

Table des matières

1.	Introduction.....	3
1.1.	Contexte.....	3
2.	Cadre règlementaire.....	5
2.1.	Plan d'aménagement général.....	5
3.	Descriptif du parti urbanistique	10
3.1.	Cadre urbain.....	10
3.2.	Cadre environnemental	13
4.	Exposé des motifs.....	15
4.1.	Programmation du PAP.....	15
4.2.	Concept architectural	16
4.3.	Aménagement des espaces privés.....	17
4.4.	Degré d'Utilisation du Sol	21
4.5.	Aménagement des espaces publics	22
5.	Synthèse des principales caractéristiques du pap	23
6.	Annexes	24

1. INTRODUCTION

Le bureau BEST Ingénieurs – Conseils présente ci-après les documents nécessaires à l'introduction en procédure du plan d'aménagement particulier (PAP) « 15, route d'Echternach », dans la localité de Wasserbillig, commune de Mertert, selon la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Ce PAP a pour objet de préciser et d'exécuter les dispositions réglementaires du plan d'aménagement général (PAG) et du règlement sur les bâtisses de la commune de Mertert, en vue de permettre l'aménagement et la transformation de constructions à vocation résidentielle.

1.1. Contexte

La Commune de Mertert est située à l'est du Luxembourg, à la frontière avec l'Allemagne. Elle se compose des deux localités de Mertert et de Wasserbillig et présente une superficie de 15,25 km² pour 5.580 habitants (au 01.08.2025).

Wasserbillig, localité principale qui s'est développée à la confluence des cours d'eau de la « Sûre » et de la « Moselle », abrite les fonctions administratives de la Commune ainsi que de nombreux commerces et services.

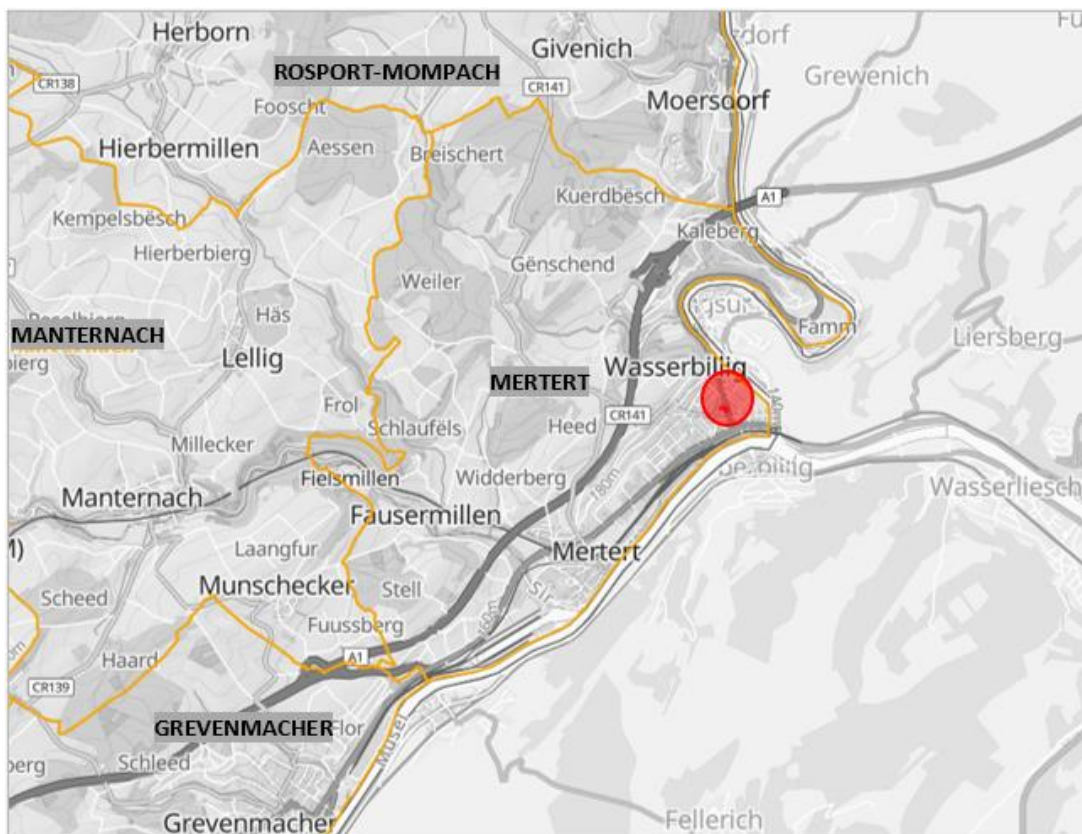


Figure 1 : Plan de Situation régionale (Source : ACT – geoportail.lu)

