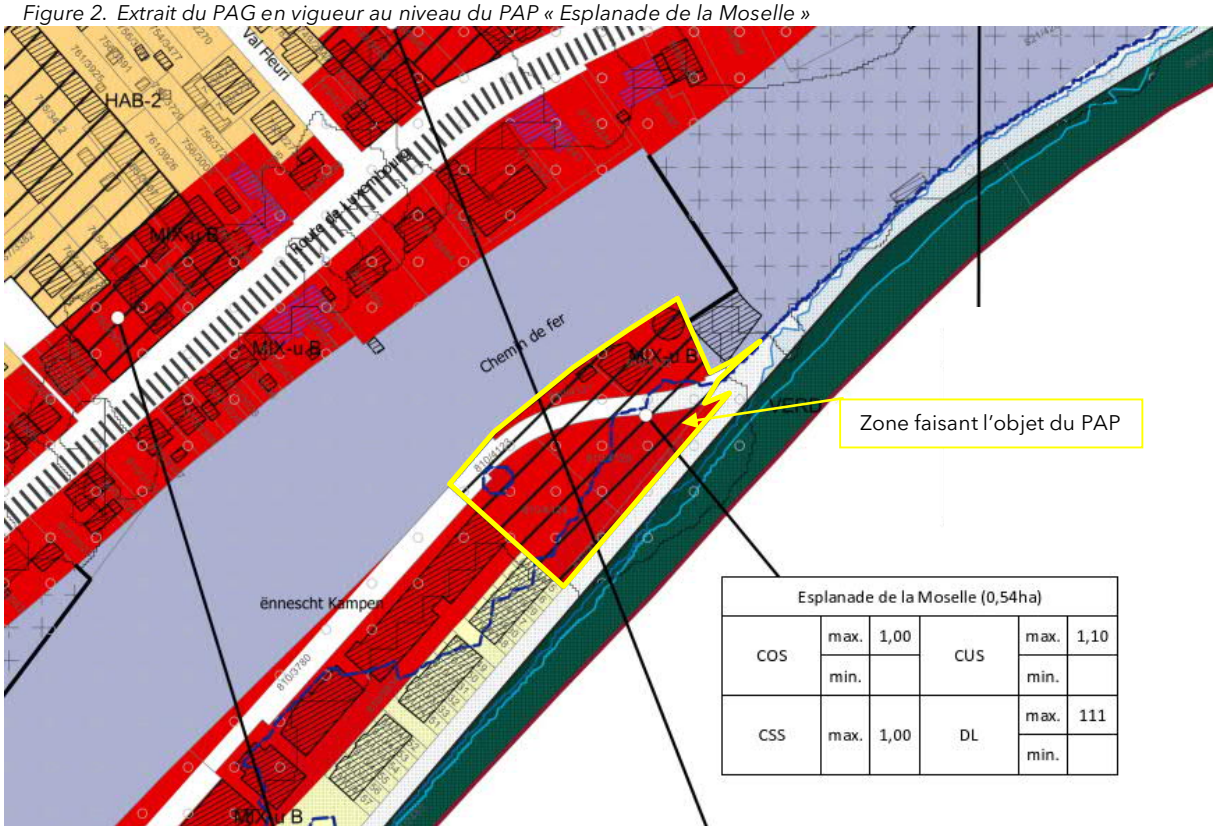
Source : www.geoportail.lu / TR-Engineering, février 2024

DOCUMENTS DE PLANIFICATION TERRITORIALE

Plan d'aménagement général (PAG)

Le plan d'aménagement général de la commune de Mertert est élaboré en conformité avec les dispositions 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.

Figure 2. Extrait du PAG en vigueur au niveau du PAP « Esplanade de la Moselle »



Esplanade de la Moselle (0,54ha)					
COS	max.	1,00	CUS	max.	1,10
	min.			min.	
CSS	max.	1,00	DL	max.	111
				min.	

Source : Commune de Mertert / TR-Engineering, juin 2022

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:

MIX-u A/B Zone mixte urbaine

Zones superposées:

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zone de bruit (LNGT, 55 dB)

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

à la gestion de l'eau

Les terrains couverts par le projet d'aménagement envisagé sont classés au PAG en vigueur en « zone mixte urbaine B » [MIX-u B], à laquelle se superpose une « zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier » [Esplanade de la Moselle] et une zone de bruit définie pour la voie ferrée.

Une zone définie en exécution de dispositions spécifiques relatives à la gestion de l'eau et correspondant à la zone de $HQ_{extreme}$ de la Moselle superpose une bande au sud-est du site de projet et un espace non-connecté au cours d'eau à l'ouest du site.

Le degré d'utilisation du sol est fixé par le COS[1], le CUS[2],le CSS[3] et la DL[4] dont les maximas sont repris ci-dessous :

Affectation PAG	COS max.	CUS max	CSS max	DL max.
MIX-u B	1,00	1,10	1,00	111

Extrait de la partie écrite du PAG

Art. 5 Zones mixtes urbaine [MIX-u]

Elle est subdivisée en fonction de l'affectation admissible:

- La zone mixte urbaine – A [MIX-u A]
- La zone mixte urbaine – B [MIX-u B]

La zone mixte urbaine – A est destinée à accueillir des habitations, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 4.000 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 d'artisanat et des ateliers de réparation complémentaires à un surface de service client pour autant que ces activités soient compatibles avec les autres activités , ainsi que des activités de récréation.

La zone mixte urbaine – B est destinée à accueillir des habitations, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 4.000 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 envergure dont les émissions sont compatibles avec les autres activités, ainsi que des activités de récréation.

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. 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.

[1] On entend par **coefficient d'occupation du sol** (ou **COS**) le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.
[2] On entend par **coefficient d'utilisation du sol** (ou **CUS**) le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.
[3] On entend par **coefficient de scellement du sol** (ou **CSS**) le rapport entre la surface de sol scellée et la surface totale du terrain à bâtir net.
[4] On entend par **densité de logement** (ou **DL**) le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Art. 19 Emplacements de stationnement

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

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

Sont à considérer comme minimum pour les emplacements pour voitures :

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

- un (1) emplacement par tranche de 25 m² de surface construite brute pour les administrations et bureaux ; pour les administrations et bureaux 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 (cafés et restaurants inclus) dont la surface construite brute est strictement inférieure à 1.000m²;
- pour les établissements commerciaux (cafés et restaurants inclus) 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 (cafés et restaurants inclus) 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 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 sa propriété et en situation appropriée, tout ou une partie des emplacements imposés en vertu des dispositions du présent article, le bourgmestre peut l'exonérer totalement ou partiellement 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 établissement scolaires ;
- un (1) emplacement par tranche de 100 m² de surface construite brute pour les immeubles de commerce ;
- un (1) emplacements par tranche de 40 places de visiteurs pour les infrastructures culturelles et sportives avec places pour visiteurs.

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.

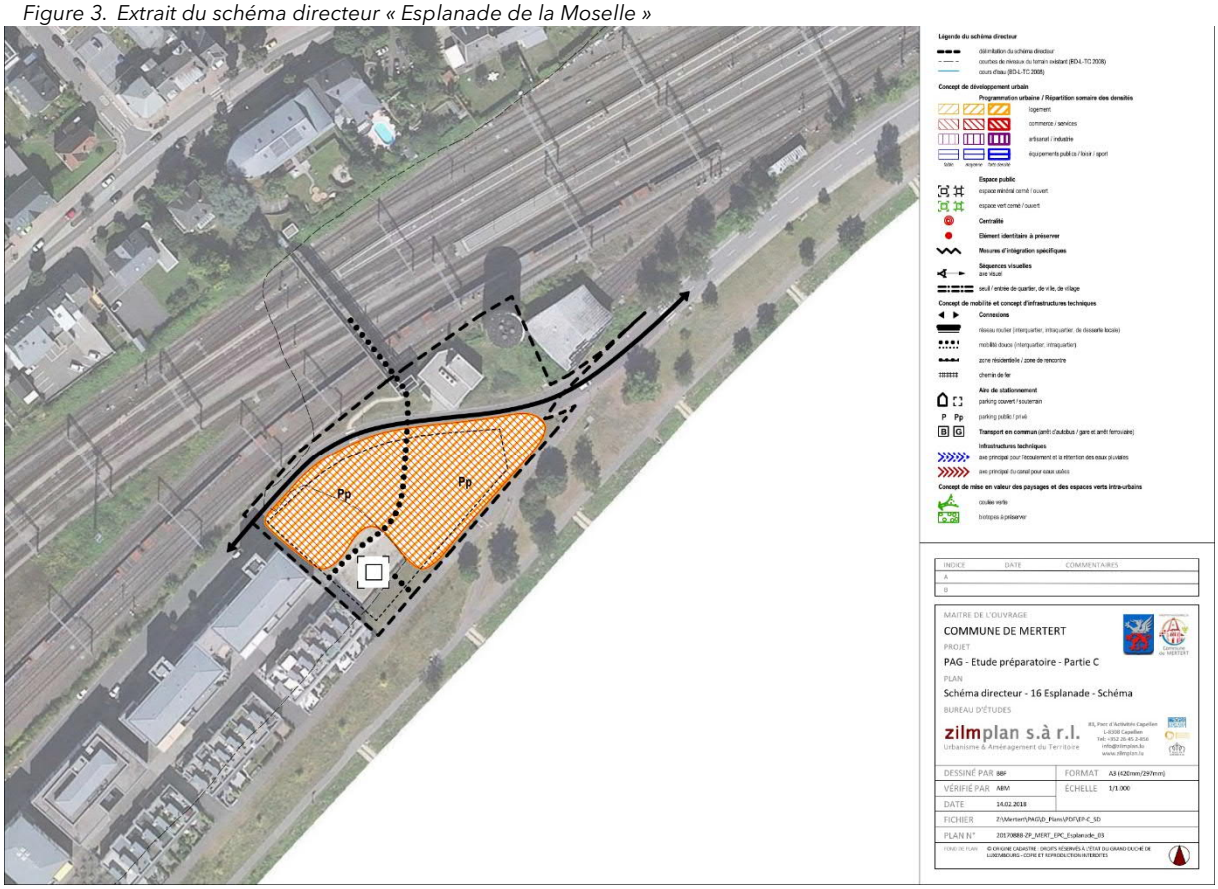
Dans le cas de l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier, celui-ci doit prévoir les mesures à prévoir pour la protection contre le bruit ainsi que les surfaces nécessaires à leur réalisation, notamment pour un écran antibruit et un agencement adéquat des immeubles pour empêcher la propagation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

Schéma directeur

Figure 3. Extrait du schéma directeur « Esplanade de la Moselle »



Source : Commune de Mertert, février 2024

Le site projeté est couvert par le schéma directeur SD16 « Esplanade de la Moselle » (voir extrait ci-dessus).
Le schéma directeur développe une zone mixte en continuation du PAP « Op der Esplanade » dans un espace qui est occupé actuellement par un parking aérien géré par la commune et comportant une quarantaine de places de stationnement.

Le schéma prévoit la mise en valeur des terrains en tant que zone d'entrée du quartier existant de l'Esplanade de la Moselle avec le développement de bâtiments qui valorisent la centralité de la zone (« Kopfbau »).

L'intégration des bâtiments avec les alentours sera maintenue grâce à la perméabilité des espaces extérieurs et aux connexions de mobilité douce traversant le site.

Une place sera créée comme élément de connexion entre le quartier existant et les nouveaux bâtiments.

Le nouveau quartier prévoit une densité élevée avec des résidences permettant l'aménagement de différentes typologies de logements.

Des extraits du schéma directeur sont repris ci-dessous.

Les lignes directrices majeures devant orienter le schéma directeur sont les suivantes :

- la mise en valeur d'un terrain qui constitue l'entrée du site de l'Esplanade de la Moselle ;
- la réalisation d'une densification appropriée au centre de localité ;
- les nuisances sonores dues à la proximité de la voie ferrée ;
- la présence d'une zone $HQ_{Extreme}$ qui couvre une partie du site ;
- la revalorisation de la passerelle existante qui permet une liaison avec la gare de Wasserbillig et le centre de la localité ;
- la conservation et l'intégration de la route existante CR134 « Esplanade de la Moselle ».

4. IDENTIFIZIERUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFGABENSTELLUNG UND DER LEITLINIEN	
4.1 Städtebauliche Problemstellung	• Erschließung und Inwertsetzung eines zentral gelegenen Baulandpotentials mit einer Mischnutzung, welches den Eingangsbereich des Baugebietes Esplanade de la Moselle bildet ("Kopfbau") • Realisierung einer angemessenen Verdichtung in zentraler Ortslage • Bestehende Lärmbelastung durch die benachbarte Bahnlinie Wasserbillig – Luxembourg → Umgang mit Lärmimmissionen • Teilweise Lage im Überschwemmungsgebiet HQ-Extrem der Mosel • Aufwertung der bestehenden Fußgängerbrücke (Barrierefreier Umbau) • Erhaltung und Integration der bestehenden Erschließungsstraße „Esplanade de la Moselle" in die Planung
4.2 Leitlinien	• Akzentsetzende Bebauung im nordöstlichen Bereich des Mischgebietes Esplanade de la Moselle ("Kopfbau") • Harmonische Integration der Bebauung und Vernetzung mit der Umgebung • Abschirmung des Innenbereichs vor Lärmbelastung durch Gebäude parallel zur Bahnlinie • Integration von Räumen mit hoher Aufenthaltsqualität zur sozialen Kommunikation und als Übergang zwischen der südwestlichen und der zukünftigen Bebauung • Verbesserung der Durchlässigkeit für den nicht-motorisierten Verkehr durch Schaffung direkter Wegeverbindungen

Le concept de développement prévoit :

- la création d'une zone mixte avec desserte intérieure ;
- la création d'une place vers la Moselle comme transition avec le quartier existant ;
- la possibilité d'une mixité de fonctions ;
- l'aménagement de liaisons piétonnes et cyclables à l'intérieur du quartier ;
- une densité élevée adaptée aux constructions existantes au sud-ouest du projet.

5. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT	
5.1 Städtebauliche Identität und Charakter	• Mischgebiet mit innenliegender Erschließung • Festlegung einer durchschnittlichen Bebauungsdichte, die zu einer möglichst effizienten Auslastung der Bauflächen im Sinne einer nachhaltigen Bodennutzung führt → Angepasste Verdichtung durch Residenzen mit Mischnutzung • Anpassung der baulichen Dimensionen (Bautiefe, Gebäudehöhe, Gestaltung etc.) an den Charakter der angrenzenden Bebauung • Erlangung von Wohnqualität durch Bildung eines Platzes mit Ausrichtung zur Mosel
5.6 Schnittstellen : Einbindung, Dimensionen und Anordnung der Volumen	• Die Raumaufteilung / innere Gliederung ergibt sich durch die Erschließung des Baugebietes (Erschließungsstraße mittig durch das Gebiet), den Flächenzuschnitt des Plangebietes sowie die Fuß- / Radwegestruktur • Durch die Anlage eines Platzes, der von der Bebauung gefasst wird, und verschiedenen Fußwegeverbindungen werden Aufenthaltsorte geschaffen → Quartiersplatz soll zudem als Übergangsfläche zwischen den bestehenden Einfamilienhäuser und den neuen Gebäuden dienen. • Innerhalb des Plangebiets werden Bauvolumen mit vier-geschossigen Baukörpern empfohlen • Als Übergang zu den bestehenden Einfamilienhäusern fungiert der Platzraum, auch mit entsprechender Begrünung hin zu den Privatgärten. Ein abrupter Höhenversprung zwischen Bestand und Planung auf engem Raum ist zu vermeiden, auch wenn die Planung als Eingangsbereich einen Akzent setzt.
5.8 Bauliche Dichten	• Hohe Dichte (angepasst an die bestehende Bebauung südwestlich des Planungsbereich) durch Bebauung mit Mehrfamilienhäuser

Le présent PAP déroge au point 5.6 du schéma directeur en ce qui concerne le nombre de niveaux, recommandé à 4. En effet, afin de dégager davantage de surfaces au sol pour l'aménagement de places et d'espace verts publics, le nombre de niveaux maximum autorisé est porté à 5+R pour le bâtiment A et à 6+R pour le bâtiment B. L'étage en retrait devra toutefois présenter 85% maximum de l'étage inférieur.

Le concept pour les infrastructures techniques prévoit quant à lui :

- le raccordement aux infrastructures existantes (électricité, gaz, eaux) ;
- la possibilité de déversement des eaux pluviales directement dans la Moselle, sans nécessité de volumes de rétention.

6. MOBILITÄTSKONZEPT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	
6.5 Technische Infrastruktur und Regenwasserbewirtschaftung	• Anschluss an die vorhandenen Infrastrukturen in der Esplanade de la Moselle (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) möglich • Retentionsvolumen für Oberflächenwasser sind nicht nötig, da eine Einleitung des Regenwassers direkt in die Mosel als Vorfluter erfolgen kann

Le site ne comportant aucun biotope à conserver, le schéma directeur ne prévoit pas de mesure pour l'aménagement des espaces libres.