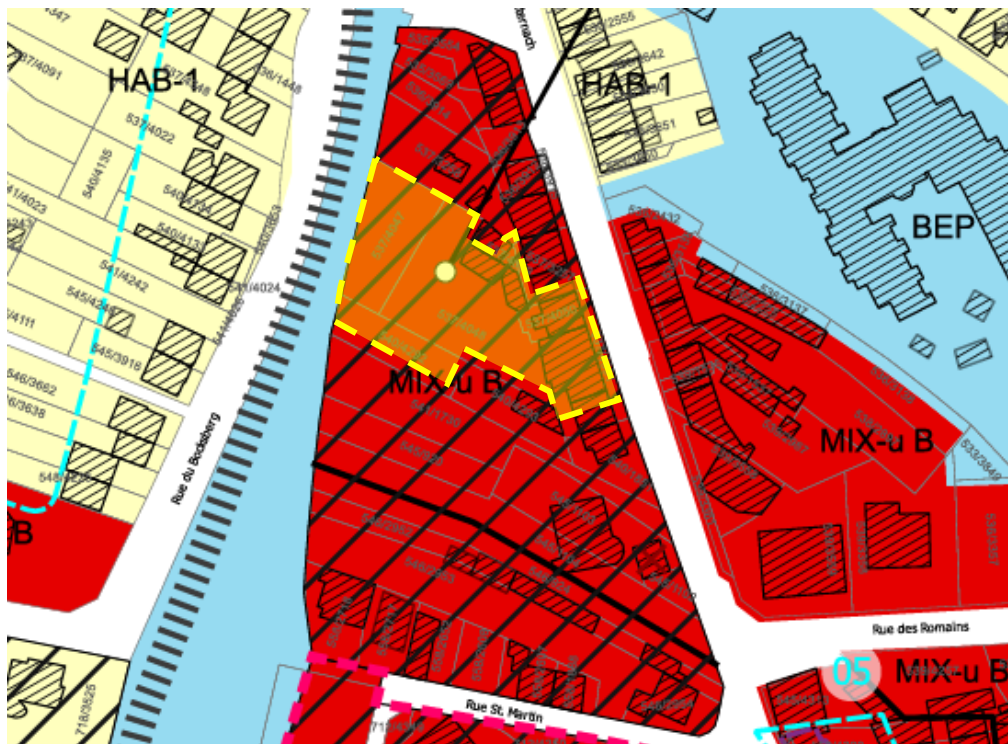
2. CADRE RÉGLEMENTAIRE

2.1. Plan d'aménagement général

En respect du plan d'aménagement général de la commune de Mertert, les fonds couverts par le présent PAP sont inscrits en « zone mixte urbaine B » (MIX-u B) et superposés par une « zone soumise à un PAP-NQ ».

L'îlot dont fait partie la zone délimitée par le présent PAP est concerné par le schéma directeur « SD18 - Route d'Echternach ».

2.1.1. Partie graphique



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 A/B Zone mixte urbaine

Zones superposées:

- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- Zone de servitude "couloirs et espaces réservés"
- Couloir pour projets routiers ou ferroviaires
- Couloir pour projets de mobilité douce

Route d'Echternach (1,05ha)					
COS	max.	0,60	CUS	max.	0,80
	min.			min.	
CSS	max.	0,80	DL	max.	70
	min.			min.	

Figure 3 : Extrait de la partie graphique du PAG (Source : Commune de Mertert)

2.1.2. Partie écrite

Les prescriptions urbanistiques de cet espace sont définies dans la partie écrite du PAG de la commune de Mertert. Les principaux articles concernant le présent PAP sont libellés comme suit :

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. 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 établissements 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 m² de surface construite brute pour les établissements artisanaux et industriels.*

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 ».

2.1.3. Schéma directeur

Les fonds couverts par le présent projet PAP concernent une partie de l'envergure couverte par le Schéma Directeur « SD18 - Route d'Echternach », définissant les options d'aménagement de ce nouveau quartier. Ce schéma directeur est délimité par le domaine public de la « route d'Echternach », la « rue Bocksbiert » ainsi que la « rue St.Martin ».