7. FREIRAUMPLANERISCHES KONZEPT UND GESTALTUNG DER GRÜNFLÄCHEN	
7.3 Erhaltenswerte und geschützte Biotope und Bestände	• Das Plangebiet weist keine erhaltenswerte Biotope auf

DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

1 ÉLEMENTS DU MILIEU ENVIRONNANT

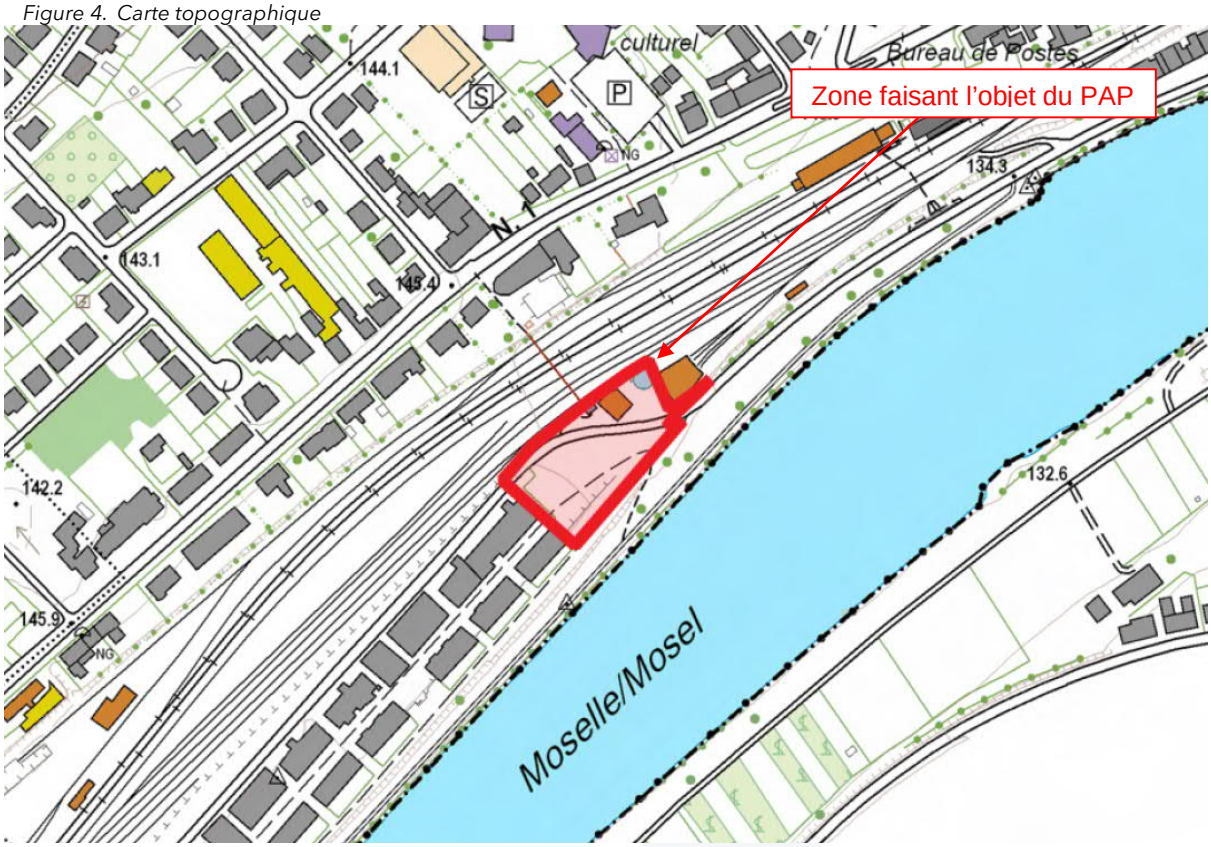
1.1 Contexte urbain, paysager et milieu environnant

Topographie

[Voir en annexes l'extrait du plan topographique et le levé topographique]

La zone d'étude présente une pente descendante de l'ouest à l'est d'environ 4%, et une différence d'altitude d'environ 3 mètres.
D'autre part, avec un dénivelé d'environ 3,50 mètres, la pente moyenne est de 4% du nord au sud.
Dans la partie au nord de la rue de l'Esplanade de la Moselle un talus d'environ 1,50 mètres relie les bâtiments existants à la route.
Un mur de soutènement en gabions est implanté au sud du site.

Figure 4. Carte topographique



Source : www.geoportail.lu / TR-Engineering, juilliet 2022

La zone de projet est située entre la voie ferrée au nord et un chemin pour cyclistes et piétons au sud longeant la Moselle, au lieu-dit « Esplanade de la Moselle ».

Figure 5. Photo aérienne du site

Source : www.geoportail.lu / TR-Engineering, juin 2024

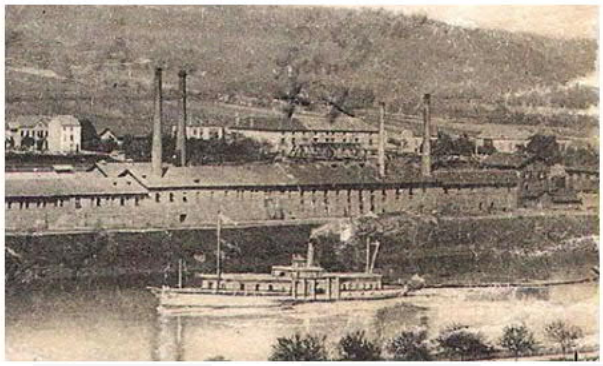
Occupation du sol

Les terrains situés au sud de la rue Esplanade de la Moselle sont actuellement utilisés en tant que parking. Un mur de soutènement en gabions est présent au sud du site. Une aire de jeux et un transformateur électrique se trouvent entre le mur de soutènement et le chemin pour cyclistes et piétons.
Plusieurs constructions se trouvent entre la voie ferrée et la rue « Esplanade de la Moselle » : un escalier d'accès à la passerelle qui relie le quartier au centre de la localité, une centrale de cogénération et un château d'eau existant à démolir.

Vue sur le site du projet vers le sud

Vue sur le site du projet vers le nord

Le site du projet était anciennement occupé par l'activité industrielle Cérabati, ce dernier est donc repris au niveau du cadastre des sites potentiellement pollués.



Photos d'archive, source : Bureau Andrew Phillips

Structure urbaine

La population de la commune de Mertert est de 5557 habitants en janvier 2025[5].
Le projet d'aménagement particulier « Esplanade de la Moselle » prévoit 65 logements, ce qui équivaut à environ 160 habitants[6], représentant environ 3% de la population communale.

Le projet s'inscrit dans un quartier mixte, mêlant de l'habitat et des activités de service.
Du côté du CR134, les bâtiments sont de type collectif, comprenant jusqu'à 4 niveaux surmontés pour certains d'un étage en retrait. Des activités de service sont présentes en rez-de-chaussée. Du côté de la Moselle, les constructions sont de type maisons unifamiliales en bande. Un niveau commun en sous-sol permet en surface l'aménagement d'un espace public sans voiture entre les deux typologies d'habitat.

Du côté nord, l'accès à la passerelle traversant la voie ferrée, une centrale de cogénération et un château d'eau désaffecté longent les voies ferrées.

1.2 Accessibilité et infrastructures

Les terrains concernés par le PAP « Esplanade de la Moselle » sont accessibles depuis la rue Esplanade de la Moselle (CR 134 depuis la N1 vers Ehnen), déjà réalisée dans le cadre du PAP « Op der Esplanade ».

La gare ferroviaire de Wasserbillig se situe de l'autre côté de la voie ferrée, facilement accessible via la passerelle qui relie le site du projet à la route de Luxembourg.
Elle est desservie par la ligne de chemin de fer n°30 reliant Luxembourg-ville à Trier et Wittlich, certains trains allant jusqu'à la ville de Coblence.

A 600m du site du projet, le ferry solaire électrique « Sankta Maria II » permet de traverser la Moselle et rejoindre le village allemand de Oberbillig.

Plusieurs bornes de recharge « Chargy » sont présentes dans la commune de Mertert, la plus proche du site de projet se trouvant au centre culturel de Wasserbillig, à environ 400 m via la passerelle traversant la voie ferrée.

Le city-bus circule les jours ouvrables du lundi au vendredi et permet aux citoyens de se déplacer à travers la commune de Mertert. L'arrêt « Esplanade de la Moselle ADEM » se situe à une centaine de mètres du projet.

L'arrêt de bus « Wasserbillig – Marais » située à environ 300 m via la passerelle piétonne est desservi par les lignes :

- 271 Echternach - Wasserbillig – Grevenmacher
- 303 LUX, Kirchberg – Trier (D)
- 333 Grevenmacher - Mertert – Wasserbillig

De plus, l'arrêt « Wasserbillig – Gare » est aussi desservi par la ligne :

- 272 Echternach - Rosport – Wasserbillig

Les lignes scolaires B18 (Grevenmacher – Wasserbillig – Echternach) et B19 (Grevenmacher – Born – Echternach) desservent ces deux arrêts.

Le Nightlifebus dessert les mêmes arrêts les vendredi et samedi soir à partir de Luxembourg Ville.

[5] Chiffres issus de https://mertert.lu/citoyen/la-commune-en-chiffres/
[6] Estimation sur base de 2,46 personnes par ménage

Le Nightrider, circule tous les vendredis et samedis entre 17h30 et 5 heures du matin afin de permettre les déplacements en bus sur tout le territoire du Grand-Duché de Luxembourg pendant le weekend, sur demande et réservation préalable.

Une station d'autopartage « FLEX » se situe dans le parking de la gare de Wasserbillig.

Un chemin pour cyclistes et piétons, faisant partie de la piste cyclable des Trois Rivières (PC3) et reliant Schengen à Vianden le long du cours de la Moselle, longe le site du projet.

1.3 Réseaux d'approvisionnement, d'assainissement et de chauffage urbain

La zone de projet est déjà équipée du réseau d'eau potable, des réseaux d'éclairage public, d'électricité et des réseaux de télécommunication.
La centrale de cogénération existante dans la zone du PAP assure la production de chauffage urbain pour le quartier « Op der Esplanade » existant. Les nouveaux bâtiments y seront également connectés comme prévu dans la programmation initiale et globale du quartier.
Pour cette raison, la centrale de cogénération est suffisamment dimensionnée pour assurer les besoins en chauffage du présent PAP.

1.4 Équipements et vie locale

La localité de Wasserbillig est un important centre économique se situant à la frontière allemande au point d'intersection de la Vallée de la Moselle et de la Vallée de la Sûre. Elle compte plusieurs commerces et services de première nécessité (boulangeries, restaurants, cafés, pharmacie, supermarchés etc.). Le centre commercial Copal Mertert-Wasserbillig se situant le long de la route de Wasserbillig offre une gamme variée de commerces dans un total de 15 magasins.
Le quartier « Op der Esplanade » existant au sud du site du projet offre des activités de service.

L'école fondamentale, une église, un centre culturel et sportif, plusieurs aires de jeux, une maison des jeunes, un foyer de jour seniors et la maison de soins Op Lamp sont présents dans la localité.
Ces services sont facilement accessibles depuis le site du projet en question via la passerelle piétonne qui traverse la voie ferrée située en vis-à-vis ou via le CR134.

La commune compte de nombreux autres équipements et associations, essentiellement culturels, sociaux et sportifs.

1.5 Patrimoine naturel

Des surfaces enherbées et de la végétation arbustive sont présentes dans la partie nord du site du projet, cependant aucun biotope protégé n'a été repéré sur base des visites de terrain.

Selon concertation entre le maître d'ouvrage et l'Administration de la nature et des forêts et au vue de l'absence de biotopes protégés, l'absence d'intérêt biologique et d'enjeux environnementaux est confirmée.
Aucune autorisation du Ministère de l'Environnement n'est donc requise.

Un chemin pour piétons et cyclistes, avec ses espaces verts aménagés le long de la Moselle, longe le site du projet à l'est.

1.6 Servitudes et contraintes

Plusieurs éléments génèrent des servitudes au niveau de la zone d'étude. Celles-ci peuvent le cas échéant nécessiter l'accord des autorités ou services compétents dans le cadre ou en amont des projets d'exécution.

Il s'agit des éléments suivants :

- Une demande de permission de voirie est requise, l'accès à la zone se faisant à partir de l'Esplanade de la Moselle, route étatique (CR134).
- Une demande d'autorisation auprès de l'Administration de la gestion de l'eau est requise, une partie des terrains se situant en zone inondable $HQ_{extrême}$, mais hors de la zone HQ_{100}.
- Les terrains sont concernés par une zone de bruit due à la proximité de la voie ferrée, des mesures contre le bruit doivent être réalisées tant au niveau de la conception architecturale qu'au niveau de dispositifs techniques.
- Suite à la cessation des activités industrielles de l'entreprise Cérabati, les terrains ont été classifiés au niveau du Cadastre des sites potentiellement pollués (CASIPO) à restriction au niveau des sites contaminés ou assainis. Un assainissement du site sera réalisé avant l'aménagement du projet. En 2024 des sondages de sol ont été menés sur le site et ils n'ont pas permis de déceler de pollution.

2 EXPOSE DES MOTIFS

L'élaboration du présent projet d'aménagement est initiée par OLOS FUND SCA, SICAV-FIS. En raison du classement en zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » au PAG, le plan d'aménagement particulier est rendu obligatoire pour l'exécution du plan d'aménagement général.
L'urbanisation projetée s'inscrit dans le respect des objectifs affirmés dans le schéma directeur SD16 « Esplanade de la Moselle » tant en matière de degré d'utilisation du sol qu'en matière de parti pris pour l'aménagement du site et d'intégration dans son environnement général.

Situé à l'entrée du quartier « Esplanade de la Moselle », le site du projet est accessible depuis la rue Esplanade de la Moselle. Les terrains concernés par le présent projet « Esplanade de la Moselle » constituent une zone d'environ 53.96 ares.

Figure 6. Plan d'illustration à titre illustratif (non contractuel)

Source : TR-Engineering, janvier 2025

Le projet prévoit la création de maximum 65 logements plurifamiliaux, répartis sur deux résidences constituant le bâtiment de tête « Kopfbau » marquant l'entrée au quartier existant depuis l'est.

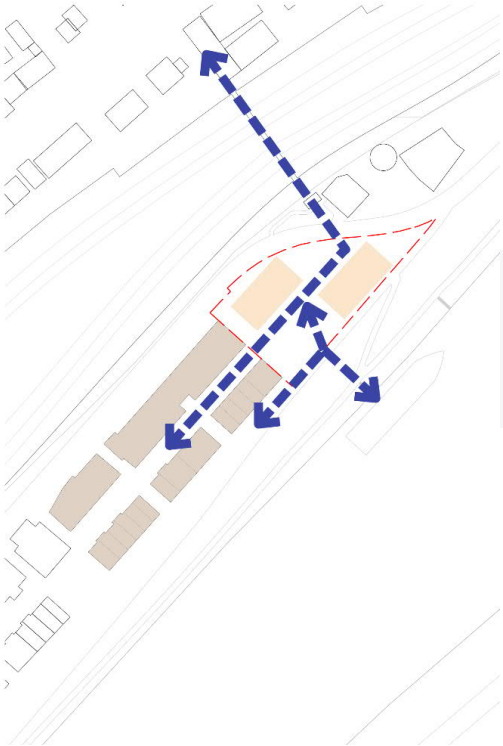
Les résidences sont implantées le long de la Moselle et sont réalisées sur un socle commun enterré à 2 niveaux. Elles présentent respectivement cinq et six étages pleins ainsi qu'un étage en retrait.
Cette volumétrie permet l'implantation des résidences de maniéré décalée afin d'ouvrir des vues dégagées vers la Moselle et le paysage environnant au plus grand nombre de logements. L'absence de vis-à vis générée par cette configuration contribue à la qualité de vie des futurs habitants.
De la même manière, cet agencement permet de libérer plus d'espace au sol afin d'assurer un aménagement de qualité des espaces extérieurs, dans le respect des coefficients d'utilisation du sol fixés par le PAG.

Certains bâtiments et infrastructures existants le long de la voie ferrée sont par ailleurs maintenus, à savoir la centrale de cogénération, ainsi que l'accès à la passerelle CFL existante. Cependant le château d'eau désaffecté sera démoli.
Dans le cadre du projet CFL en cours d'élaboration pour la requalification du quartier gare, le réaménagement des accès, notamment pour rendre accessible aux PMR la passerelle piétonne, sera réalisé dans l'espace public longeant la voie ferrée.

Le projet prévoit également l'aménagement d'une aire de jeux pour enfants ouverte au public cernés par les deux bâtiments projetés qui pourront être reliés entre eux. Cette place, avec vue directe sur la Moselle, constitue un véritable espace de rencontre du quartier et devient ainsi une zone de transition entre les nouvelles résidences et le quartier existant.
Depuis les quartiers résidentiels et les bords de la Moselle, une liaison vers cette place et l'aire de jeux y aménagée sera assurée par une servitude de passage.
L'Esplanade existante est déjà couverte par une servitude de passage du public. De plus une convention d'entretien avec l'Administration communale de Mertert existe pour cet espace.
Le projet de PAP vise à établir des dispositions similaires pour harmoniser les usages sur le quartier.

Les liaisons piétonnes vers le centre de la localité sont ainsi mises en valeur, avec le maintien de l'accès à la passerelle ferroviaire vers la route de Luxembourg.

Figure 7. Les liens et les croisements à titre illustratif (non contractuel)



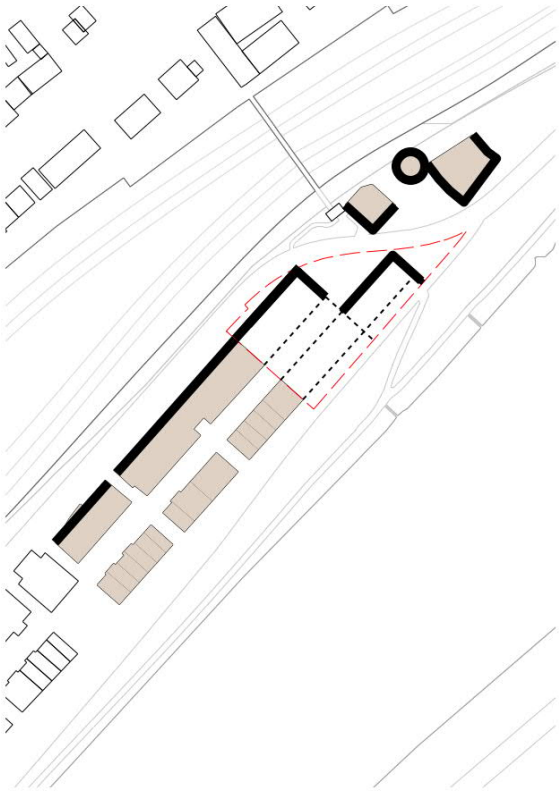
Source : Bureau Andrew Phillips, mars 2021

Figure 8. Les voies et les espaces de liaison à titre illustratif (non contractuel)

Source : Bureau Andrew Phillips, mars 2021

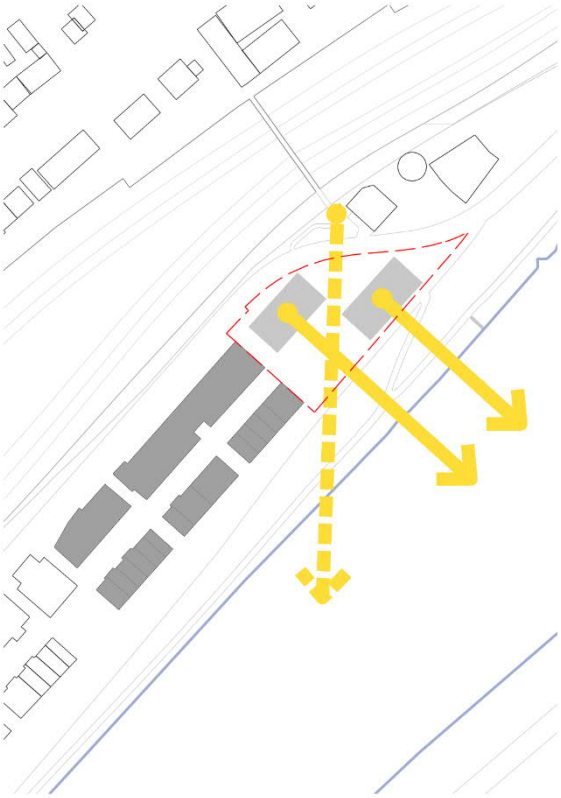
Comme préconisé par le schéma directeur, le projet se caractérise par une mixité des typologies de logements, allant du studio aux appartements pour les jeunes familles, pour les seniors ou encore les familles nombreuses.
Cette programmation urbaine respecte les indications du schéma directeur en assurant une densification adaptée au tissu bâti existant. Le projet s'inscrit en ce sens dans les objectifs d'aménagement du territoire et de développement durable.

Figure 9. Le tissu et le réseau urbains à titre illustratif (non contractuel)



Source : Bureau Andrew Phillips, mars 2021

Figure 10. Les vues sur la Moselle à titre illustratif (non contractuel)



Source : Bureau Andrew Phillips, mars 2021

Les emplacements de stationnement prévus selon les dispositions du PAG en vigueur et la partie écrite réglementaire du présent PAP seront aménagés dans les deux étages souterrains accessibles depuis le CR 134.

Le présent plan d'aménagement est par ailleurs soumis à la réalisation d'un certain nombre de logements abordables (15% de la surface construite brute hors sol totale, soit de l'ordre de 915 m^2), destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Les modalités d'application seront arrêtées dans la convention à établir entre l'administration communale et le lotisseur et ce, conformément à la législation en vigueur.

Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, comme contrepartie compensatoire à la cession des fonds destinées aux logements abordables, le degré d'utilisation du sol destiné exclusivement au logement est augmenté de 10% par rapport au plan d'aménagement général.

L'aménagement du nouveau quartier, pour lequel est élaboré le présent dossier, est prévu en une phase unique.

3 PROJET D'AMENAGEMENT ENVISAGE

3.1 Répartition des surfaces et parcellaire[7]

Le périmètre du PAP « Esplanade de la Moselle » a été fixé sur la base du plan réalisé par le bureau GEOLUX G.O. qui définit une surface totale brute de 5.396 m^2.

La cession au domaine public s'élève à environ 35,66%. Les surfaces cédées sont destinées aux infrastructures de desserte (rue, trottoir), ainsi qu'à un espace vert public.

Données structurantes :

Surface brute du PAP	53,96 ares	100%
Surface nette	34,72 ares	64,34%
Surface cédée au domaine public	19,24 ares	35,66%

Le présent plan d'aménagement particulier est divisé en 2 lots privés.

Le lot 2 fera l'objet d'un échange avec les parcelles communales 810/4126 et 810/4127.

3.2 Infrastructures de mobilité et espaces publics

La desserte automobile des fonds concernés s'effectue à partir de la voirie existante traversant l'ensemble de la zone d'étude. Cette route étatique (CR 134), actuellement sur fonds privés, sera cédée au domaine public suite à ce PAP.
Concernant l'accès carrossable du lot 01, un accord de principe a été délivré par l'Administration des ponts et chaussées en date du 8 mai 2024. Dans le cadre de la démolition du château d'eau une permission de voirie sera à obtenir auprès des CFL.

Des liaisons piétonnes à travers le lot 01 sont garanties par une servitude de passage.
L'accès à la promenade qui traverse le quartier existant contigu au site de projet est ainsi maintenu.
Une aire de jeux pour enfants à caractère public sera réalisée sur cette même servitude.

Les infrastructures et les bâtiments existants sur le lot 02 et sur les espaces publics seront maintenus, notamment l'accès à la passerelle traversant la voie ferrée qui permet un facile accès à la route de Luxembourg depuis le site du projet.

3.3 Infrastructures d'assainissement

[Voir en annexe le concept d'assainissement introduit à l'AGE pour demande accord de principe le 04/09/2024-]

La zone de projet sera dotée d'un réseau séparatif eaux pluviales / eaux usées, le concept de gestion des eaux pluviales est indiqué dans la partie graphique.

Les eaux pluviales en descente des toitures et issues des espaces extérieures sont acheminées vers les canalisations DN500 BA longeant la limite sud du PAP évacuant ces eaux vers la Moselle.
Chaque bâtiment possède son propre raccord aux canalisations d'eaux pluviales existantes.
La mise en place d'un dispositif de rétention des eaux pluviales n'est pas nécessaire car le volume nécessaire calculé est inférieur à 40 m^3.
Chaque bâtiment possède une sortie d'eaux usées particulière vers la canalisation d'eaux usées DN250 BA située sous le chemin pour piétons et cyclistes existant le long de la Moselle. Le réseau

[7] Surfaces et contenances indicatives – celles-ci doivent être définies par l'Administration du Cadastre et de la Topographie après lotissement des terrains concernés

public d'évacuation des eaux usées évacue l'eau vers une station de pompage en contrebas, refoulant l'eau vers la station d'épuration de Grevenmacher, en amont, exploitée par le SIDEST.

Les canalisations existantes dans l'emprise du projet devront être déplacées pour permettre l'aménagement du nouveau quartier.

Comme indiqué en partie graphique, une servitude technique est prévue sur une partie des espaces extérieurs du lot 01 pour permettre le passage de réseaux et de canalisations enterrés.

3.4 Implantation des bâtiments, volumétrie, stationnement privatif

Les résidences sont implantées le long de la Moselle et sont réalisées sur un socle commun enterré à 2 niveaux.

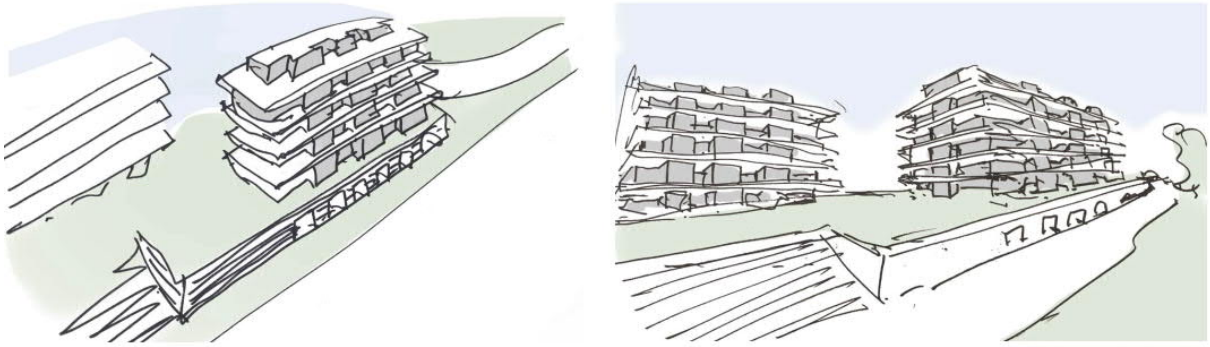
Les parties hors sol des constructions qui présentent respectivement cinq et six étages pleins ainsi qu'un étage en retrait, sont décalées l'une par rapport à l'autre et pourront être reliées entre elles, tout en garantissant un accès conforme aux services de secours.

Ce parti pris urbanistique permet de libérer plus d'espace au sol afin d'assurer un aménagement de qualité des espaces extérieurs (aire de jeux, connexions piétonnes avec les alentours), tout en respectant les coefficients d'utilisation du sol fixés par le PAG.

L'absence de vis-à vis générée par cette configuration permet également d'offrir des vues dégagées vers la Moselle et le paysage environnant au plus grand nombre de logements, contribuant ainsi à une plus grande qualité de vie pour les futurs habitants.

Les toitures sont de type toiture plate et seront végétalisées.

Figure 11. Esquisses à titre illustratif (non contractuel)



Source : Bureau Andrew Phillips, mars 2021

Cette configuration « Kopfbau » permet de marquer l'entrée au quartier de l'Esplanade de la Moselle tout en garantissant un accès aisé aux infrastructures et constructions existantes qui entourent le site.

Les bâtiments ainsi implantés forment un écran acoustique vis-à-vis de la voie ferrée. Cette implantation permet de créer un espace de calme au centre des bâtiments où une aire de jeux, entre autres, sera aménagée.
Cette placette, grevée d'une servitude de passage, constituera un élément de jonction entre le nouveau quartier, le quartier existant au Sud-Ouest et la promenade le long de la Moselle à l'Est.
De plus, la configuration architecturale des bâtiments permet de recadrer les espaces extérieurs nouvellement aménagés et de refermer la perspective de l'espace sans voiture du quartier existant au Sud-Ouest du PAP.

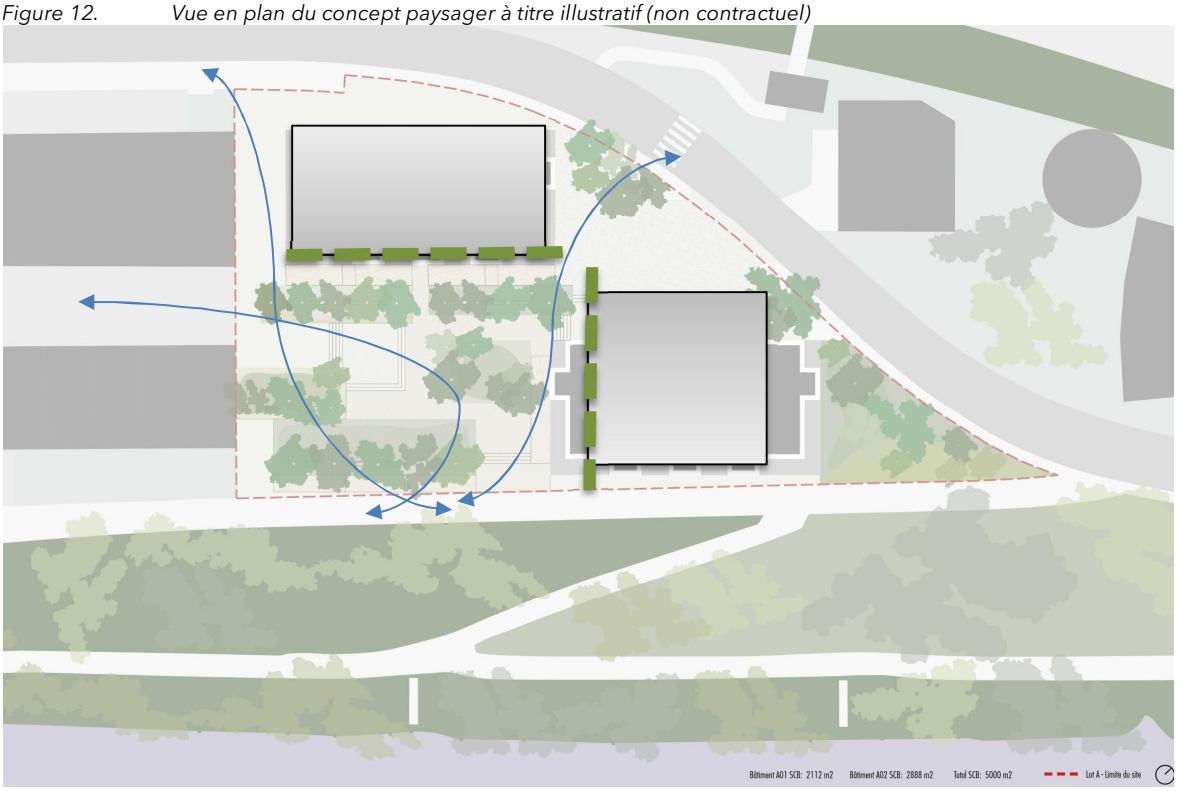
Le projet architectural sera développé en tenant compte du bruit environnant lié aux voies ferrées, ainsi une étude acoustique sera réalisée. D'ailleurs, les constructions devront être conformes aux prescriptions de la norme ILNAS 103-1-2022.

En termes de stationnement sur fonds privés, l'aménagement des places de stationnement est réalisable dans les deux étages souterrains prévus sous les résidences.

3.5 Concept paysager

Le projet vise une bonne adaptation dans la topographie et dans son environnement tant au niveau des espaces publics que privés.

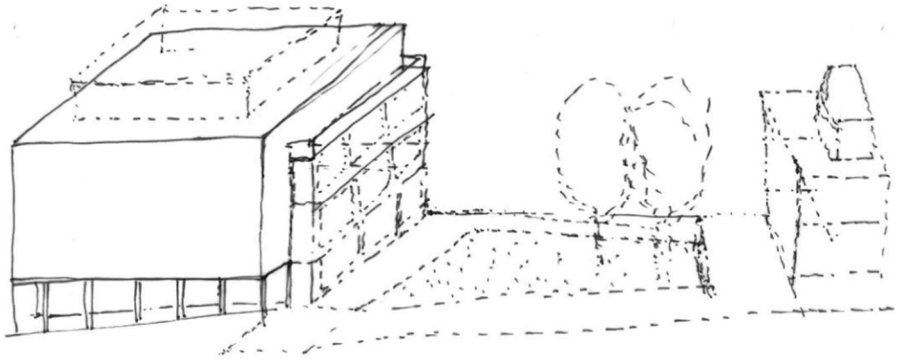
Figure 12. Vue en plan du concept paysager à titre illustratif (non contractuel)



Source : Bureau Andrew Phillips, mars 2021

La servitude de passage, grevant une partie du lot 01, permet de maintenir des connexions piétonnes avec le réseau de mobilité douce existant.

L'aménagement de la placette avec l'aire de jeux pour enfants à caractère public, se fera dans la continuité des espaces verts déjà présents le long de la Moselle. Pour cerner davantage le caractère intimiste de la placette ainsi que pour refermer l'espace « Esplanade », le bâtiment B sera disposé avec une forme plus carrée.



Axonométrie illustrant l'arcade et la façade verte de la construction implantée au bord de la Moselle ainsi qu'un aménagement de la placette verte

3.6 Surfaces constructibles

Les surfaces constructibles par lot sont renseignées ci-après (Annexe I).

N.B. : la limite de surface constructible représentée graphiquement illustre une surface maximale dans les limites de laquelle devront s'inscrire les constructions dans le respect des valeurs inscrites dans la partie graphique du PAP et reprises dans le tableau ci-après.

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 : Esplanade de la Moselle

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 : 53,96 *ares*

Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :	DL minimum	DL maximum	CUS minimum	CUS maximum	COS minimum	COS maximum	CSS maximum
		111		1,10		1,00	1,00

Application des dispositions de l'article 29*bis*

a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29*bis* : ☑ oui

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.29*bis* :	15	%
c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP :	6 100	m^2
d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29*bis* :	915	m^2

Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29*bis* (5)

e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29*bis* (10) *(p.ex. promoteur public)* :	3,58	*ares*
f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol :	93,37	%
g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG :	5 936	m^2
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP :	350	m^2
i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29*bis* *(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)* :	521	m^2
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29*bis*	6 457	m^2
k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG :	108,78	%

l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29*bis*, compte tenu du rapport issu du point k) :	DL minimum	DL maximum	CUS minimum	CUS maximum	COS minimum	COS maximum	CSS maximum
	0,000	121,364	0,000	1,197	0,000	1,088	1,088

Analyse de la conformité du PAP au PAG

Lot	Surface à bâtir nette		Nombre de logements minimum	Nombre de logements maximum		SCB totale minimum	SCB totale maximum		SCB destinée au logement minimum	SCB destinée au logement maximum	SCB destinée au logement exclusivement		SCB réservée au logement abordable minimum		Surface d'emprise au sol minimum	Surface d'emprise au sol maximum		Surface de sol scellée maximum	
1	31,14	*ares*		65	*u.*		6 100	m^2	5 500	6 100	6 100	m^2	915	m^2		2 500	m^2	2 800	m^2
2	3,58	*ares*		0	*u.*		350	m^2		0	0	m^2	0	m^2		260	m^2	358	m^2
Total	34,72	ares	**0**	**65**	**u.**	**0**	**6 450**	**m^2**	**5 500**	**6 100**	**6 100**	**m^2**	**915**	**m^2**	**0**	**2 760**	**m^2**	**3 158**	**m^2**

Coefficients résultants du projet de PAP :	DL minimum	DL maximum	CUS minimum	CUS maximum	COS minimum	COS maximum	CSS maximum	Log-abo minimum
	0,000	120,460	0,000	1,195	0,000	0,795	0,910	15,000 %
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29*bis* :	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui

4 FICHES DE SYNTHESE

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

Projet		***N° de référence*** *(à remplir par le ministère)*	
initié par	OLOS FUND SCA, SICAV-FIS	*Date de l'avis du Ministre*	
élaboré par	TR-Engineering	*Date d'approbation ministérielle*	

Situation géographique		**Organisation territoriale**	
Commune	Mertert	CDA	☐
Localité	Wasserbillig	Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	☑
Lieu-dit	Esplanade de la Moselle	Espace prioritaire d'urbanisation	☐
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier	Administration communale, école primaire, maison des jeunes, centre culturel, pharmacie, commerces, gare ferroviaire		

Données structurantes du PAG			**Servitudes découlant d'autres dispositions légales**	
N° de référence du PAG	28C/018/2022		Environnement	
Zone(s) concernée(s)	MIX-u B		Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha	☐
			Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire	m
			Présence de biotope(s)	☐
			Zone de bruit	☑
	minimum	maximum	Voirie nationale (permission de voirie)	☑
COS		1.00	Gestion de l'Eau (zones inondables)	☑
CUS		1.10	Sites et Monuments	
CSS		1.00	Inventaire suppl.	☐
DL		111.00	Monument national	☐
Emplacements de stationnement		1.5/logement	Zone SEVESO	☐
			Autres	

Terrain					
Surface brute	0.5396 *ha*	100 %	Surface cédée au domaine public communal	0.1924 *ha*	
Surface nette	0.3472 *ha*	64.34 %	Taux de cession	35.66 %	
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)			0.0715 *ha*	13.25 %	
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)			0.0000 *ha*	0.00 %	
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)			0.0298 *ha*	5.52 %	
Surface destinée au stationnement public			0.0000 *ha*	0.00 %	
Surface destinée à l'espace vert public			0.0911 *ha*	16.88 %	
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public			0.0000 *ha*	0.00 %	
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation			0.1924 ***ha***	35.66 %	
Scellement maximal du sol (terrain net)		0.3464 *ha*	Nombre de lots / parcelles / d'îlots	2	
		99.77 %	Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	17.36 *a.*	

Constructions	*minimum*	*maximum*	**Mixité de logements** *(en tenant compte du nombre maximum de logements)*	*minimum*	*maximum*
Surface constructible brute		6 450 ***m2***	Nombre de logements de type:		
Emprise au sol		2 760 ***m2***	*unifamilial*		0
Nombre de logements		65	*bifamilial*		0
Densité de logements / hectare brut	0.00	120.46 ***u./ha***	*collectif (>2 log/bât.)*		65
Personnes estimées / logement	2.46	2.46			
Nombre d'habitants	0	160	Nbre de log. à coût modéré	8	15
Surface de vente maximale	0 *m2*		Surface brute de bureaux maximale	0 *m2*	

Axe(s) de desserte		Charge de trafic *(si disponibles et selon prévision P&CH)*	**Emplacements de stationnement**	activités	habitat	
			publics	0	0	
Route **N**ationale		*vh/j*	privés (min.)	0	90	
Chemin **R**epris	CR134	*vh/j*	privés (max.)	0	94	
Chemin communal			**total (max.)**	0	94	94

Offre de transports en commun			
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche *(distance parcourue)*	300 *m*	Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer *(distance parcourue)*	400 *m*
Infrastructures techniques			
Longueur totale de canalisation pour eaux usées	0 *m*	Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	0 *m2*
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales	0 *m*	Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	0 *m2*

Version Formulaire 1.0 du 14/09/2011

ANNEXES

Certificat OAI urbaniste-aménageur

Documents topographiques, cadastraux et fonciers

- extrait du plan topographique
- extrait du plan cadastral et relevé parcellaire

AGE

- Dossier de demande d'accord de principe et accord de principe du 13/01/2025

Administration des ponts et chaussées

- Permission de voirie n°1921-24-01 du 8 mai 2024

Autres administrations

- MMTP – Direction de l'aviation civile – levée de contraintes navigation aérienne du 06/09/2024
- INPA – levée de contraintes – mail du 16/06/2024
- INRA – levée de contraintes archéologique du 29/02/2024

Documents de planification territoriale

- extrait de la partie écrite du plan d'aménagement général en vigueur

Certificat OAI urbaniste-aménageur

OAI

ORDRE DES ARCHITECTES ET DES INGENIEURS-CONSEILS

Numéro du certificat : n° 107746

CERTIFICAT URBANISTE-AMENAGEUR (PERSONNE MORALE)

Projets d'urbanisme ou d'aménagement du territoire

Ce projet est suivi par le membre OAI en

☐ mission complète (conception et direction des travaux)
☒ mission partielle (sans la phase direction des travaux)

Par la présente, l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils certifie que la société

TR ENGINEERING SA

ayant son siège social à LUXEMBOURG 86-88, RUE DE L'ÉGALITÉ

est inscrite au tableau des urbanistes-aménageurs exerçant à titre d'indépendant G.D.L.

sous le numéro UP/10754

Le droit de signature appartient à

MARTIN BIEHLER UA/2436

FRÉDÉRIC MOUTIER UA/3298

Le présent certificat habilite son titulaire à présenter auprès des instances publiques des projets, d'urbanisme ou d'aménagement du territoire, prévus à l'article 4 de la loi du 13 décembre 1989.