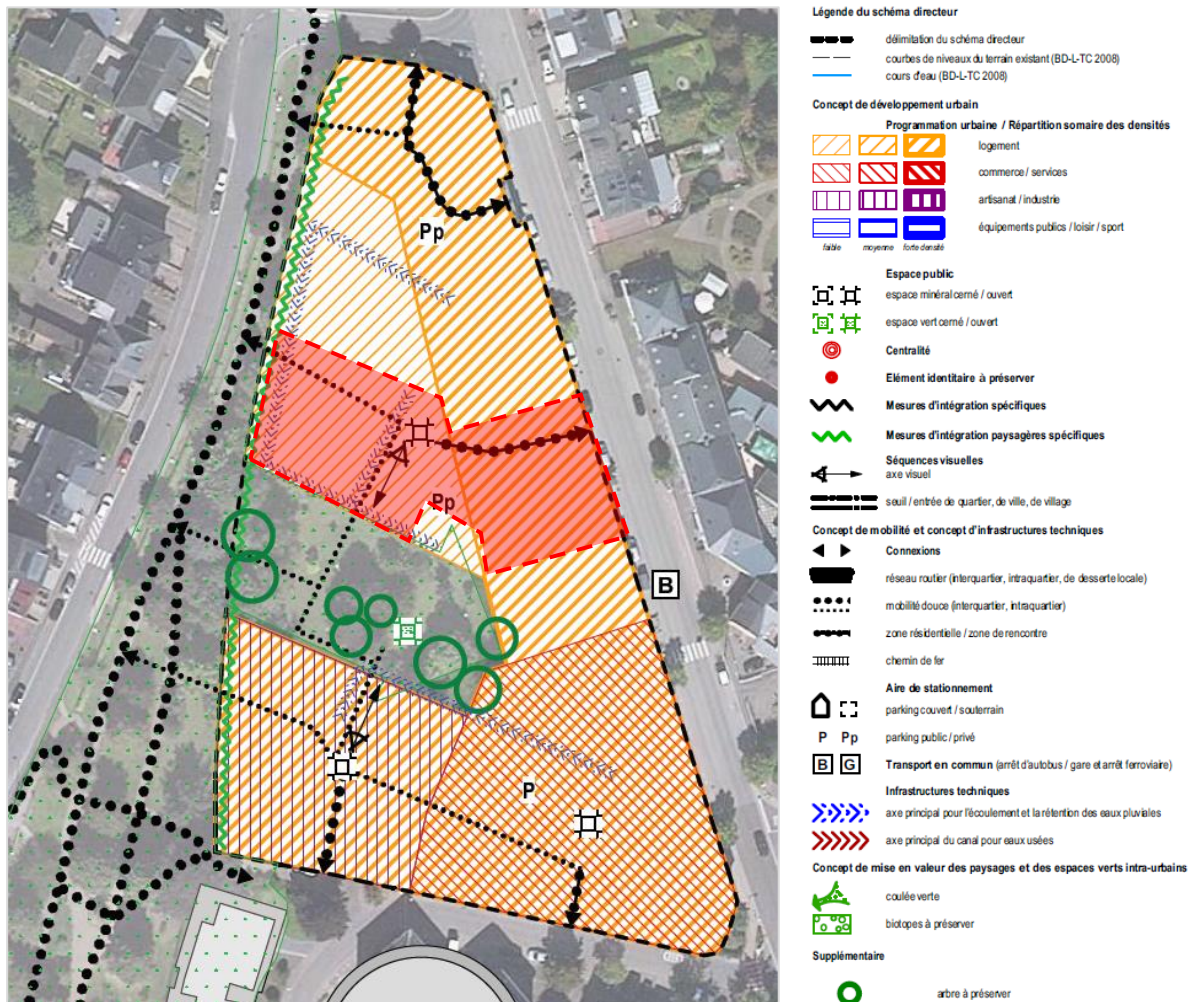


Figure 4 : Extrait du Schéma Directeur « SD18 – route d'Echternach »

Les objectifs principaux mis en évidence par le schéma directeur sont les suivants :

- Densification du tissu urbain existant et intégration du nouveau quartier à son environnement bâti de caractère « urbain » ;
- Création d'une nouvelle structure d'habitat composée d'immeubles avec des fonctions mixtes (habitations, commerces, services, ...) à proximité du centre de Wasserbillig ;
- Transition harmonieuse vers l'espace public, notamment vers le parc adjacent ;
- Utilisation efficace des surfaces constructibles dans le sens d'une utilisation durable du sol ;
- Création d'espaces de qualité favorisant les liens sociaux.

b) Transport en commun

L'arrêt le plus proche « Centre » se situe sur la « route d'Echternach », à environ 50 m du site. De plus, l'arrêt « gare routière » se trouve à \pm 500 mètres à vol d'oiseau. Ainsi, la zone de projet sera desservie par les lignes suivantes :

- 272 : Echternach – Rosport – Wasserbillig
- 306 : Esch/Belval - Cloche d'Or - Trier (D)
- 303 : Lux./Kirchberg – Wasserbillig – Trèves (All.)
- 333 : Grevenmacher – Mertert - Wasserbillig

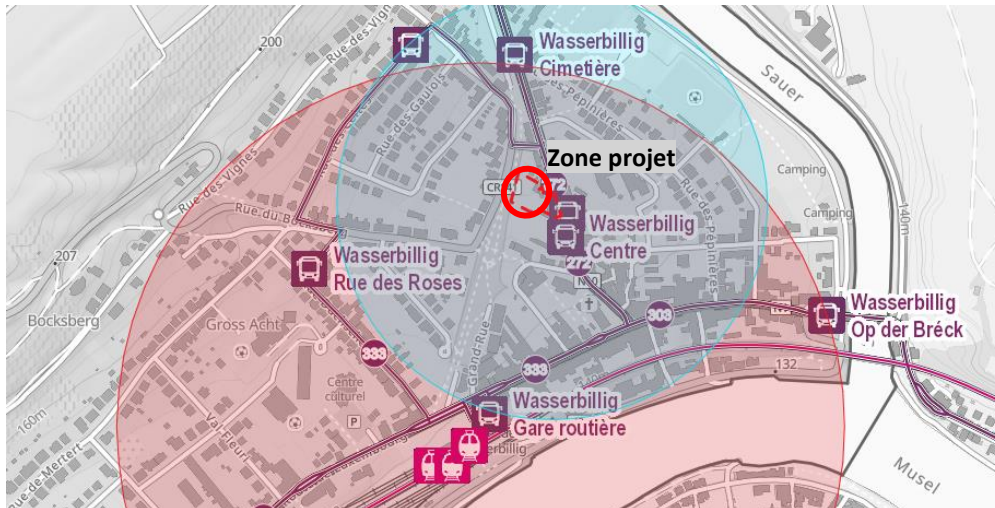


Figure 7 : Localisation des arrêts de bus et de la gare de Wasserbillig (Source : Best)

La gare CFL de Wasserbillig est située à environ 500 mètres à au sud de la zone de projet. Elle est desservie par la ligne 30 qui assure des connexions entre Luxembourg-Ville, Wasserbillig et Trèves (All.), et au-delà vers le réseau ferroviaire international.

c) Mobilité douce

Plusieurs sentiers de randonnée et autopédestre passent à Wasserbillig et se trouvent non loin de la zone de projet. De plus, elle présente une bonne accessibilité au réseau régional et national des pistes cyclables (PC3).