Luxembourg, le 10/04/2025

Pierre HURT
Directeur

Ce certificat est uniquement valable pour le projet ci-après:

- commune: MERTERT
- objet: PAP 'ESPLANADE DE LA MOSELLE'
- localité: WASSERBILLIG
- rue: , Esplanade de la Moselle
- n° de cadastre: 810/4121;810/4122;810/4123;810/4124;810/4125;810/4126;810/4127
- maître de l'ouvrage: OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS., Hesperange

Certifié conforme le 10 avril 2025 par signature d'un des titulaires

Nom, Prénom: MOUTIER Frédéric

Le certificat original, dont le fond est imprimé en orange, est réservé à l'administration communale compétente.

Article 4 de la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil (cf. Médiathèque du site www.oai.lu rubrique «publications» => «législation»). L'authenticité et la traçabilité du présent certificat sont garanties par le numéro unique mentionné en haut de page. Pour tout renseignement, il vous est loisible de contacter le secrétariat OAI (oai@oai.lu, tél. 42 24 06).

Documents topographiques, cadastraux et fonciers

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Administration du cadastre
et de la topographie

EXTRAIT DU PLAN TOPOGRAPHIQUE

Émis par: Romain SCLISIZZI

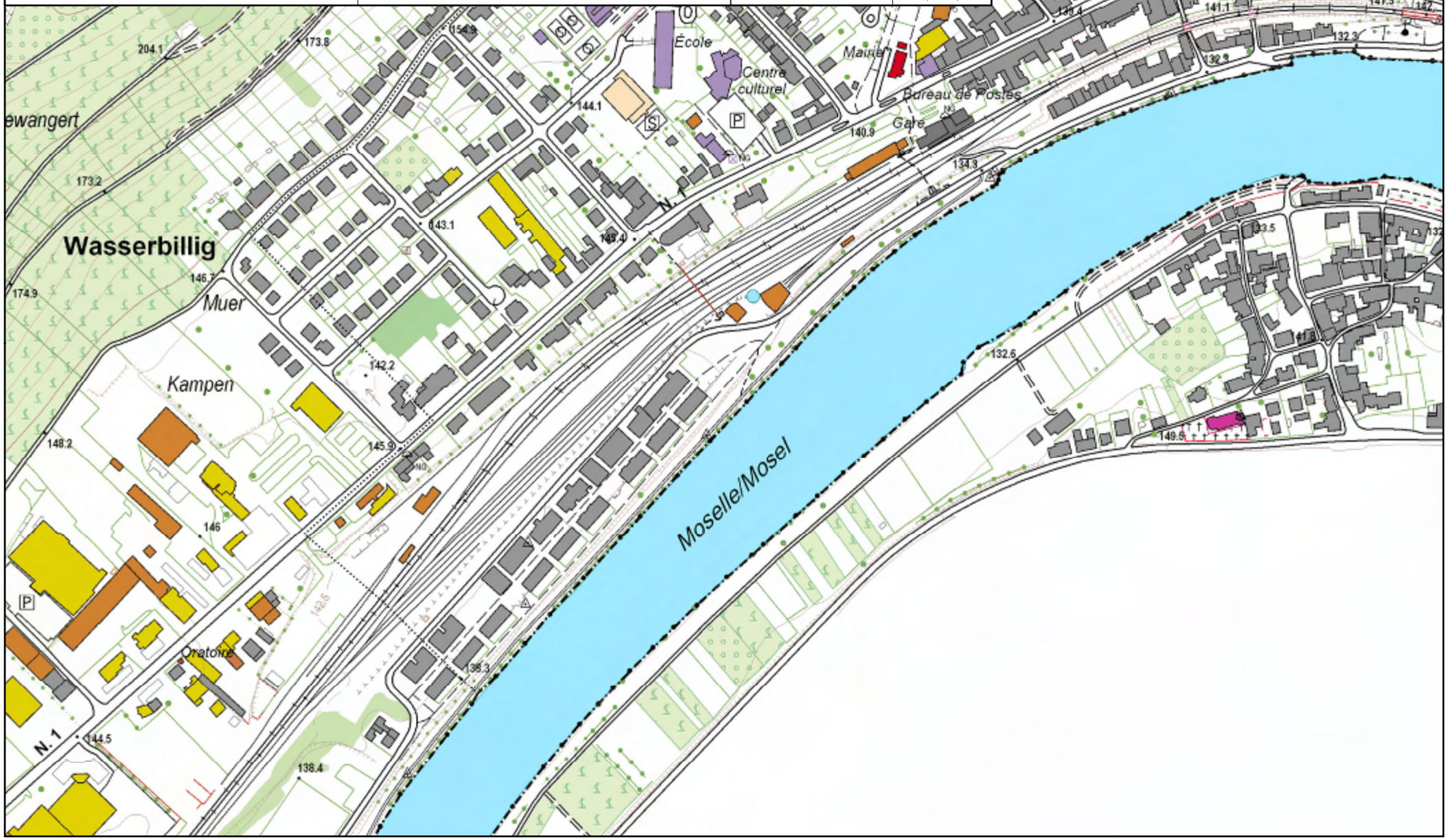
Date d'émission: 04.07.2024

Commune: Mertert

Section: B de Wasserbillig

Échelle approximative: 1:5000

N



© Origine Cadastre: Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg - 04.07.2024

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Administration du cadastre
et de la topographie

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

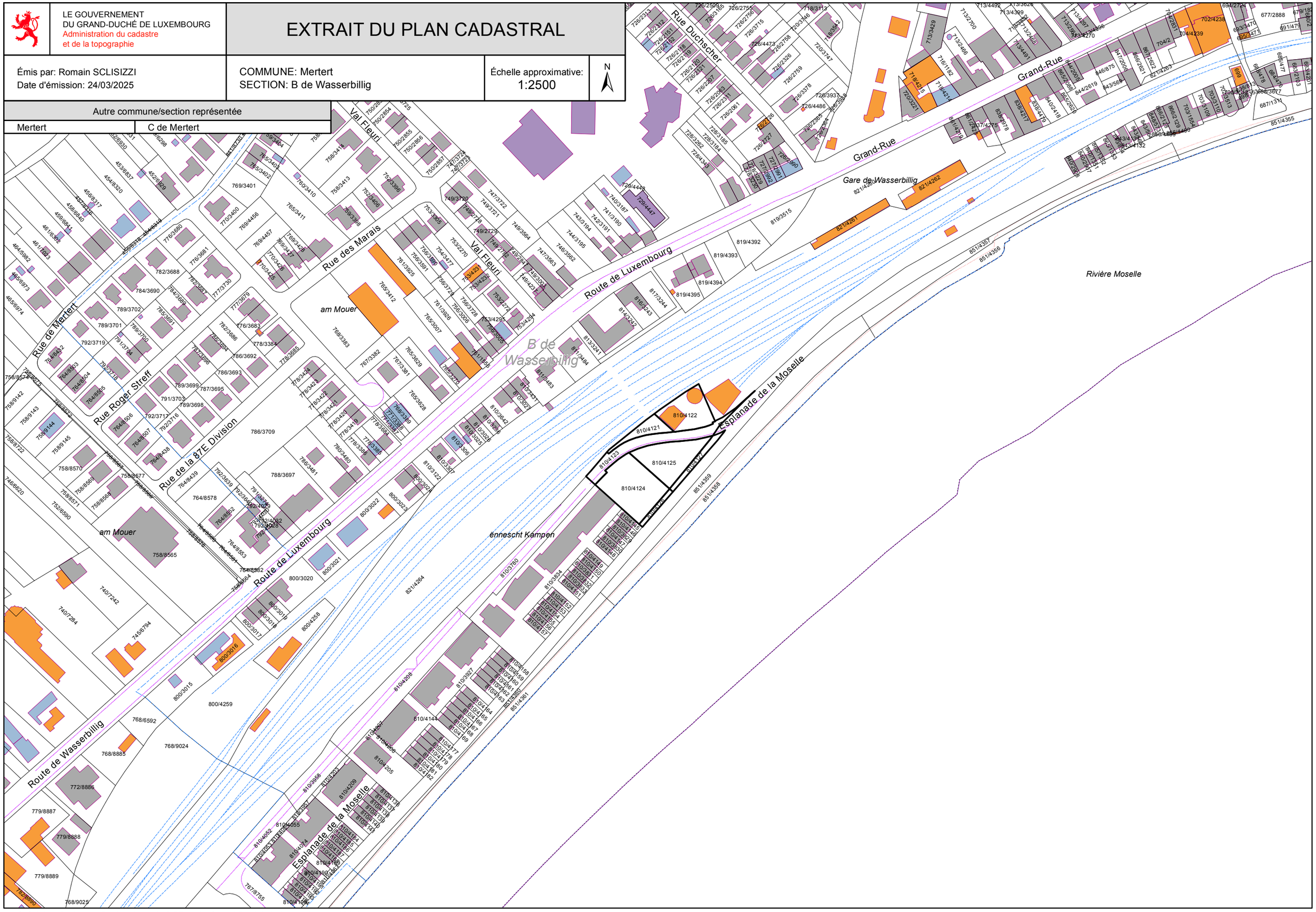
Émis par: Romain SCLISIZZI
Date d'émission: 24/03/2025

COMMUNE: Mertert
SECTION: B de Wasserbillig

Échelle approximative:
1:2500

N

Autre commune/section représentée	
Mertert	C de Mertert



© Origine Cadastre: Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (2025)

LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG Administration du cadastre et de la topographie	**RELEVE PARCELLAIRE** **par commune et section cadastrale**	Commune : MERTERT Section : B de WASSERBILLIG
Date d'émission : 24 mars 2025	Responsable : Romain SCLISIZZI	

No parcelle		Propriétaire / Emphytéote - Superficiaire - Autre	QP / QP	Usufruitier	QP	Lieudit / Nature(s)	Occupation(s)	RNBT / RNBP	RBT / RBP	CT / CP
810	**4121**	OLOS FUND S.C.A, SICAV-FIS				Esplanade de la Moselle place	-	**3.98**	**0**	**3a62ca**
810	**4122**	OLOS FUND S.C.A, SICAV-FIS X : Creos Luxembourg S.A.				Esplanade de la Moselle place (occupée)	bâtiment autre	**10.62**	**0**	**9a66ca**
810	**4123**	OLOS FUND S.C.A, SICAV-FIS				Esplanade de la Moselle place voirie	-	**10.49**	**0**	**9a54ca**
810	**4124**	OLOS FUND S.C.A, SICAV-FIS				Esplanade de la Moselle place	-	**17.44**	**0**	**15a86ca**
810	**4125**	OLOS FUND S.C.A, SICAV-FIS				Esplanade de la Moselle place	-	**12.87**	**0**	**11a70ca**
810	**4126**	Mertert, la Commune				Esplanade de la Moselle place	-	**0.00**	**0**	**1a20ca**
810	**4127**	Mertert, la Commune				Esplanade de la Moselle place	-	**0.00**	**0**	**2a38ca**

QP : quote-part - R(N)BT / P : revenu (non-)bâti total / partiel - CT / P : contenance totale / partielle - E : emphytéote - S : superficiaire - T : tréfoncier - U : usufruitier - X : autre

© Origine Cadastre: Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (2025)

PF006

GEOLUX G.O. S.A.
Bureau de Géomètres Officiels
57, Route d'Esch | L-3332 FENNANGE
Tél. : +352 26 84 54 90 | Fax : +352 26 84 54 91
E-mail : officiel@geolux314.lu | Web Site : www.GEO314.eu

Parcelles 810/4121, 810/4122, 810/4123, 810/4124, 810/4125, 810/4126, 810/4127, 851/4358 (partie) et 851/4359 (partie)
Commune de MERTERT - Section B dite de Wasserbillig

Ce plan n'est valide que s'il comporte la signature du contrôleur et le cachet GEOLUX G.O. 3.14.

Indice	Date dessin	Des.	Ctr.	Sign.	Modifications
D	23/03/21	HEV	LAB		Adaptation des remarques
C	02/03/21	HEV	LAB		Modification des informations de zones PAG
B	26/02/21	HEV	LAB		Ajout des informations de zones PAG
A	01/02/21	OKA	HEV		.

PLAN DE SITUATION

Dossier MTT
N°du Plan : 21-502800-SIE-1

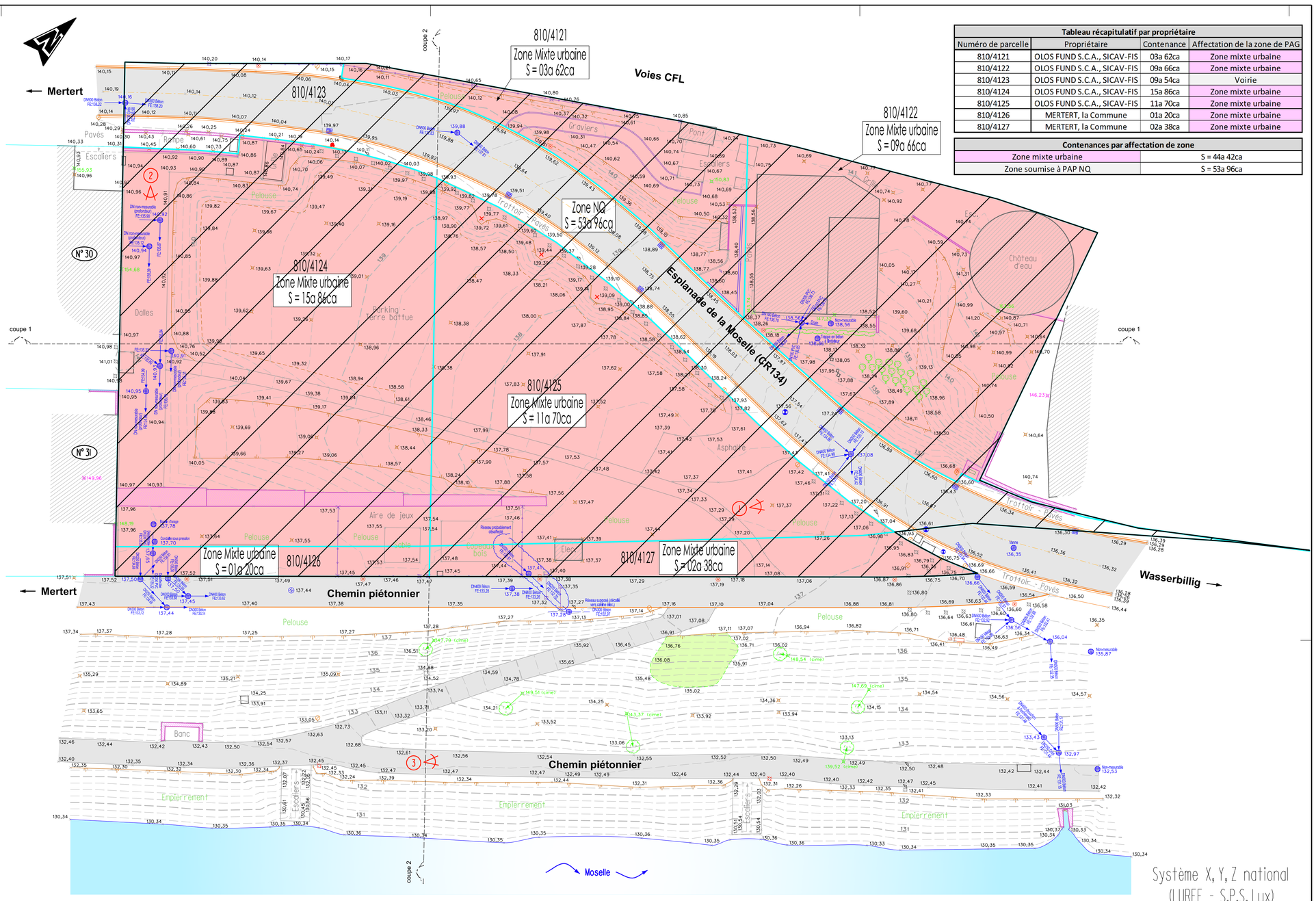
Client : OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS