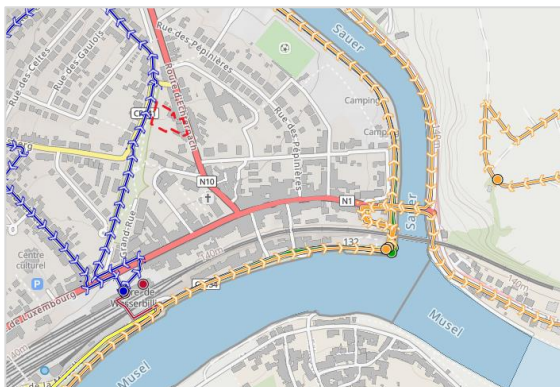


Figure 8 : Sentiers de randonnée à proximité du site

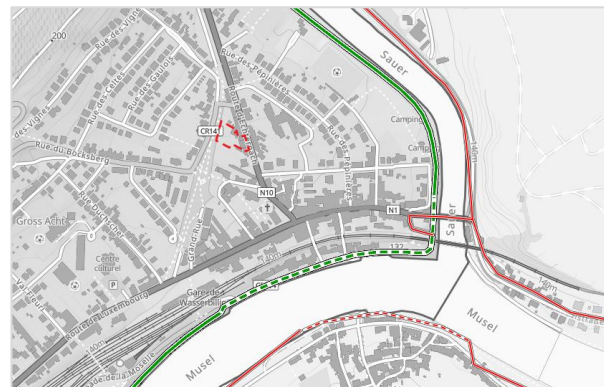


Figure 9 : Accessibilité aux pistes cyclables

(Source : ACT – geoportail.lu)

3.2. Cadre environnemental

3.2.1. Affectation et topographie

Actuellement, il existe des constructions groupées en bande le long de la « route d'Echternach » qui seront conservées et transformées dans le cadre du projet. A l'arrière de ce front bâti se trouve une cour intérieure servant de parking.



Figure 10: Vues obliques sur la zone de projet
depuis l'Est (à gauche) / depuis l'Ouest (Source : ACT – geoportial.lu)

De manière générale, le terrain constituant le PAP ne présente qu'une pente faible d'environ 1,5 % orientée Est-Ouest.



Photo 1 et 2 : Vue sur les immeubles situés sur la « route d'Echternach » - n° 11 et 13 (à gauche) – n°13A et 15 (à droite)
(Source : BEST)



Photo 3 et 4 : Vue sur la cour intérieure depuis le parc (à gauche) et depuis le passage actuel dans le bâtiment n°13
(Source : BEST)

3.2.2. Biotopes et espaces soumis à des servitudes écologiques

Dans le cadre de l'élaboration du présent PAP, il y a lieu de déterminer s'il existe des biotopes répondant aux prescriptions de l'article 17 de la loi PN du 18 juillet 2018.

Dans le cas de la destruction de ces biotopes et habitats, des mesures compensatoires, comprenant des restitutions de biotopes de valeur écologique au moins équivalente aux biotopes protégés réduits, détruits ou détériorés deviennent nécessaires. Ceux-ci seront évalués dans un bilan des éco-points, qui sera établi conformément à l'article 63 de la loi PN pour la demande d'autorisation concernant la conservation de la nature.

La zone de projet ne présente pas d'espaces soumis à des servitudes écologiques.

3.2.3. Bois et zones protégées

La zone de projet est entourée de diverses zones Natura 2000 la zone « vallée de la sûre inférieure » (LU0001017), située à environ 450 mètres ainsi que la zone de protection « Carrière de dolomie » (LU0001034) et la zone de protection « oiseaux Natura 2000 » (LU0002016), situées à plus de 950 mètres et séparées par l'autoroute A1. Compte-tenu de sa situation à l'intérieur du tissu urbain de Wasserbillig, le présent projet n'aura pas d'impact sur ces zones protégées.