Date du levé : 12/01/21

Echelle : 1/250

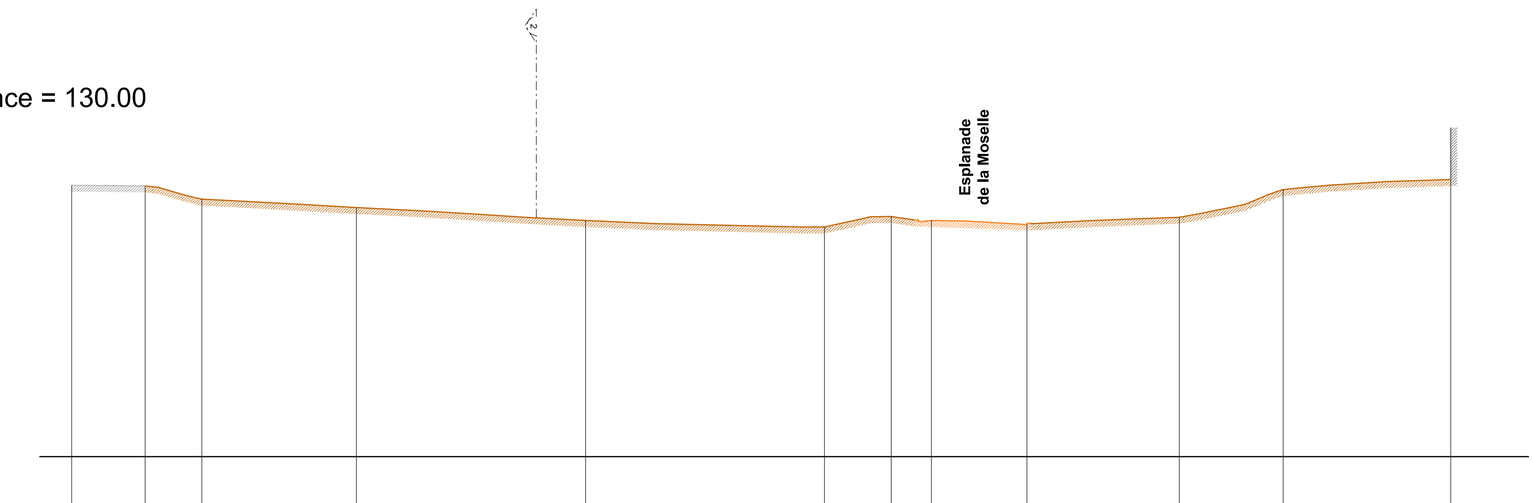
Tableau récapitulatif par propriétaire			
Numéro de parcelle	Propriétaire	Contenance	Affectation de la zone de PAG
810/4121	OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS	03a 62ca	Zone mixte urbaine
810/4122	OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS	09a 66ca	Zone mixte urbaine
810/4123	OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS	09a 54ca	Voirie
810/4124	OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS	15a 86ca	Zone mixte urbaine
810/4125	OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS	11a 70ca	Zone mixte urbaine
810/4126	MERTERT, la Commune	01a 20ca	Zone mixte urbaine
810/4127	MERTERT, la Commune	02a 38ca	Zone mixte urbaine

Contenances par affectation de zone	
Zone mixte urbaine	S = 44a 42ca
Zone soumise à PAP NQ	S = 53a 96ca



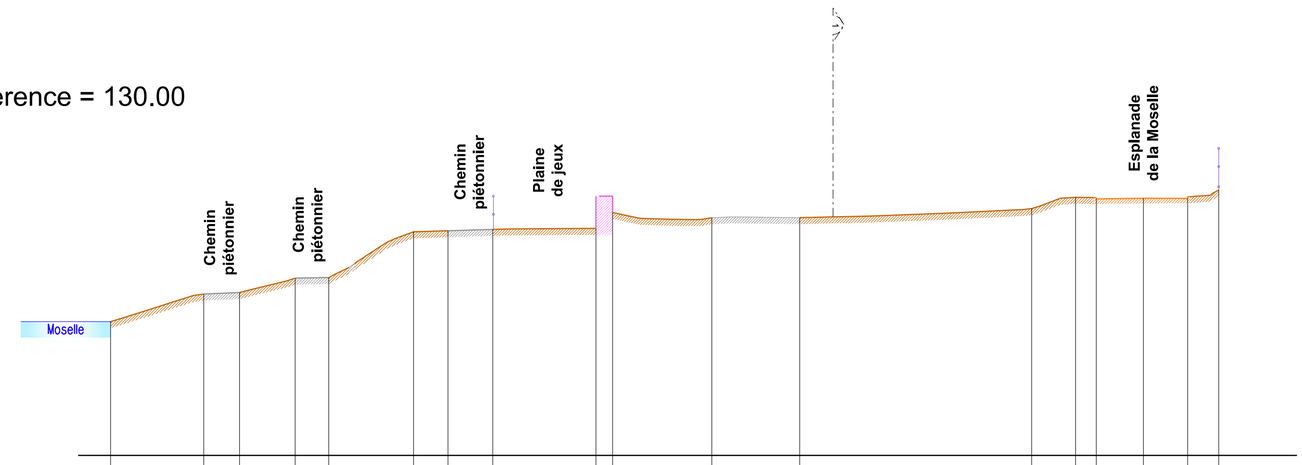
Système X, Y, Z national
(LUREF - S.P.S. Lux)

Coupe 1
Niveau de référence = 130.00



Altitudes TN	140.98	140.92	139.90	139.25	138.25	137.75	138.56	138.25	137.94	138.50	140.63	141.42
Distances	0.00	5.68	10.06	22.01	39.72	58.17	63.33	66.43	73.81	85.59	93.61	106.56

Coupe 2
Niveau de référence = 130.00



Altitudes TN	130.34	132.47	132.59	133.70	133.74	137.28	137.36	137.47	137.55	138.78	138.37	138.38	139.07	139.95	139.82	139.88	139.87	140.51
Distances	0.00	7.20	9.97	14.26	16.86	23.42	26.08	29.54	37.51	38.80	46.46	53.25	71.17	74.57	76.17	79.81	83.23	85.63

LEGENDE

- clôture
- portail
- bordure
- bâtiment
- escalier
- terrasse
- béton
- bord trottoir
- haut talus
- bas talus
- 416 courbe de niveau
- bord voirie
- axe voirie
- muret
- limite cadastrale officielle
- limite cadastrale indicative
- zone mixte urbaine selon PAG
- zone NQ selon PAG
- repère cadastral
- luminaire
- borne d'amarrage
- poteau anti-voiture
- coffret, taque électrique
- coffret, taque téléphone
- taque acier
- mât pour drapeau
- piquet clôture
- gaz
- hydrant
- bouche à clé
- borne incendie
- taque ronde
- avaloir
- aco drain
- point de niveau
- arbre remarquable
- arbuste
- haie
- panneau signalisation
- 257.22 altitude faitière
- 257.22 altitude gouttière
- 257.22 altitude seuil
- sens des prises de vues
- asphalte
- zone boisée
- ruisseau, étang

Remarques :

- Les limites parcellaires présentes sur ce plan proviennent du plan AUDRY, datant du 08.10.2015 (Mes. 1064) et du plan KNAFF, datant du 28.01.2005 (Mes. 869)
- La précision altimétrique relative est conforme à l'usage. La précision est fonction du système SPS Lux.
- Les réseaux présents devant les n°30 et 31 sont situés à une grande profondeur sous le niveau du couvercle. Le diamètre et la nature des conduites étaient donc difficilement mesurables.
- Les réseaux relevés au sud-est du n°31 semblent être une conduite désaffectée, un bassin d'orage et une conduite sous pression. Il est préférable de vérifier ces informations en cas de travaux sur ces réseaux.
- Près de la cabine électrique, un réseau semblait désaffecté. Il est néanmoins préférable de vérifier ces informations en cas de travaux sur ces réseaux.
- Les informations des zones de PAG sont issues des données reçues en date du 23/02/21 par mail de la Commune de MERTERT.

GEOLUX G.O. S.A.
Bureau de Géomètres Officiels
57, Route d'Esch | L-3332 FENNANGE
Tél. : +352 26 84 54 90 | Fax : +352 26 84 54 91
E-mail : officiel@geolux314.lu | Web Site : www.GEO314.eu

Parcelles 810/4121, 810/4122, 810/4123, 810/4124, 810/4125, 810/4126, 810/4127, 851/4358 (partie) et 851/4359 (partie)

Commune de MERTERT - Section B dite de Wasserbillig

Ce plan n'est valide que s'il comporte la signature du contrôleur et le cachet GEOLUX G.O. 3.14.

Indice	Date dessin	Des.	Ctr.	Sign.	Modifications
A	03/05/23	ROS	HEV		.

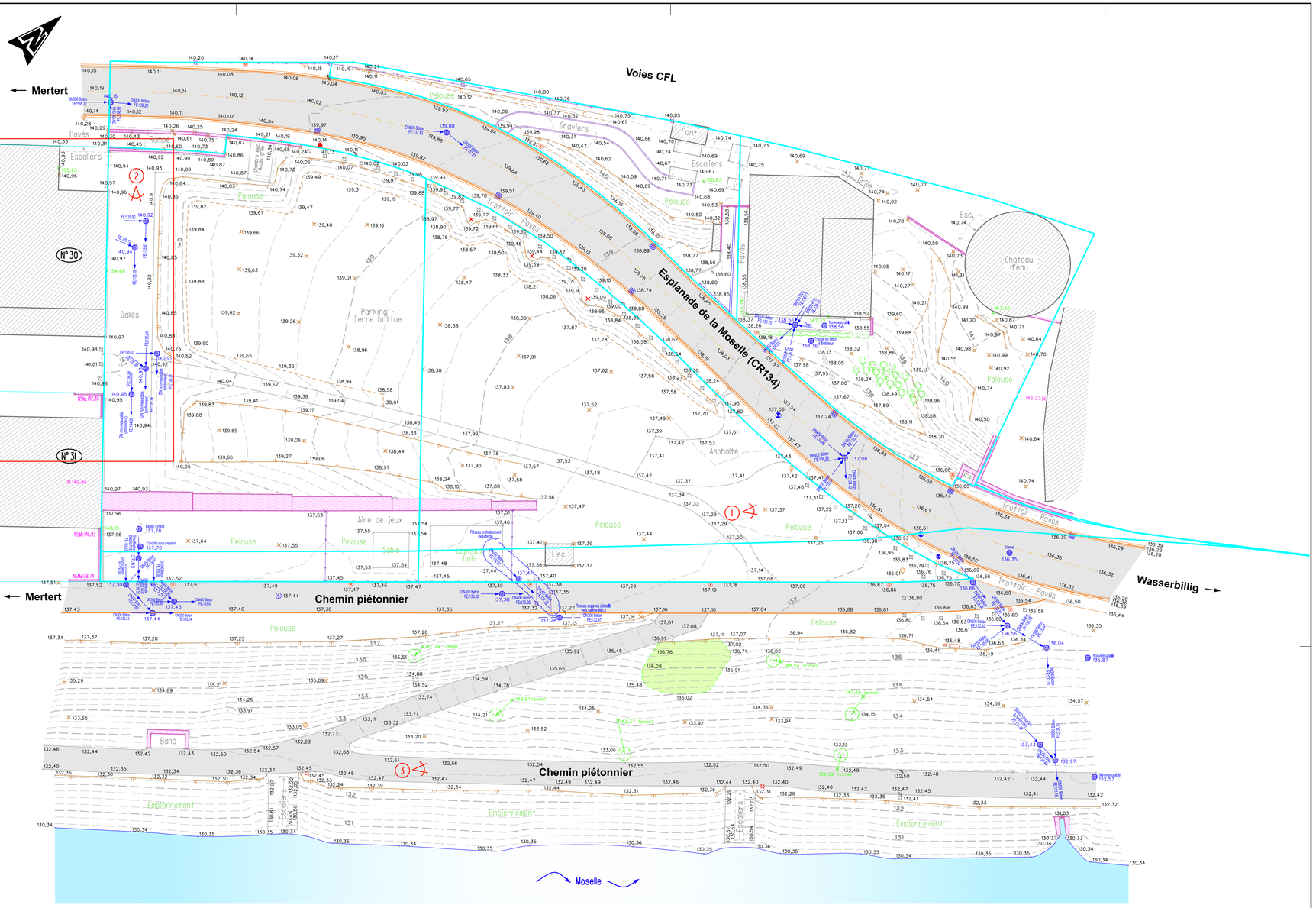
PLAN DE SITUATION

Dossier MTT
N°du Plan : 23-046800-SIE-1

Client : OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS

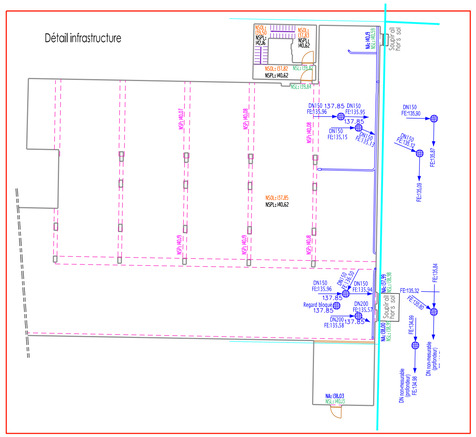
Date du levé : 11/05/23

Echelle : 1/250



LEGENDE

- clôture
- portail
- bordure
- bâtiment
- escalier
- terrasse
- béton
- bord trottoir
- haut talus
- bas talus
- courbe de niveau
- 416 bord voirie
- axe voirie
- muret
- poutre
- limite parcellaire officielle
- limite parcellaire indicative
- repère cadastral
- luminaire
- borne d'amarrage
- poteau anti-voiture
- coffret, taque électrique
- coffret, taque téléphone
- taque acier
- mât pour drapeau
- piquet cloture
- gaz
- hydrant
- bouche à clé
- borne incendie
- taque ronde
- avaloir
- aco drain
- point de niveau
- arbre remarquable
- arbuste
- haie
- panneau signalisation
- 257,22 altitude faitière
- 257,22 altitude gouttière
- 257,22 altitude seuil
- sens des prises de vues
- asphalte
- zone boisée
- ruisseau, étang



Remarques :

- Les limites parcellaires sont considérées comme présumées. Elles ne seront définitives qu'après enregistrement du mesurage officiel par l'Administration du Cadastre et de la Topographie.
- La précision altimétrique relative est conforme à l'usage.
  La précision est fonction du système SPS Lux.
- Le plan est issu d'une mise à jour du plan GEOLUX GO n° 21-502800-SIE-1 indice C datant du 12/01/2021.

Système X, Y, Z national
(LUREF - S.P.S. Lux)

EC V6 15/03/19

AGE

Administration
de la gestion de l'eau
Grand-Duché de Luxembourg

Direction
Référence : EAU/ACP/24/0047
Dossier suivi par : Unité Autorisations - LWA
Tel.: 24750 - 920 (08:30 - 11:30)
Email : autorisations@eau.etat.lu

Signé à Esch-sur-Alzette

Accord de principe

Objet	PAP "Esplanade de la Moselle" à Wasserbillig
Maître d'ouvrage	OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS
Bureau d'études	TR-Engineering S.A.
Plans	- Mémoire technique et calculs hydrauliques - Plan n° E215201_02 indice K : Plan réglementaire - Plan n° HYD_APS_SIT-002 indice C : Concept d'assainissement - Plan n° 20140504-ZP_MERT_PAG_PG02_Wasserbillig_VC_06

Après une étude **sommaire** du projet et des plans y afférents et au regard des aspects tombant sous le champ d'application de la loi modifiée du 19 décembre 2008 et généralement des législations en vigueur relatives à l'eau, l'Administration de la gestion de l'eau ne formule pas d'objection a priori quant à la faisabilité du projet et ne s'oppose pas à son avancée.

Cependant, si l'étude **approfondie** du dossier lors des phases subséquentes de la procédure d'autorisation démontre que le projet a un impact négatif sur les ressources hydriques, et que par conséquent, certains paramètres de construction ou emprise ne sont finalement pas réalisables, ou nécessitent des alternatives, ou que l'octroi de certaines autorisations n'est pas possible, l'Administration de la gestion de l'eau ne saurait être tenue d'une quelconque responsabilité, le présent accord de principe ne visant qu'à permettre l'avancée de la planification.

Il appartient au requérant sollicitant cet accord de principe, de s'assurer au préalable que le projet soumis n'est pas fondamentalement contraire à la législation et les servitudes en vigueur. Il conviendra cependant de s'assurer lors de la planification que cette dernière reste conforme aux dispositions légales et servitudes en vigueur.

L'accord de principe ne vaut en aucun cas une autorisation et ne préjudicie en rien l'octroi ou le refus de celle-ci.

Administration
de la gestion de l'eau
Grand-Duché de Luxembourg

Remarque

Le certificat d'assainissement, fourni par l'exploitant, attestant que la station d'épuration dispose de suffisamment de capacité pour traiter les eaux usées générées par le PAP est à joindre à la demande d'autorisation.

Digitally signed by
Magalie Claudine Hélène Lysiak

La Directrice adjointe
Magalie Lysiak

1, avenue du Rock'n'Roll
L - 4361 Esch-sur-Alzette
Tél. : (+352) 24 750 920
autorisations@eau.etat.lu
www.waasser.lu
www.emwelt.lu

LEGENDE

Existant

- Réseau Electrique
- Réseau Gaz
- Réseau Eau
- Réseau POST
- Canalisation Eau Pluviale
- Collecteur principale Eau Mixte sous pression
- Canalisation Eau Usée
- Réseau Lux Connect
- Limite Zone HQ 10
- Limite Zone HQ 100
- Limite Zone HQ Extrême

CREOS

Extrait du géoportail 2021

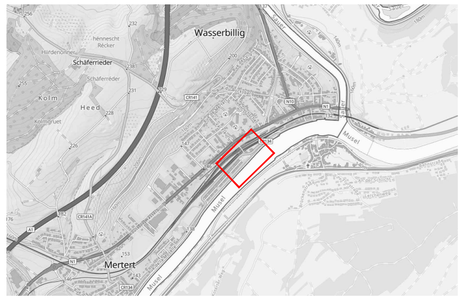
Projeté

- Raccordement réseaux EU
- Branchement réseaux EP

Références des données:

- Réseau EAU :
DWG de chez TR - H132639 / 009A du 22/12/2016
- Réseau EP - EU - EM :
DWG du DTA de chez TR - H194636 / HYD_DTA_SIT-011
- Réseau EP - EU par Inspection Caméra:
PDF par CANALYSE du 12/07/2024 : N°IT11647
- Réseau CREOS :
PDF pour ELEC et GAZ - Elec-Etude 20240103_0004_V01
- Réseau luxConnect :
PDF - LXC-001-2024010450026-MP
- Réseau POST :
PDF - SRD/E/74-0010/24 (Feuille 1 et 2)
- Fond géographique venant du GéOPORTAIL 2022
- Fond Topo et Cadastre :
DWG de GEOLUX - 23-046800-SIE-1 ind A
- Numéro des parcelles (en violet) :
Information venant du géoportail
- Fond de plan du PAP :
DWG de chez TR - E215201-02_Ind K du 03/07/2024

LOCALISATION



Autorisation

FONDS DE PLAN BD-TOPO: © ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG - COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

MAITRE D'OUVRAGE:

OLOS FUND SCA, SICAV-FIS

PROJET:

PAP "Esplanade de la Moselle" - Wasserbillig

OBJET:

"Concept d'assainissement"

IND.	DATE	DESSINE INITIALE	DESSINE VISA	CONTROLE INITIALE	CONTROLE VISA	VALIDE INITIALE	VALIDE VISA	MODIFICATIONS
E								
D								
C	19/07/2024	D.Dr.		J.Wa. R.PM.		J.Wa.		Mise à jour des réseaux existants
B	14/06/2024	D.Dr.		J.Wa. R.PM.		J.Wa.		Changement de texte
A	13/06/2024	D.Dr.		J.Wa. R.PM.		J.Wa.		Mise à jour générale