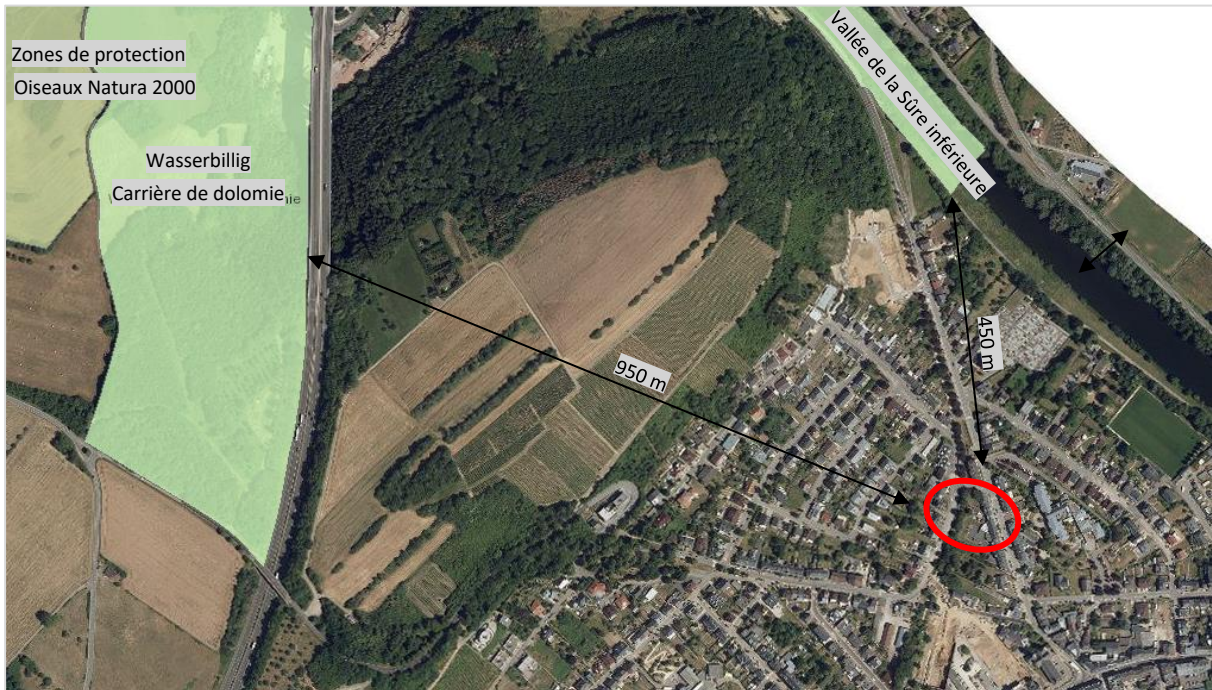


Figure 11 : Zones protégées (Source : ACT – Geoportail.lu)

3.2.4. Zone de bruit

La zone de projet n'est pas concernée par une zone de bruit LDEN ou LNGT.

4. EXPOSÉ DES MOTIFS

4.1. Programmation du PAP

En respect du plan d'aménagement général, les fonds couverts par le présent PAP, d'une superficie de 22,73 ares, sont inscrits en « zone mixte urbaine B » (MIX-u-B) et superposés d'une « zone soumise à un PAP-NQ ». Les fonds du présent projet-PAP concernent une partie de l'envergure couverte par le schéma directeur " SD18 - route d'Echternach".

Le projet porte sur des terrains desservis par la « route d'Echternach », occupés par les immeubles n°11, n°13 et 13a (récemment rénovés) et n°15. Le présent projet vise à densifier ce site en proposant de rajouter 5 maisons d'habitation de type unifamilial en seconde ligne au fond d'une cour intérieure ainsi que 2 unités de logement de type collectif et des bureaux. Ainsi, les bâtiments le long de la « route d'Echternach » seront réaménagés (n°15) et transformés (n°11, 13 et 13a).

Les unités se répartissent en 8 logements existants de type collectif, 2 logements à créer de type bifamilial ainsi que 5 logements de type unifamilial (jumelés et groupés en bande). La densité de logement de 65,99 (u.log/ha brut) est adaptée pour le site, compte-tenu de la bonne desserte en termes de mobilité douce en raison de la proximité de la gare qui constitue un nœud intermodal.

Le projet prévoit la cession de 3,54 ares de terrain privé au domaine public communal, ce qui correspond à 15,57 % du terrain brut du PAP.

La localité de Wasserbillig compte environ 3200 habitants. Les 15 unités de logement projetées contribueront dès lors à une croissance de 36 habitants (2,4 hab./ménage) ce qui correspond à une augmentation de 1,13 % de la population de la localité.



Figure 12 : Plan de masse du futur projet (Source : Fernand Krier & Associes, Architectes)

4.2. Concept architectural

La conception du projet d'architecture a été élaborée par le bureau d'Architecture « Fernand Krier & Associés » en concertation directe avec le maître d'ouvrage.



Figure 13 : Axonométrie de la programmation du lotissement
(Source : Fernand Krier & Associés, Architectes)

4.3. Aménagement des espaces privés

a) Implantation des constructions

La maison sise au n°15 (lot 7) sera démolie et reconstruite dans le but de réaliser un nouvel accès carrossable vers la cour intérieure et de créer 2 nouveaux appartements.

Les immeubles existants groupés en bande le long de la « route d'Echternach » (n° 11, 13 et 13a) et en partie récemment rénovés, seront maintenus.

La construction existante se situant à l'intérieur de la cour sera démolie.



Figure 14 : Vue d'ensemble des nouveaux lots créés par le présent PAP (Source : BEST)

Au fond de la cour d'habitation, 5 maisons unifamiliales seront construites sous forme de maisons jumelées (lots 1 et 2) et de 3 maisons groupées en bande (lots 3 à 5). L'accès projeté entre les maisons des lot 2 et 3 créera une liaison vers la zone de « parc » à l'Ouest du site. Celui-ci sera destiné aux piétons, mais pourra aussi être utilisé par les services de secours.