ECHELLE	N° PROJET	N° PLAN	INDICE
1/250	H215203	HYD_APS_SIT-002	C

TR Engineering
ingénieurs - conseils
T +352 49 00 65-1
E e-mail@tr-engineering.lu
www.tr-engineering.lu
86 - 88, rue de l'Égalité
B.P. 1034
L - 1456 Luxembourg

fichier: O:\H215203\H215203_HYD_APS_SIT-002C - Layout : Layout1 - Sauvé le : 19/07/2024 par : dxdr

Administration des ponts et chaussées

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de la Mobilité
et des Travaux publics

Administration des ponts et chaussées

Luxembourg, le 8 mai 2024

REÇU LE 17 MAI 2024

Réf :
1921-24-01

La Ministre de la Mobilité et des Travaux publics,

- Vu la demande du 26 février 2024 présentée par le bureau d'études **TR-Engineering S.A.**, au nom et pour le compte de la société de promotion immobilière **OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS**, ayant son siège social au n°33, rue de Gasperich, L-5826 à Hesperange ;
- Vu la loi modifiée du 21 décembre 2009 relative au régime des permissions de voirie ;
- Sur la proposition du Directeur des Ponts et Chaussées et sans préjudice des autorisations prescrites par d'autres dispositions légales ou réglementaires ;

Accorde

au bénéficiaire préqualifié, à savoir la société de promotion immobilière ***OLOS FUND S.C.A., SICAV-FIS***, l'autorisation de principe en vue

de réaliser l'aménagement du PAP « Op der Esplanade » avec accès carrossable aux abords et à droite du chemin repris **CR134** entre les points de repères CR134 PR30,00+280 et CR134 PR30,00+388, section dite Esplanade de la Moselle à Wasserbillig,

sous réserve de tous droits généralement quelconques de tiers et sous les conditions suivantes que le bénéficiaire est tenu à communiquer au bureau qu'il charge de la réalisation des études et de l'élaboration des plans :

1. Alignement de principe pour une résidence

1.1. de respecter l'alignement de principe indiqué au plan de situation joint ;

Cet alignement ne concerne pas les avant-corps d'une saillie maximale de 1,00 m sur une largeur n'excédant pas 1/3 de la largeur de la façade frontale, ainsi que les balcons, les terrasses et les escaliers accolés aux façades, pour autant que ces aménagements soient conformes au règlement des bâtisses de l'Administration communale territorialement compétente ;

1.2. d'orienter le ou les accès carrossables de manière à aboutir, du moins dans leur amorce, de façon perpendiculaire par rapport à l'axe de la chaussée ;

1.3. d'aménager la rampe d'accès au garage collectif de manière à :

1.3.1. accuser du côté du domaine public une largeur ne dépassant pas **6,00 m** ; du côté de la voie publique les bords de l'accès peuvent être élargis par des évasements arrondis d'un rayon de 1,50 m pour l'entrée et de 2,50 m pour la sortie ;

1.3.2. être équipé par des chasse-roues qui doivent être distantes d'au moins 50 cm de toute construction ainsi que d'une plate-forme d'une largeur d'au moins 5,00 m entre chasse-roues sur une profondeur de 6,00 m, permettant l'arrêt d'une voiture pendant le temps que l'accès est bloqué par une voiture sortant du garage ;

1.3.3. respecter une déclivité qui ne dépasse pas **3 %** sur les **six premiers** mètres à compter à partir de la limite postérieure du trottoir existant ou à construire, et 15 % sur les parties suivantes des rampes ;

Reçu le 27 MAI 2024 par :

1.3.4. accuser en tout point situé au-delà de la plate-forme d'accès une largeur minimale de 2,50 m ;

1.3.5. réglementer la circulation sur la rampe par feux de signalisation et à donner la priorité à la voiture entrant dans le garage collectif à l'aide d'une boucle à induction électromagnétique placée dans l'accès au garage ;

1.3.6. disposer le système d'ouverture par clé, par carte magnétique ou détecteur de façon à respecter un recul d'au moins 5,00 m à compter à partir de la limite postérieure du trottoir ou, à défaut de trottoir, du bord extérieur du domaine public ;

1.4. d'aménager les portes fermant les accès carrossables et piétonniers de manière qu'elles n'ouvrent pas du côté de la voie publique ;

1.5. de ne pas perturber le libre écoulement des eaux sur le domaine routier et de ne pas y déverser les eaux provenant de la propriété privée ; les eaux de ruissellement des accès sont à évacuer par une rigole à aménager derrière l'arête postérieure du trottoir et à raccorder à la canalisation locale ;

1.6. de solliciter une nouvelle permission de voirie auprès du ministère de la Mobilité et des Travaux publics dès l'établissement des plans de construction définitifs qui doivent tenir compte des alignements et conditions indiqués ci-dessus.

2. Conditions générales

2.1. de noter que la validité de la présente permission de voirie de principe est limitée à deux ans, qu'elle ne donne pas droit à la réalisation des constructions ou de parties de constructions et d'aménagements et que chaque permission de voirie de principe doit être confirmée par une permission de voirie définitive autorisant la réalisation des aménagements et constructions visés à la permission de voirie de principe ;

2.2. de solliciter une nouvelle permission de voirie auprès du ministre ayant dans ses attributions le département des Travaux Publics dès l'établissement des plans de constructions définitifs qui doivent tenir compte des alignements et conditions indiqués ci-dessus ;

2.3. de ne pas commencer les travaux de construction avant d'avoir en mains une permission de voirie définitive, une autorisation de bâtir délivrée par l'administration communale compétente et toutes autres autorisations prescrites par d'autres dispositions légales ou réglementaires ;

2.4. de renoncer, en cas de retrait total ou partiel de la présente permission de voirie, à toute indemnité de la part de l'Etat, de quelque nature qu'elle soit.

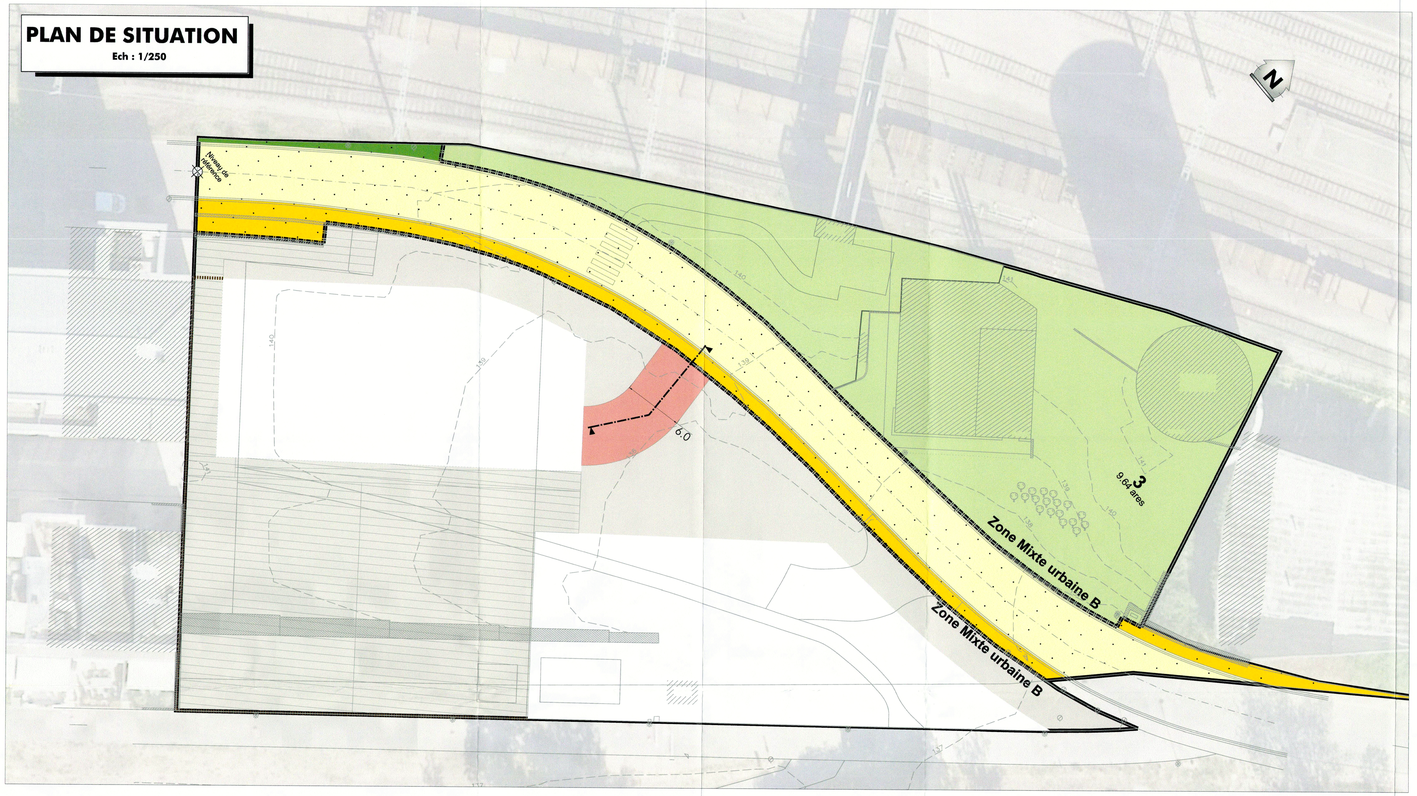
La présente sera expédiée au Directeur des Ponts et Chaussées, chargé de la communiquer au permissionnaire et d'en assurer l'exécution.

Pour la Ministre de la Mobilité
et des Travaux publics

Romain Spaus
Conseiller

PLAN DE SITUATION

Ech : 1/250



4.80

1.00 2.80

VOITURE-G

		mètres
Largeur	:	1.80
Trace	:	1.75
Délai contre-braq.	:	6.0
Angle de braquage	:	35.9

Délimitation du PAP et des zones du PAG

- délimitation du PAP
- délimitation des différentes zones du PAG

Courbes de niveaux

- terrain existant
- terrain remodelé

Espaces extérieurs privés et publics

- espace vert privé
- espace vert public
- aire de jeux ouverte au public
- espace extérieur pouvant être scellé
- voie de circulation motorisée
- espace pouvant être dédié au stationnement
- chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne
- voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre
- accès projeté

GIRATION D'ENTREE

Ech : 1/250

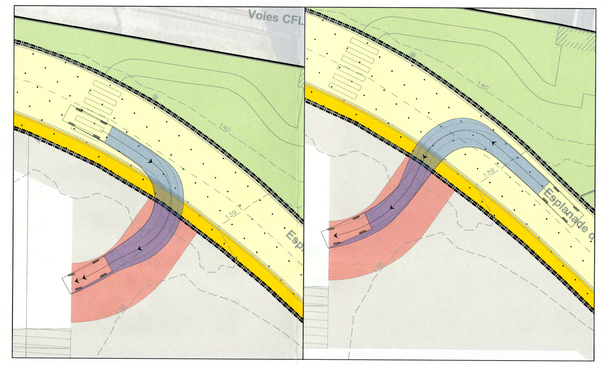
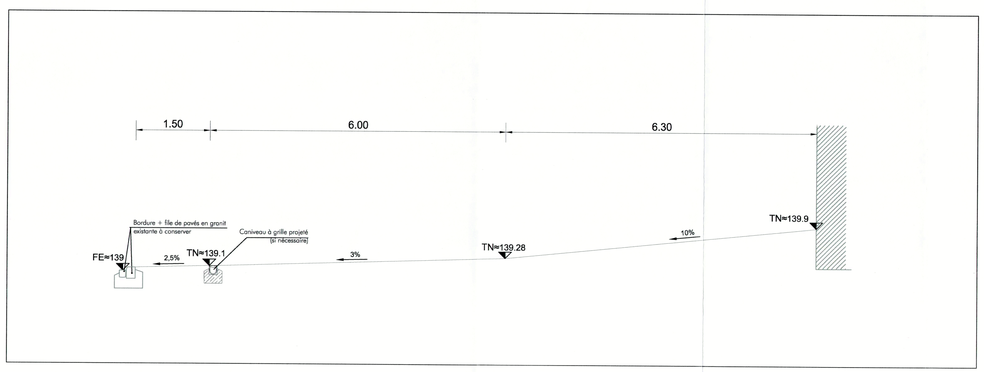


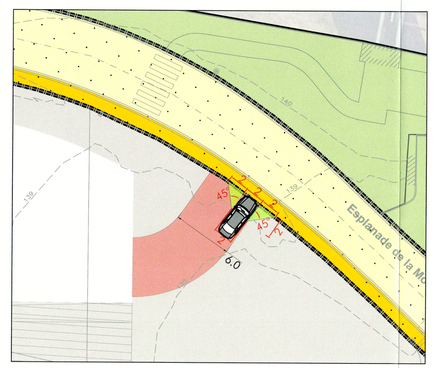
Schéma de principe de l'accès à la résidence

Ech : 1/50



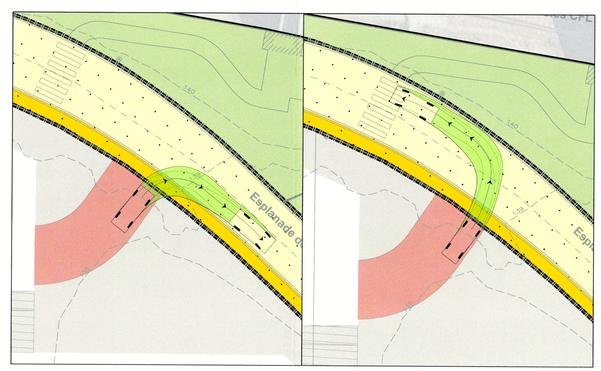
CHAMP DE VISIBILITÉ

Ech : 1/250

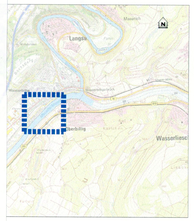


GIRATION DE SORTIE

Ech : 1/250



Localisation



Vu pour rester annexé à la permission de voirie, Luxembourg, le

08 MAI 2024

Pour le Ministre de la Mobilité et des Travaux publics,
Le Conseiller,

Annexé à la permission de voirie N° 1921-24-01
pour en faire partie intégrante.
Grevenmacher, le 17 avril 2024.
Le préposé du service régional Grevenmacher,

Pascal DUPONT

DEMANDE D'AUTORISATION

FONDS DE PLAN : © ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG - COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

MAITRE D'OUVRAGE:

OLOS FUND SCA, SICAV-FIS

PROJET:

P.A.P. "Esplanade de la Moselle" - Wasserbillig

OBJET:

PERMISSION DE VOIRIE DE PRINCIPE

IND	DATE	DESSINE INITIALE	DESSINE VISA	CONTROLE INITIALE	CONTROLE VISA	VALIDE INITIALE	VALIDE VISA	MODIFICATIONS
A	26/02/2024	MxV		PxKr		AxR		Adaptation du plan
/	29/01/2024	MxV		PxKr		AxR		

ÉCHELLE	N° PROJET	N° PLAN	INDICE
Variable	E215201	VRD_AUT_PMV-001	A

TR Engineering
ingénieurs - conseils
T +352 49 00 65-1
E e-mail@tr-engineering.lu
www.tr-engineering.lu
86-88, rue de l'Égalité
B.P. 1034
L-1456 Luxembourg

fichier: O:\E215201\VRD_AUT_PMV-001 - Layout : VRD_AUT_PMV-001 - Sauvé le : 26/02/2024 par : mxv

Autres administrations

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de la Mobilité
et des Travaux publics

Direction de l'aviation civile

Réf : 2024 – 136378
Dossier suivi par : Regis Ossant
(+352) 247-74919
aerodrome@av.etat.lu

PROMOBE
M. Boris HUBERT
BP 70
L – 3201 BETTEMBOURG

Aussi par courriel :
boris.hubert@promobe.lu

Luxembourg, le 06 SEP. 2024

V/Réf : 155 – PAP op der Esplanade / Wasserbillig
Objet : Votre demande d'information concernant les contraintes aéronautiques

Monsieur Hubert,

J'ai l'honneur de me référer à votre courriel du 30 août 2024 adressé à l'Administration de la navigation aérienne, qui nous l'a transmis pour raison de compétence.

Vu la distance du projet par rapport aux infrastructures aéronautiques au Luxembourg, vu la nature du projet et vu la hauteur envisagée des bâtiments, le projet « Esplanade de la Moselle » n'est pas de nature à porter préjudice aux opérations aériennes au Grand-Duché de Luxembourg.

Toutefois, les documents fournis ne permettent pas de déterminer les hauteurs finales et coordonnées exactes des différents ouvrages. Par conséquent, le cas échéant où des ouvrages ou des objets temporaires durant la phase chantier, tels que des grues, dépasseraient une hauteur de 45m par rapport au sol, le maître d'ouvrage devrait introduire une demande d'obstacle à la navigation aérienne.

Veuillez agréer, Monsieur Hubert, l'expression de mes considérations respectueuses.

Pour le Directeur de l'Aviation Civile,

DIRECTION DE L'AVIATION CIVILE

Fränk KRAUS
Conseiller de Direction

RE: Contact

INPA Protections <protections@inpa.etat.lu>
Jeu 13/06/2024 09:05
À :Boris Hubert <boris.hubert@promobe.lu>

Monsieur Hubert,

La tour d'eau sur la parcelle 810/4122 n'est pas protégée au niveau national et elle n'est pas protégée au niveau communal. D'autant plus, elle n'a pas été repérée comme digne d'être conservée.

Toutefois, la parcelle en question est adossée à la parcelle 821/4264 classée patrimoine culturel national. D'après l'article 30 (2) de la loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel, aucune construction nouvelle ne peut être adossée à un bien immeuble classé comme patrimoine culturel national sans une autorisation écrite du ministre (de la Culture).