La cour d'habitation restera en propriété privée et sera gérée par le propriétaire, à savoir le Fonds de Logement. Cependant, elle sera aménagée de manière à présenter un caractère « public » intégrant une servitude de passage.

b) Morphologie

Les volumes constructibles des immeubles le long de la « route d'Echternach » (lots 6 et 7) ont été définis de manière à offrir une certaine flexibilité architecturale pour les différents projets de construction.

La maison sise au n°15, qui sera démolie et reconstruite, disposera de 2 niveaux (I+II) et d'un niveau sous-combles aménageables (1C) ainsi qu'un niveau en sous-sol. Cependant, la maison ne sera habitable qu'au premier étage et dans les combles, étant donné que le rez-de-chaussée sera affecté à l'aménagement du futur passage vers l'intérieur du site et à la cage d'escalier menant vers les étages.

Les maisons n°13 et 13A disposeront de 2 niveaux pleins (I+II), d'un niveau sous-combles aménageables (1C) et d'un niveau en sous-sol (1S). Elles seront couvertes de toitures à 2 versants.

La maison n°11 est actuellement couverte par une toiture à la mansart. Le PAP propose de maintenir le gabarit actuel mais de laisser la flexibilité d'aménager, le cas échéant, une toiture à 2 versants. Ainsi, la maison pourra disposer de 2 niveaux pleins (I+II), d'un troisième niveau plein ou sous-combles (III ou 1C – en fonction du type de la toiture) ainsi que d'un niveau en sous-sol (1S).

Toutes les constructions pourront prévoir des ouvertures en toiture afin de permettre une exploitation plus fonctionnelle des espaces sous-combles, ainsi que de petites terrasses privées, des balcons ou des loggias, selon le programme architectural spécifique.



Figure 15: Coupe-Type (Coupe 6) de l'ensemble des constructions sur les lots 1 à 5 (Source : BEST)

Les maisons unifamiliales des lots 1 à 5 auront une typologie similaire. Elles auront 2 niveaux pleins et seront couvertes de toitures à 2 versants. Cependant, les combles des maisons des lots 1 et 2 seront aménageables, tandis que ceux des maisons des lots 3 à 5 ne pourront servir que de grenier ou local technique.

Dans leur recul arrière, les maisons disposeront d'espaces privés ouverts orientés vers la zone de parc. Les terrasses seront délimitées par le talus des bassins de rétention, ce qui permet en outre une bonne intégration de ces derniers dans le concept urbanistique.

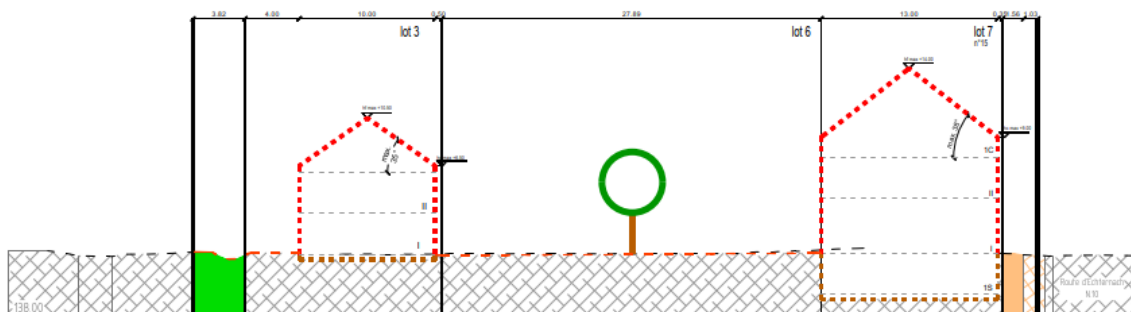


Figure 16: Coupe-Type de la maison n° 15 (lot 7) et des maisons sur les lots 1 à 5 (Source : BEST)

c) Hauteurs

Les hauteurs maximales des constructions sont indiquées sur la partie graphique du PAP.

La hauteur des immeubles situés le long de la « route d'Echternach » (lots 6-7) sera mesurée à partir du niveau de l'axe de la voirie desservante (« route d'Echternach ») au milieu de la façade avant.

Les hauteurs des maisons projetées à l'intérieur de la cour d'habitation (lots 1-5) seront mesurées à partir du niveau de référence (142,60 mètres) fixé dans la partie graphique du PAP, au milieu de la façade avant et individuellement pour chaque bâtiment.

Les hauteurs finies des étages sont indiquées à titre indicatif et peuvent varier en fonction des projets d'architecture, tant que les hauteurs à la corniche et au faite sont respectées. Les demi-niveaux et les sur-hauteurs sont autorisés tant qu'ils s'inscrivent à l'intérieur du gabarit défini.

d) Accès vers le site

L'accès au site se fera à travers un nouveau passage qui sera aménagé au rez-de-chaussée du bâtiment n°15. Celui-ci sera réalisé de manière à respecter les dimensions nécessaires pour assurer le passage des services de secours. L'accès carrossable actuel, situé dans le bâtiment n°13, sera converti en passage piéton et en local à vélos et abritera le local poubelles des logements.

Le chemin piéton aménagé à l'arrière du site, passant entre les maisons unifamiliales des lots 2 et 3 et donnant sur le parc, sera réalisé en chemin carrossable et pourra, en cas de besoin, être emprunté par un véhicule motorisé des services de secours exclusivement. Cet accès sera équipé d'une borne amovible afin de limiter le passage aux seuls véhicules autorisés et de maintenir l'aspect d'un accès de mobilité douce.

e) Stationnement privé

L'implantation des constructions créera une cour d'habitation intérieure destinée à accueillir les stationnements privés. Le PAP prévoit d'aménager 17 emplacements de stationnement, dont au minimum 15 emplacements réservés aux logements. Les 2 emplacements restants pourront être attribués à des activités autres que l'habitation. De plus, le PAP prévoit des emplacements pour les vélos à l'intérieur des gabarits constructibles le long de la « route d'Echternach »

Conformément à la loi du 27 juin 2025 modifiant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent PAP prévoit une dérogation au nombre d'emplacements de stationnement fixé par le PAG. Cette dérogation s'appuie sur les dispositions introduites par la réforme visant à favoriser la création de logements abordables et à promouvoir la mobilité durable.

Le PAP s'inscrit dans cette logique en prévoyant un ratio d'un emplacement par logement abordable, compte tenu de la proximité immédiate des infrastructures de transport public (arrêt de bus à ± 50 mètres et la gare routière et ferroviaire à ± 500 mètres).

Cette localisation garantit une accessibilité optimale aux transports publics, conformément aux objectifs légaux de réduction de la dépendance automobile et de développement urbain durable.

f) Parking privé, cour intérieure, espaces extérieurs

L'implantation des constructions créera une cour d'habitation intérieure destinée à accueillir les stationnements privés. Le projet vise à générer une placette ayant un caractère « ouvert au public » servant de zone de rencontre et favorisant les liens sociaux. Ainsi, un concept paysager a été établi assurant un aménagement extérieur qualitatif. Celui-ci sera marqué par une structure légère en bois afin d'améliorer l'attractivité du lieu et sera complété par des espaces verts et une végétation ponctuelle.

Ainsi, chaque logement bénéficiera d'un espace extérieur, soit par un espace extérieur privatif (jardin, terrasse, balcon ou similaire), soit par la zone de rencontre commune.



Figure 17 : Extrait du concept paysager (Source : BEST)

En vue d'assurer la qualité de séjour dans l'espace cour, les parkings seront réalisés sous forme de matériaux perméables à l'eau (p.ex. pavés à joints ouverts et des matériaux de teintes claires). Ceci contribuera non seulement à limiter le scellement des surfaces et à assurer la capacité de rétention requise pour les eaux pluviales mais aussi à réduire une surchauffe éventuelle de la cour en été.



Figure 18 : Exemples pour l'aménagement de la cour intérieure (Source : BEST)

4.3.1. Servitudes de Passage

Les lots 6 et 7 sont grevés d'une servitude de passage public, assurant l'accès carrossable vers la cour intérieure et une connexion piétonne de la « route d'Echternach » vers la zone de Parc. De plus, cette servitude permettra l'accès au voisin de la maison n°9 vers son parking privé situé en seconde ligne.

4.3.2. Servitude de type urbanistique

La maison du lot 5 sera grevée d'une servitude de type urbanistique garantissant l'évacuation des eaux provenant de la toiture de la maison du lot 4 vers le bassin de rétention en fond de parcelle.

4.3.3. Déblais / remblais

Dû à la conception du PAP, de faibles travaux de terrassements du terrain seront nécessaires. Ceux-ci sont indiqués à l'aide des courbes de niveaux projetées dans la partie graphique du PAP. Cependant, afin de garantir un bon aménagement des lieux, le niveau du terrain projeté pourra être modifié sur maximum 0,50 mètre par des remblais ou des déblais.

4.4. Degré d'Utilisation du Sol

4.4.1. Logements abordables

Conformément à l'article 29bis, paragraphe 2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « *pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui couvre des fonds classés en zone d'habitation ou en zone mixte et prévoit un nombre de logements supérieur ou égal à 10 unités, au moins 15% de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables* ».

Etant donné que le maître d'ouvrage du présent PAP figure en tant que promoteur public, la totalité de la SCB du PAP sera dédiée à la création de logements abordables.

4.4.2. Analyse de la conformité du PAP au PAG

Les coefficients du degré d'utilisation du sol admis dans la zone de projet sont les suivants :

DL = 70 | CUS = 0.80 | COS = 0.60 | CSS = 0.80

Le degré d'utilisation du sol autorise les valeurs suivantes pour le présent PAP :

- SCB maximum : 1818 m²
- Nombre de logements maximum : 15 unités de logement
- Emprise au sol maximum : 1203 m²
- Surface scellée maximum : 1604 m²

La répartition du nombre de logements et des surfaces constructibles, d'emprises au sol et de scellement proposé par le PAP sont listés dans le tableau suivant :

Analyse de la conformité du PAP au PAG															
Lot	Surface à bâtir nette		Nombre de logements		SCB totale		SCB destinée au logement			SCB réservée au logement abordable		Surface d'emprise au sol		Surface de sol scellée	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement	minimum	maximum	minimum	maximum	maximum	
1	1,18	ares	1	u.	165,00	m ²	165,00	165,00	m ²	165,00	m ²	62,50	m ²	86,50	m ²
2	0,91	ares	1	u.	165,00	m ²	165,00	165,00	m ²	165,00	m ²	62,50	m ²	86,50	m ²
3	0,98	ares	1	u.	125,00	m ²	125,00	125,00	m ²	125,00	m ²	62,50	m ²	86,50	m ²
4	0,91	ares	1	u.	125,00	m ²	125,00	125,00	m ²	125,00	m ²	62,50	m ²	86,50	m ²
5	1,63	ares	1	u.	125,00	m ²	125,00	125,00	m ²	125,00	m ²	62,50	m ²	86,50	m ²
6	12,32	ares	8	u.	857,00	m ²	857,00	823,00	m ²	823,00	m ²	285,00	m ²	974,00	m ²
7	1,13	ares	2	u.	256,00	m ²	256,00	256,00	m ²	256,00	m ²	110,00	m ²	113,00	m ²
8	0,13	ares	0	u.	0,00	m ²	0,00	0,00	m ²	0,00	m ²	0,00	m ²	13,00	m ²
Total	19,19	ares	0 / 15	u.	0 / 1.818,00	m²	0 / 1.818,00	1.784	m²	1.784	m²	0 / 707,50	m²	1.532,50	m²
Coefficients résultants du projet de PAP :					DL	0,000 / 65,99	CUS	0,000 / 0,80	COS	0,000 / 0,37	CSS	0,80	Log-abo	98,13	%
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :					DL	oui / oui	CUS	oui / oui	COS	oui / oui	CSS	oui	Log-abo	oui	

Tableau 1 : Tableau des valeurs des surfaces et coefficients résultant du projet (Source : Best)

4.5. Aménagement des espaces publics

4.5.1. Cession

Conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « les terrains sur lesquels sont prévus les travaux de voirie et d'équipements publics, (...) nécessaires à la viabilité d'un plan d'aménagement particulier (...) doivent être cédés à la commune (...) ».

Ainsi, le PAP prévoit la cession de 3,54 ares du terrain privé au domaine public communal, ce qui correspond à 15,57 % de la superficie totale du PAP, y inclus les emprises pour le trottoir côté « route d'Echternach ».

4.5.2. Espace vert public

A l'arrière des maisons projetées sur les lots 1 à 5, une bande de verdure est prévue le long du parc en vue d'y aménager des espaces de rétention à ciel ouvert. Les espaces de rétention seront intégrés au parc, ce qui valorisera l'espace vert public en tant que zone de rencontre de qualité.

4.5.3. Évacuation des eaux

La gestion des « eaux usées » et des « eaux pluviales » est projetée comme suit :

Les « eaux usées » et « eaux pluviales » provenant des immeubles situés le long de la « route d'Echternach » seront évacuées dans les canalisations respectives existantes.

Les « eaux usées » provenant des maisons projetées en seconde ligne (lots 1 à 5) seront évacuées vers la canalisation « eaux mixtes » située dans le chemin du parc.

Cependant, les « eaux pluviales » de ces constructions ainsi que celles de la cour intérieure seront menées par des rigoles (afin de les maintenir en surface) vers les bassins de rétention ouverts situés dans l'espace vert public.

Celles-ci seront provisoirement évacuées dans le canal « eaux mixtes » situé dans le chemin du parc. Le raccordement à la nouvelle canalisation « eaux pluviales » projetée sera effectué après la réalisation de cette dernière dans une phase ultérieure.

5. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP

REPARTITION DES SURFACES	
Surface totale du PAP	22,73 ares (100 %)
Surface privée	19,19 ares (84,43 %)
Surface publique = surface à céder à la commune	3,54 ares (15,57 %)
PARCELLAIRE PRIVE	
Maisons jumelées	2
Maisons en bandes	7
Total parcelles	8
Total logements	15
Densité	65,99 logements / ha

6. ANNEXES

Le Projet d'Aménagement Particulier comprend le présent rapport justificatif ainsi que les documents suivants :

- Partie écrite ;
- Annexe I : Tableau récapitulatif ;
- Annexe II : Données structurantes relatives au « PAP-NQ » ;
- Données Cadastrales :
 - Plan de périmètre PAP relevé par « BEST G.O. s.à.r.l » ;
 - Données cadastrales (plan cadastral et relevé parcellaire) ;
- PAG de la commune de Mertert :
 - Extrait de la partie graphique du PAG ;
 - Schéma Directeur « SD18 - Route d'Echternach » ;
- Plans du projet du bureau d'Architecture « Fernand Krier Architectes » :
 - Plan « Implantation » (réf. 2476-02-01.1 G)
 - Vues Axonométriques
- Avant-Projet du Concept Paysager
 - Concept paysager (plan n° 191073-10-007 001b)
 - Exemples des aménagements prévus (réf. n° 191073-10-007 002b)
- Accord de Principe de l'Administration de la Gestion de l'Eau
- Avis de l'INRA concernant les sondages archéologiques préventifs
- Copie du certificat d'ingénieur établi par l'O.A.I. ;
- Partie graphique du PAP :
 - Plan d'Aménagement Particulier (plan n°191073-10-001 001)
 - Plan avec les Coupes-Types (plan n°191073-10-001 002) ;
 - Levé topographique avec prises de photos (plan n°191073-10-001 003) ;

Senningerberg, le 12 mars 2026

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



M.WENGLER



M. URBING