Meilleures salutations,

Sven Fiedler
urbaniste

Institut national pour le patrimoine architectural - I N P A
26, rue Münster
L-2160 Luxembourg
Grand-Duché de Luxembourg

T (+352) 247-76657
F (+352) 461779
E sven.fiedler@inpa.etat.lu

www.inpa.public.lu

From: wcmp-web-noreply@device.etat.lu <wcmp-web-noreply@device.etat.lu>
Sent: Tuesday, June 11, 2024 10:48
To: INPA Protections <protections@inpa.etat.lu>
Subject: Contact

ï»¿From: info@ssmn.public.lu

Nom :	HUBERT
Prenom :	Boris
E-mail:	boris.hubert@promobe.lu
Objet : Information sur le statut de protection de l'immeuble	
Adresse de l'immeuble : Rue de l'Esplanade à Wasserbillig Parcelle 810/4122 section B de Wasserbillig	
Message :	Bonjour Je souhaiterai savoir si le château d'eau existant sur la propriété de ma société est affecté d'un classement ou d'une protection existante ou projetée. Vous remerciant par avance. Cordialement. BH

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de la Culture

Reçu le
22 MARS 2024
rép : _____ par : _____

Monsieur Boris HUBERT
Promobe SA
11, Rue du Château d'Eau
L-3364 Leudelange

Luxembourg, le 29 février 2024

Objet : Levée de contrainte archéologique dans le cadre du projet de construction de 2 immeubles, sis à Mertert, section B de Wasserbillig, aux lieux-dits « Esplanade de la Moselle », « Rue de la Moselle » et « CR 134 », n° de parcelles cadastrales 810/4124, 810/4125, 810/4126 et 810/4127.
Art. 5 point 3 de la loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel

Référence INRA : 1107-C/24.5143

Monsieur Hubert,

En réponse à votre demande d'évaluation archéologique pour le projet mentionné sous rubrique, et dont le dossier complet a été reçu le 12 février 2024, j'ai l'honneur de vous informer que le projet susmentionné a fait l'objet d'une évaluation des incidences des travaux planifiés sur le patrimoine archéologique.

Au vu de cette évaluation et conformément à l'article 5 point 3 de la loi relative au patrimoine culturel, ledit projet bénéficie d'une levée de contrainte archéologique.

Néanmoins, comme aucune investigation scientifique de terrain n'a eu lieu, il est porté à votre connaissance que la présence d'éléments faisant partie du patrimoine archéologique ne peut pas être entièrement exclue. En cas de découverte fortuite d'éléments du patrimoine archéologique, il y a lieu d'appliquer les articles 16 et 17 de la loi relative au patrimoine culturel.

Par ailleurs, en cas de modification du projet en question, notamment relative à la profondeur des travaux d'aménagements ou/et à la surface totale du projet, le projet doit être soumis à l'INRA pour une réévaluation.

Veuillez agréer, Monsieur Hubert, l'expression de mes salutations distinguées.

Eric THILL
Ministre de la Culture

Copie à : Administration communale de Mertert

Documents de planification territoriale

COMMUNE DE MERTERT

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL (PAG)

Partie écrite

VERSION COORDONNÉE AVEC SUIVI DES MODIFICATIONS

Février 2022

Auftraggeber

Administration communale de Mertert

1-3 Grand-Rue
L-6630 Wasserbillig
B.P. 4
L-6601 Wasserbillig

Tel. 740016 – 1

Auftragnehmer

zilmplan s.à r.l.

83, Parc d'activités Capellen
L-8303 Capellen

Tél. : (+352) 26 39 01
info@zilmplan.lu

Betreuung	Name	Datum
Erstellt von	Ben Backendorf, M. Sc. Urbanisme et Aménagement	Septembre 2020
Geprüft von	Anita Baum, Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung	Septembre 2020

Suivi des modifications

Indice	*Descriptif*	*Date*
A	ModPAG « partie écrite » / « erreurs matérielles partie graphique » - Saisine Conseil Communal 01/10/2020	09/2020
B	ModPAG « partie écrite / erreurs matérielles partie graphique – Vote Conseil Communal 25/03/2021	03/2021
C	ModPAG « partie écrite / erreurs matérielles partie graphique – Approbation ministérielle 21/10/2021 – Version coordonnée	01/2022
D	ModPAG « Bergfeld, Patrimoine, PAP approuvé » - Saisine Conseil Communal 03/03/2022	02/2022

P:\LP-SC\2014\20140504-ZP_PAG-PAP-QE_Mertert\G_Version coordonnée\PAG\PE\PAG Mertert_PE_version coordonnee_D_20220128.docx

Titelblatt: www.mertert.lu, eigene Aufnahmen

Suivi des modifications

N°	***Descriptif***	***Partie concernée***	***Référence MinINT***	***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
04	ModPAG « partie écrite » / « erreurs matérielles partie graphique »	PE/PG	28C/016/2020	21.10.2021
05	ModPAG « Bergfeld, patrimoine, PAP approuvé »			

TABLE DES MATIERES

Chapitre 1 Dispositions Générales 5
Art. 1 Contenu du plan d´aménagement général 5

Chapitre 2 Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées 6
Art. 2 Zones d'habitation 6
Art. 3 Zones d'habitation 1 [HAB-1] 6
Art. 4 Zones d'habitation 2 [HAB-2] 6
Art. 5 Zones mixtes urbaines [MIX-u] 7
Art. 6 Zone mixte villageoise « Noyau de Mertert » [MIX-v] 7
Art. 7 Zones de bâtiments et d'équipements publics [BEP] 8
Art. 8 Zones d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1] 8
Art. 9 Zones d'activités économiques régionales [ECO -r] 9
Art. 10 La zone de port de marchandise [PORT-m] 9
Art. 11 La zone spéciale « Aire de Wasserbillig » [SPEC – Aire de Wasserbillig] 9
Art. 12 La zone spéciale « Am Lein » [SPEC – Am Lein] 9
Art. 13 La zone spéciale « Ennescht Kampen » [SPEC – Ennescht Kampen] 10
Art. 14 Zones de gares ferroviaires et routières [GARE] 10
Art. 15 Zones de sports et de loisirs « Lein » [REC-Lein] 11
Art. 16 Zones de sports et de loisirs « Camping » [REC-Camping] 11
Art. 17 Zones de jardins familiaux [JAR] 11
Art. 18 Le degré d'utilisation du sol dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées 11
Art. 19 Emplacements de stationnement 12
Art. 20 Stationnement pour vélos 13

Chapitre 3 Zones destinées à rester libres 15
Art. 21 Zones destinées à rester libres 15
Art. 22 Les zones agricoles – AGR 15
Art. 23 Les zones forestières – FOR 16
Art. 24 Les zones viticoles – VIT 16
Art. 25 Les zones de verdure – VERD 16

Chapitre 4 Zones superposées 17
Art. 26 Zones de servitude «urbanisation» 17
Art. 27 Les servitudes «couloirs et espaces réservés» 19
Art. 28 Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal 20
Art. 29 Zones de bruit 21
Art. 30 Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» 21
Art. 31 Plans d´aménagement particuliers en vigueur 21

Chapitre 5 Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques 23
Art. 32 Dispositions générales 23

Chapitre 6 Dispositions transitoires 24

Annexe I : Terminologie du degré d'utilisation du sol 25

Annexe II : Terminologie complémentaire 27

Chapitre 1 Dispositions Générales

Art. 1 Contenu du plan d´aménagement général

Le plan d´aménagement général de la commune de Mertert se compose d´une partie écrite et d´une partie graphique.

La partie graphique comprend les documents suivants:

- un plan d'ensemble à l'échelle 1 : 10.000 sur base du fond de plan cadastral numérisé PCN, complété par des éléments de la carte topographique BD-L-TC. Le plan dressé au 1 : 10.000 comporte la délimitation des plans dressés au 1 : 2.500.
  - Plan d'ensemble, N° 20170888-ZP-MERT_PAG_PG01

- 2 plans de localité à l'échelle 1 : 2.500 sur base du fond de plan cadastral numérisé PCN
  - Localité de Mertert N° 20170888-ZP-MERT_PAG_PG03
  - Localité de Wasserbillig N° 20170888-ZP-MERT_PAG_PG02

Chapitre 2 Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art. 2 Zones d'habitation

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 4 Zones d'habitation 2 [HAB-2]

La zone d'habitation 2 est principalement destinée aux logements de type collectif.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» exécutant une zone d'habitation 2, au moins la moitié des logements est de type collectif. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.

Art. 5 Zones mixtes urbaines [MIX-u]

Elle est subdivisée en fonction de l'affectation admissible :

- La zone mixte urbaine – A [MIX-u A]
- La zone mixte urbaine – B [MIX-u B]

La zone mixte urbaine – A est destinée à accueillir des habitations, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 4.000 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 d'artisanat et des ateliers de réparation complémentaires à une surface de service client pour autant que ces activités soient compatibles avec les autres activités , ainsi que des activités de récréation.

La zone mixte urbaine – B est destinée à accueillir des habitations, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 4.000 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 envergure dont les émissions sont compatibles avec les autres activités, ainsi que des activités de récréation.

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 complémentairement à l'activité principale.

Sont également admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

L'aménagement de nouvelles stations-services ainsi que l'agrandissement des installations existantes est prohibé à l'exception de leur mise en conformité conformément à la législation en vigueur.

Des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière sont autorisés.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», les activités de prestations de services commerciaux et artisanaux et les commerces de détail ne peuvent pas dépasser 40% de la sur-

face construite brute totale de la zone sans que celles-ci ne pourront dépasser 70% de la surface construite brute par lot.

Art. 9 Zones d'activités économiques régionales [ECO -r]

La zone d'activités économiques régionales située dans le Port de Mertert est gérée par le Syndicat intercommunal pour l'aménagement, la promotion et l'exploitation d'une zone d'activités économiques à caractère régional (SIAEG).

Les zones d'activités économiques régionales sont principalement réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique. Le commerce de détail, limité à 2.000 m² de surface construite brute par immeuble bâti, est admis complémentairement aux activités artisanales exercées sur place.

Y peuvent être admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée, ainsi que des prestations de services les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 3.500 m² de surface construite brute par immeuble bâti, si elles sont liées aux activités de la zone concernée. Ces activités doivent être complémentaires à l'activité principale telle que définie à l'alinéa 2.

Y sont admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

Art. 10 La zone de port de marchandise [PORT-m]

La zone de port de marchandise est réservée à l'ensemble des bâtiments, infrastructures et installations destinés aux activités portuaires de transbordement de marchandises et aux activités économiques annexes.

Art. 11 La zone spéciale « Aire de Wasserbillig » [SPEC – Aire de Wasserbillig]

La zone spéciale « Aire de Wasserbillig » comprend les équipements nécessaires à l'approvisionnement et au repos des usagers de l'autoroute pour la durée de leur séjour sur l'aire de repos. Y sont par conséquent admissibles : une station-service, les infrastructures de restauration, des surfaces commerciales pour les produits d'usage quotidien ainsi que pour des articles de voyage, des journaux et des accessoires d'automobiles.

Art. 12 La zone spéciale « Am Lein » [SPEC – Am Lein]

La zone spéciale « Am Lein » est réservée aux activités artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique, ainsi qu'aux équipements collectifs techniques.

Y sont également admis des activités de commerce de détail, limitées à 4.000 m² de surface construite brute par immeuble bâti, des services commerciaux, artisanaux ou professionnels limitées à

5.000 m² de surface construite brute par immeuble bâti ainsi que des activités hôtelières. Le stockage de marchandises ou de matériaux n'est autorisé que complémentairement à l'activité principale.

Sont également admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

L'aménagement de nouvelles stations-services y est prohibé.

Des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière sont autorisés.

Art. 13 La zone spéciale « Ennescht Kampen » [SPEC – Ennescht Kampen]

La zone spéciale « Ennescht Kampen » est principalement réservée aux commerces de détail, aux centre commerciaux et grandes surfaces, aux hôtels, aux restaurants et aux débits de boissons, aux activités de récréation et de loisir. Sont également autorisés, des services administratifs et professionnels. Les surfaces à réserver aux activités de restauration et de débits de boisson sont limitées à 40% de la surface construite brute par îlot.

L'aménagement de nouvelles stations avec ou sans service ainsi que l'agrandissement des installations existantes est prohibé à l'exception de leur mise en conformité à la législation en vigueur.

Y sont également admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des activités présentes dans la zone. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

Art. 14 Zones de gares ferroviaires et routières [GARE]

Les zones de gares ferroviaires et routières englobent des bâtiments, infrastructures et installations en relation avec les activités ferroviaires et routières. Sont également admis les services administratifs et professionnels ainsi que les activités compatibles avec la destination de la zone.

Elle est subdivisée en fonction de l'affectation admissible:

- La zone gares ferroviaires et routières – 1 [GARE-1]
- La zone gares ferroviaires et routières – 2 [GARE-2]

Les zones de gares ferroviaires et routières 1 (GARE-1) englobent des infrastructures et installations en relation avec les activités ferroviaires et routières. Les services administratifs et professionnels sont interdits.

Les zones de gares ferroviaires et routières 2 (GARE-2) englobent des bâtiments, infrastructures et installations en relation avec les activités ferroviaires et routières, des logements de service en relation avec les activités ferroviaires et routières ainsi que des installations de P&R et parking collectif. Sont également admis les services administratifs et professionnels, les activités ne causant pas de nuisances notables sur les fonctions environnantes et compatibles avec la destination de la zone. Les activités non liées aux activités ferroviaires et routières ne peuvent dépasser 50% de la surface construite brute par immeuble bâti.

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 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 (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 établissement scolaires ;
- un (1) emplacement par tranche de 100 m² de surface construite brute pour les immeubles de commerce ;
- un (1) emplacements par tranche de 40 places de visiteurs pour les infrastructures culturelles et sportives avec places pour visiteurs.
- un (1) emplacement par tranche de 250 m^2 de surface construite brute pour les établissement artisanaux et industriels.

Chapitre 3 Zones destinées à rester libres

Art. 21 Zones destinées à rester libres

Les zones destinées à rester libres comprennent:

1. les zones agricoles;
2. les zones forestières;
3. les zones viticoles;
4. les zones de verdure ;

Seuls sont autorisés des constructions et aménagements tels que définis par la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, ainsi que les travaux, aménagements et constructions d'utilité publique ou en relation avec la destination de la zone.

Tout aménagement et toute construction dans la zone verte nécessite également une autorisation du ministre ayant la protection de la nature dans ses compétences.

Art. 22 Les zones agricoles – AGR

Les zones agricoles sont réservées à l'agriculture au sens général du terme. La construction de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole peut y être autorisée sans préjudice des dispositions de la la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Elles peuvent également comporter des installations d'accueil du tourisme à la ferme, pour autant que celles-ci fassent partie intégrante d'une exploitation agricole dont elles ne constituent qu'une activité strictement accessoire.

Y sont également admis des constructions légères d'utilité publique et de faible envergure permettant notamment la détente et la récréation, sous forme de constructions ouvertes et n'entrainant pas de nuisances pour l'affectation primaire de la zone.

Les abris de chasse et de pêche y sont admis, pour autant qu'ils ne servent pas, même à titre temporaire, comme résidence ou local de commerce.

Des maisons d'habitation existantes servant aux besoins d'une seule famille, même si elles ne remplissent pas toutes les conditions imposées aux nouvelles constructions, pourront subir des transformations et des agrandissements à condition que ceux-ci n'en altèrent pas le caractère ni la destination et sans préjudice des dispositions de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

En aucun cas, la commune ne peut être obligée à réaliser à ses frais l'extension des réseaux d'égout ou de distribution d'eau potable.

Les toitures plates ou recouvertes de tôles sont interdites. L'utilisation de tôles pour la construction de hangars, garages, abris etc. est prohibée.

Art. 23 Les zones forestières – FOR

Les zones forestières sont destinées à la sylviculture et à la conservation de l'équilibre écologique. Elles contribuent au maintien ou à la mise en valeur du paysage. Elles comprennent les terrains boisés ou à reboiser du territoire communal et ne peuvent comporter que les constructions indispensables à l'exploitation, à la première transformation du bois et à la surveillance des bois sans préjudice des dispositions de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Des constructions légères d'utilité publique et de faible envergure permettant notamment la détente et la recréation, sous forme de constructions ouvertes y sont autorisés sous condition de ne pas entraîner des nuisances pour l'affectation primaire de la zone.

Les zones forestières pourront recevoir des installations sportives d'utilité publique et de faible envergure, telle que parcours de jogging ou de fitness, qui n'ont qu'un impact très réduit sur l'environnement naturel.

Les abris de chasse et de pêche y sont admis. Ils ne peuvent être aménagés aux fins de servir, même temporairement, comme résidence ou local de commerce.

Y sont interdites toutes activités pouvant nuire à la récréation silencieuse, sauf les activités indispensables à l'exploitation forestière.

Toute construction doit respecter une distance de 30 m (trente mètres) de la zone forestière.

Art. 24 Les zones viticoles – VIT

Les zones viticoles sont réservées en principe à la viticulture.

Y sont admis toutes constructions ou aménagements nécessaires à l'exercice d'une activité viticole.

Art. 25 Les zones de verdure – VERD

Les zones de verdure sont destinées au maintien et à la mise en valeur des fonctions écologiques existantes.

Toute construction y est interdite, à l'exception des équipements légers en relation avec la destination de la zone, des aménagements en relation avec la renaturation des cours d'eau ainsi que des installations et infrastructures techniques d'utilité publique.

Chapitre 4 Zones superposées

Art. 26 Zones de servitude «urbanisation»

Les zones de servitude «urbanisation» comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques sont définies pour ces zones dans le plan d'aménagement général aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

On distingue les zones de servitude "urbanisation" suivantes:

a) Servitude « urbanisation » - type « Intégration paysagère » [IP]

La zone de servitude « urbanisation » – type « intégration paysagère » vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert, la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents, ainsi qu'à faire écran entre les zones urbanisées et les espaces sensibles. Elle a pour but le développement et la sauvegarde d'îlots et de bandes de verdure.

Toute construction y est interdite, excepté les constructions, les aménagements et installations techniques pour la rétention des eaux de surface, les pistes cyclables ainsi que les chemins piétonniers. L'aménagement ponctuel d'une voirie traversant afin de relier des voiries situées de part et d'autre de la servitude est autorisé.

On distingue trois types en fonction de la largeur des bandes de verdure :

- Servitude « urbanisation » - type « intégration paysagère » [IP5] : bandes de verdure d'une largeur minimale de 5m (cinq mètres)
- Servitude « urbanisation » - type « intégration paysagère » [IP15] : bandes de verdure d'une largeur minimale de 15m (quinze mètres)
  Sont à réaliser au sein de cette zone de servitude « urbanisation » []P15], la plantation de haies et d'arbres de façon alternée. Ils seront composés d'essences feuillus indigènes et adaptés au site sur la longueur totale et au moins 60% de la surface de la zone de servitude. Elles ne peuvent en aucun cas engendre des nuisances pour les activités viticoles sur les terrains adjacents.
  Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » doit préciser les plantations à réaliser.
- Servitude « urbanisation » - type « intégration paysagère » [IP30] : bandes de verdure d'une largeur minimale de 30m (trente mètres)

b) Servitude « urbanisation » - type « Transition » [TST]

Les zones de servitude « urbanisation » de type « Transition » constituent des zones de transition d'une largeur minimal de 15 m (quinze mètres) entre les zones destinées principalement à l'habitation et des fonctions pouvant incommoder les habitants comme, notamment, les exploi-

tations agricoles, les activités de sports et de loisirs et les établissements artisanaux, commerciaux ou de services.

Ces zones doivent être aménagées de manière à former un rideau de verdure entre ces fonctions. Toute construction y est interdite, excepté les constructions, les aménagements et installations techniques pour la rétention des eaux de surface, les pistes cyclables, les chemins piétonniers ainsi que les aires de jeux.

c) Servitude « urbanisation » - type « Recul Réseau Natura-2000 » [FFH]

La zone de servitude « urbanisation » de type « Recul Réseau Natura 2000 » vise à conserver une zone tampon entre les zones urbanisées ou destinées à l'être et les zones de protection du réseau Natura-2000 afin de limiter les nuisances potentielles sur l'espace naturel protégé. Elle a pour but la création ou la sauvegarde d'îlots et de bandes de verdure.

Sur au moins 60% de la longueur de la zone de servitude « urbanisation » - type « Recul Réseau Natura-2000 », un écran de verdure dense, composé de haies et d'arbres d'essence indigène est à planter avec une largeur minimale de 2 m (deux mètres).

Toute construction, y compris des espaces de stationnement à ciel ouvert est interdite, à l'exception des bassins de rétention des eaux de surface à aménager de manière écologique, des chemins piétonniers et cyclables, des aménagements ou équipements légers permettant de valoriser l'espace visé par la servitude comme espace de détente à caractère naturel. Les aménagements et équipements légers sont à implanter à une distance d'au moins 15 m (quinze mètres) de la limite de la zone de protection Natura-2000 adjacente. Pour ces aménagements, le scellement du sol ne peut dépasser 10% de la surface total de zone de servitude. Toute sorte d'illumination la zone de servitude « urbanisation » - type « Recul Réseau Natura-2000 » est interdite.

Si la zone de servitude « urbanisation » - type « Recul Réseau Natura-2000 » couvre une « zone délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier nouveau quartier », un concept d'aménagement paysager de la zone, incluant un plan de plantation (espèces, localisation, envergure) est à élaborer dans le cadre du projet d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

d) Servitude « urbanisation » - type « Coulée verte » [CV]

La zone de servitude « urbanisation » de type « coulée verte » vise à garantir la mise en place et/ou le maintien d'une bande plantée afin d'assurer la liaison entre les différents biotopes existants se situant le long de la zone et les milieux naturels. Toute construction ou aménagement doit garantir le maintien des différentes fonctions écologiques existantes des biotopes.

e) Servitude « urbanisation » - type « Topographie » [T]

Les zones de servitude « urbanisation » de type « Topographie » sont destinées à assurer une utilisation du sol compatible avec une configuration des terrains difficile, une topographie accidentée et/ou une formation géologique problématique, susceptible d'éboulement, de glissements de terrains et autres risques naturels prévisibles.

Tout projet d'aménagement ou de construction est soumis aux conditions suivantes :

- Etablissement d'un levé topographique
- Etablissement d'une analyse du sol, incluant une étude statique, renseignant sur la constructibilité du terrain et fixant, le cas échéant, les conditions sous lesquelles le terrain pourra être construit sans risques et sans nuisances.
- Prise en compte du dénivellement naturel du terrain au niveau de la conception architecturale en vue de la protection et de la gestion du sol et du sous-sol.

f) Servitude « urbanisation » - type « cours d'eau » [CE]

Les zones de servitude « urbanisation » de type « cours d'eau » visent à protéger et à renaturaliser le cours d'eau existant et ses abords. Un corridor intérieur comprenant les premiers 5 mètres de largeur à partir de la crète de la berge en vue de protéger et/ou de mettre en valeur le cours d'eau. Toute construction, toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel y sont prohibés, à l'exception des aménagement et travaux d'utilité publique.

g) Servitude « urbanisation » - type « Étude sol » [ES]

Dans le cadre de l'élaboration d'un PAP « nouveau quartier », une étude de sol doit être effectuée par l'initiateur du projet en vue d'identifier les éventuelles mesures à prendre en ce qui concerne la décontamination du site.

h) Servitude « urbanisation » - type « biotope » [B]

Les zones de servitude « urbanisation » de type « biotope » visent à maintenir et à mettre en valeur les biotopes existants. La destruction ou la réduction de ces biotopes sont interdites. Y sont interdites toute construction ainsi que tout remblai et déblai qui peuvent nuire à l'intégrité du biotope concerné.

Si la zone de servitude « urbanisation » de type « biotope » concerne une zone délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », (PAP-NQ) les biotopes concernés doivent y être intégrés et indiqués sur la partie graphique du PAP-NQ.

Art. 27 Les servitudes «couloirs et espaces réservés»

Les servitudes «couloirs et espaces réservés» se rapportent à des fonds réservés soit aux projets d'infrastructures de circulation ou de canalisation, soit à l'écoulement et à la rétention des eaux pluviales.

Les couloirs et espaces réservés doivent être gardés libres de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux visés au premier alinéa.

Dès que les travaux visés au premier alinéa ont été entamés de manière significative, les prescriptions fixées à l'alinéa 2 ne produisent plus d'effets.

Art. 28 Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal

Les secteurs et éléments protégés de type « environnement construit » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles dignes de protection et qui répondent à un ou plusieurs des critères suivants : authenticité de la substance bâtie, de son aménagement, rareté, exemplarité du type de bâtiment, importance architecturale, témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle.

Les éléments protégés d´intérêt communal sont représentés dans la partie graphique du PAG, différemment selon qu´ils soient, une construction à conserver, un petit patrimoine à conserver, un gabarit d´une construction existante à préserver, un alignement d´une construction existante à préserver.

« Les constructions à conserver » marquent la volonté de sauvegarder certains bâtiments ou parties de bâtiments et leurs abords pour cause de leur valeur patrimoniale. Les constructions à conserver ne peuvent subir aucune démolition qui pourrait nuire à leur valeur historique ou artistique. La démolition ne peut être autorisée que pour des raisons impérieuses de sécurité, de stabilité et de salubrité.

« Le petit patrimoine à conserver », tels les chapelles, les croix de chemin, les monuments commémoratifs et autres, sont à maintenir à leur emplacement d'origine. Les travaux de restauration éventuels doivent se faire dans les règles de l'art.

« 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.

Localité	*PAP*	*Approbation définitive du Ministre de l'Intérieur / N° Dossier*	*Statut du maintien*
Wasserbillig	Unter dem Merterberg	03/05/1968 3613/68	entier
Wasserbillig	Kinnen	18/10/1988 8139	entier
Mertert	Rue du Port	16/08/1991 8975	entier
Wasserbillig	Op der Esplanade	10/05/1999 12053/28C	partiel
Mertert	Zone industrielle „In den Kampen" à Mertert (Immokampen)	24/11/2003 13316/28C	entier
Wasserbillig	Scheinert (Härewëngert)	23/12/2004 14029/28C	entier
Mertert	Lamesch-Schritz	27/09/2007 15268/28C	entier
Wasserbillig	Maeschbierg III	13/11/2007 15348/28C	entier
Mertert	Aalmauer II	16/06/2008 15584/28C	partiel
Wasserbillig	Enner Mäeschbierg	20/11/2006 17108/28C	entier
Mertert	In den oberen Kampen	21/06/2016 17588/28C	entier
Wasserbillig	Rue des Pépinières	21/12/2016 17653/28C	entier
Wasserbillig	Rue St. Martin	13/07/2017 17893/28C	entier
Wasserbillig	Ellerbierg	24/07/2017 17946/28C	entier
Mertert	Rue de Manternach	07/03/2018 18179/28C	partiel
Wasserbillig	Grand-Rue	14/04/2018 17689/28C	entier
Mertert	Zone portuaire II	31/08/2018 18281/28C	entier
Mertert	Rue Haute	02/09/2020 18267/28C	entier

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

Chapitre 5 Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques

Art. 32 Dispositions générales

Les dispositions légales et réglementaires découlant de la législation concernant l'aménagement général du territoire, la protection de la nature et des ressources naturelles, la protection des sites et monuments nationaux, les réseaux d'infrastructures de transport national et la gestion de l'eau sont repris dans la partie graphique et la partie écrite du plan d´aménagement général.

Une autorisation individuelle de l'administration étatique compétente est nécessaire notamment selon

- la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau,
- la loi modifiée du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire,
- la loi modifiée du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux,
- la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles,
- la loi du 21 décembre 2009 sur les permissions de voirie.

Sont représentées sur la partie graphique à titre indicatif en non-exhaustif :

Les biotopes et habitats d'espèces suivant les articles 17 et 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

« H » : Les dispositions relatives aux habitats décrites ci-dessous et définies avec une lettre « H » suivie d'un chiffre, marquées comme telles sur la partie graphique, sont à mettre en œuvre lors de l'élaboration des plans d'aménagement particuliers (PAP-NQ) :

Mesures pour article 17 : Nécessité de compensation pour la perte de surfaces et structures écologiques, car il s'agit de zones de chasse d'espèces reprises par le règlement grand-ducal du 1er août 2018 instituant un système numérique d'évaluation et de compensation en éco-points.

Mesures pour article 21 : Dans le cadre de travaux de défrichement potentiellement nécessaires, un expert naturaliste doit préalablement à toute intervention réaliser un examen des bâtiments et des structures écologiques dans les zones de planification, orienté sur la recherche d'individus ou d'habitats d'espèces protégées. Les modalités et mesures nécessaires sont fixés par les autorités compétentes.

Chapitre 6 Dispositions transitoires

Les constructions, aménagements et affectations d'immeubles existants dûment autorisés, mais non conformes au présent règlement au moment de son entrée en vigueur bénéficient d'un droit acquis, des travaux de transformation mineurs, de conservation et d'entretien sont autorisés. En cas de destruction involontaire suite à une incendie ou due à un cas de force majeure, la reconstruction de l'immeuble est autorisée en raison des dimensions maximales dont elle faisait preuve avant l'évènement.

Annexe I : **Terminologie du degré d'utilisation du sol**

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

E. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

H. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants:

a. hauteur des locaux:

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m2 ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures telles que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

L. Surface de vente

Est considérée comme surface de vente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas compris dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production et aux dépôts de réserve pour autant qu'ils sont nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur et, en ce qui concerne les dépôts de réserve et les ateliers de production, pour autant qu'ils ne sont pas accessibles au public. Toute autre construction ou tout édifice couvert, incorporé ou non au sol, construit ou non en dur est considéré comme surface bâtie.

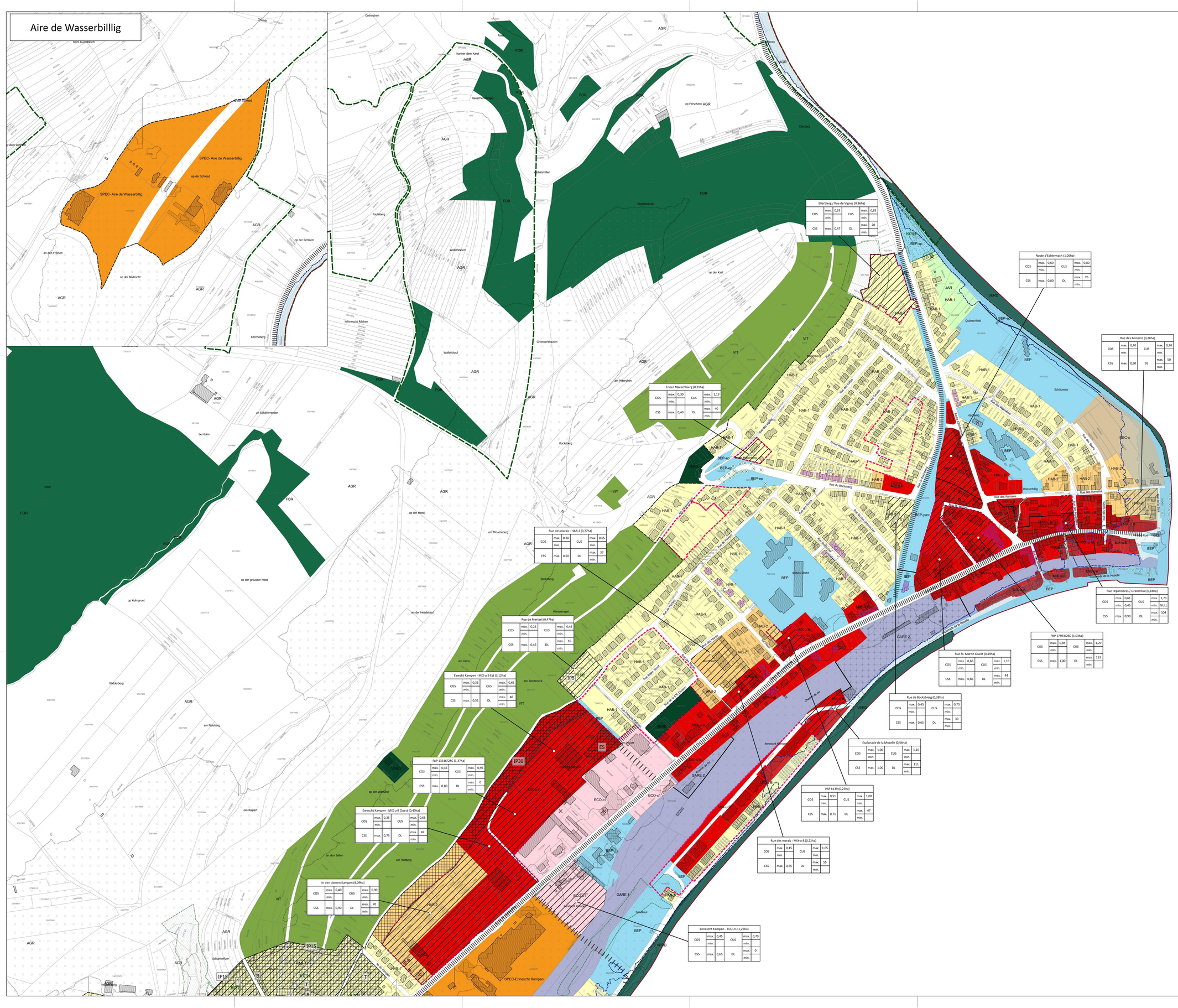
Ne sont pas considérés comme surfaces de vente :

- les galeries marchandes d'un centre commercial pour autant qu'aucun commerce de détail n'y puisse être exercé ;
- les établissements d'hébergement, les établissements de restauration, les débits de boissons alcoolisées et non alcoolisées ;
- les salles d'exposition des garagistes ;
- les agences de voyage ;
- les agences de banque ;
- les agences de publicité ;
- les centres de remise en forme ;
- les salons de beauté ;
- les salons de coiffure ;
- les opticiens ;
- les salons de consommation.

Annexe II : Terminologie complémentaire

A. Activité complémentaire :

On entend par activité complémentaire une activité exercée à titre supplémentaire par une entreprise complétant son activité principale.



Légende du plan d'aménagement général

Délimitation de la zone verte

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:

- HAB-1 Zone d'habitation 1
- HAB-2 Zone d'habitation 2
- BEP Zone de bâtiments et d'équipements publics
- BEP-ep Zone de bâtiments et d'équipements publics - spécifique espace vert public
- BEP-parc Zone de bâtiments et d'équipements publics - spécifique parc
- MIX-u Zone mixte urbaine
- MIX-v Zone mixte villageoise
- ECO-c1 Zone d'activités économiques communale type 1
- ECO-r Zone d'activités économiques régionale
- PORT Zone de port de marchandises
- GARE-1 Zone de gares ferroviaires et routières 1
- GARE-2 Zone de gares ferroviaires et routières 2
- REC Zone de sport et de loisirs
- REC-c Zone de sport et de loisirs "Camping"
- SPEC Zone spéciale
- JAR Zone de jardins familiaux

Zone verte:

- AGR Zone agricole
- FOR Zone forestière
- VIT Zone viticole
- VERD Zone de verdure

Représentation schématique du degré du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»:

Démonstration de la cu des zones			
COS	max. min.	CUS	max. min.
CSS	max.	DL	max. min.

Délimitation du degré d'utilisation du sol

Zones superposées:

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zones de servitudes:

Zone de servitude "urbanisation"

Servitude de type "intégration paysagère"

5 = corridor 5m 15 = corridor 15m 30 = corridor 30m

Servitude de type "coulée verte"

Servitude de type "cours d'eau"

Servitude de type "topographie"

Servitude de type "transition"

Servitude de type "étude de sol"

Servitude de type "recul réseau Natura 2000"

Servitude de type "Biotope"

Zone de servitude "couloirs et espaces réservés"

Couloir pour projets routiers ou ferroviaires

Couloir pour projets de mobilité douce

Zone de risques prévisibles:

Zone inondable (HQ10)

Zone inondable (HQ100)

Zone inondable (HQExtrem)

Zone de bruit (LNGT, 55 dB)

Secteur et éléments protégés d'intérêt communal:

- C Secteur protégé de type "environnement construit"
- Construction à conserver
- Gabarit d'une construction existante à préserver
- Alignement d'une construction existante à préserver
- Petit patrimoine à conserver

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

- ZPIN à la protection de la nature et des ressources naturelles (ZPIN)
- à la protection de la nature et des ressources naturelles (NATURA-2000)
- à la protection des sites et monuments nationaux
- à la gestion de l'eau

Informations supplémentaires à titre indicatif et non-exhaustif:

- Plan d'aménagement particulier dûment approuvé ou en procédure d'approbation
- H17/21 Habitat d'espèce art. 17/21 loi PN
- Biotopes selon articles 17 (polygone) (1*)
- Biotopes selon article 17 (point) (1*)
- Délimitation des zones spécifiques MIX-u, BEP, REC et GARE

Fond de plan (PCN 08.01.2018):

- Limite communale
- Parcellaire
- Bâtiment existant
- Bâtiment ajouté (Photo aérienne ACT 2018)
- Bâtiment démoli (Photo aérienne ACT 2018)

(1) Origine: loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, Ministère du Développement durable et des Infrastructures - Département de l'Environnement

(1*) Origine: Cadastre de biotopes 2009, Cadastre de biotopes des milieux ouverts (2014), Biotopes supplémentaires de la SUP 2018

INDICE	DATE	COMMENTAIRES
A	27.02.2019	Modifications retenues dans le cadre de la procédure précédant le vote du Conseil Communal
B		
C		
D		
E		
F		
G		

MAITRE DE L'OUVRAGE

COMMUNE DE MERTERT

PROJET

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

PLAN

LOCALITÉ WASSERBILLIG

BUREAU D'ÉTUDES

zilmplan s.à r.l.
Urbanisme & Aménagement du Territoire
83, Parc d'Activités Capellen
L-8308 Capellen
Tél.: +352 26 49 2 456
info@zilmplan.lu
www.zilmplan.lu

DESSINÉ PAR	AGR	FORMAT	A0 (841x1189 mm)
VÉRIFIÉ PAR	BBF	ÉCHELLE	1:2.500
DATE	14.06.2018		0 50 100 m
FICHIER	Z:\Mertert\PAG\D_Plans		
PLAN N°	20140504-ZP_MERT_PAG_PG02		

FOND DE PLAN © ENGINEERING CONCEPTIONS - DROITS RÉSERVÉS À L'ÉTAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES