

OBJET :

# PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER

**"RUE HAUTE"**

**À MERTERT**

RAPPORT JUSTIFICATIF

COMMUNE :

MERTERT

PARCELLES :

N°1316/8917, N°1316/8916

MAITRES DE  
L'OUVRAGE :

**ASA-PROMOTION S.A.R.L.**  
34, Z.A. OP ZAEMER  
L-4959 BASCHARAGE

PROPRIETAIRES :

**ASA-PROMOTION**

DATE :

07 MAI 2019

CONCEPTION :



**ESPACE<sup>ET</sup> PAYSAGES**

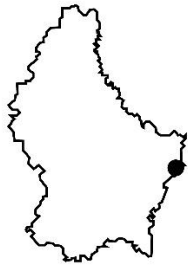
URBANISME / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT

12, AVENUE DU ROCK'N ROLL  
L-4361 ESCH-SUR-ALZETTE

TEL : 26 17 84

FAX : 26 17 85

@ : INFO@ESPACEPAYSAGES.LU



## PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER "RUE HAUTE" À MERTERT

### RAPPORT JUSTIFICATIF

<b>1</b>	<b>INTRODUCTION</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR</b>	<b>4</b>
2.1	PARTIE GRAPHIQUE / PARTIE ECRITE	4
2.2	SCHEMA DIRECTEUR	8
<b>3</b>	<b>DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE</b>	<b>9</b>
3.1	OPTIONS D'AMENAGEMENT RETENUES	9
3.2	PROGRAMMATION URBAINE	9
<b>4</b>	<b>EXTRAIT ILLUSTRATIONS</b>	<b>13</b>
4.1	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	13
4.2	AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS	14
4.3	AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PRIVES	17
4.4	INFORMATIONS SUR LE CONTEXTE ENVIRONNANT	17
<b>5</b>	<b>FICHE DE SYNTHESE</b>	<b>18</b>



## 1 INTRODUCTION

Afin de promouvoir une certaine dynamique démographique, tout en garantissant une bonne qualité de vie des résidents, l'administration communale de Mertert, consciente du potentiel urbanisable de son territoire, s'est engagée vers un nouveau plan d'aménagement particulier.

Respectant la volonté communale de compléter le tissu urbain existant, répondant au principe du développement durable, et bénéficiant de la proximité des arrêts de transport public, d'infrastructures publiques et scolaires, de services et d'espaces verts, le présent projet d'aménagement particulier « rue Haute » se veut garant d'un aménagement urbain optimal, dans le respect de la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

---

Ainsi, le présent projet d'aménagement particulier a fait l'objet d'une étude détaillée, associant d'emblée les phases urbanistique et technique, en collaboration avec l'administration communale de Mertert.

Le dossier complet se compose des documents suivants, à savoir :

- L'extrait cadastral accompagné du plan de délimitation dressé par un géomètre officiel.
- Le présent rapport justificatif, et ses annexes :
  - La fiche Annexe I "Tableau récapitulatif" (annexe n°01 du présent rapport justificatif)
  - La fiche Annexe II "Données structurantes relatives au projet d'aménagement particulier nouveau quartier" (annexe n°02 du présent rapport justificatif)
  - La proposition de projet pour la maison existante « Faber » du lot 01 (annexe n°03 du présent rapport justificatif)
  - La lettre du CNRA concernant les fouilles archéologiques (Annexe n°04 du présent rapport justificatif)
  - L'accord de principe de l'administration de la gestion de l'eau
- La partie graphique et écrite réglementaire (planche n°01)

## 2 EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR

## 2.1 PARTIE GRAPHIQUE / PARTIE ECRITE





## Zones à l'intérieur du périmètre d'agglomération

	Secteur du centre de Wasserbillig
	Secteur du noyau de Mertert
	Secteur moyenne densité
	Secteur faible densité
	Mischgebiet an CFL (MI) - PAP Cerabati
	Allgemeines Wohngebiet (WA) zum Moselufer - PAP Cerabati
	Secteur soumis à un plan d'aménagement particulier
	Secteur d'aménagement différé
	Voir article 6.2. de la partie écrite
	Plan d'ensemble
	Zone de bâtiment et d'aménagement public
	Zones d'activités : R= régionale, N=nationale, C=communale
	Zone de verdure
	Zone de camping
	Zone de circulation : Route, P.H
	Chemin de fer
	Accès lotissement
	Chemin piétonnier



plan d'aménagement particulier en vigueur

## Zones à l'extérieur du périmètre d'agglomération

	Zone forestier
	Zone rurale
	Zone viticole
	Zone de réserve naturelle communale
	Zone de réserve naturelle
	Zone Tampon
	Zone d'intérêt paysager
	Zone non aedificandi
	Zone d'extraction désaffectée
	Zone de verdure
	Zone de circulation : Route, P.H
	Emprise Autoroute
	Chemin piétonnier
	Périmètre d'agglomération
	Limite de la Commune

## plan d'aménagement particulier en vigueur

- 1 PAP Widderbiert A.M. : 29/03/1996
- 2 PAP Aalmauer II A.M. : 16/06/2008
- 3 PAP Beckius-Aalmauer A.M. : 14/04/2004
- 4 PAP ZA Kampen A.M. : 16/06/1998
- 5 PAP Okam/Becobel A.M. : 10/10/1996
- 6 PAP Immokampen "In den Kampen" A.M. : 24/11/2003
- 7 PAP Im Moor II A.M. : 20/02/1992
- 8 PAP Scheinert A.M. : 23/12/2004
- 9 PAP Maeschbiert A.M. : 13/11/2007
- 10 PAP Bocksbiert/Grizaenko A.M. : 31/01/2006
- 11 PAP Montée des Aulnes/Mannes A.M. : 31/12/2003
- 12 PAP Kinnen A.M. : 18/10/1988
- 13 PAP Cerabati A.M. : 10/05/1999
- 14 PAP Noyeau de Mertert A.M. : 07/08/2006
- 15 PAP Biwer A.M. : 16/08/1991
- 16 PAP "Im Lein" A.M. : 15/11/2006
- 17 PAP Aloyse Schritz A.M. : 27/09/2007
- 18 PAP Luxoil III A.M. :
- 19 PAP Steffes A.M. :
- 20 PAP Lies A.M. :





## **Article 9 Secteur d'habitation de faible densité**

### **9.1 Définition**

Les secteurs d'habitation de faible densité comprennent les parties du territoire communal réservées aux immeubles à caractère unifamilial, isolés ou jumelés, avec au maximum 2 (deux) logements séparés par immeuble. Y sont autorisés des édifices et aménagements servant aux besoins propres à ce secteur pour autant que ces fonctions soient compatibles entre elles.

### **9.2 Hauteur des constructions**

La hauteur maximale de la corniche principale est de 7 m (sept mètres).

La hauteur maximale du faîtage est de 11 m (onze mètres).

Le nombre de niveaux est limité à 2 (deux), le rez-de-chaussée y inclus.

Les combles pourront être utilisés de façon permanente pour l'habitat sur un niveau.

Les indications des hauteurs sont valables pour toutes les façades (sauf pour les constructions en pente).

### **9.3 Profondeur des constructions**

a) Pour les maisons unifamiliales, la profondeur maximale est de 1,6 x la largeur, sans pouvoir dépasser 16 m (seize mètres).

b) Pour les maisons jumelées, la profondeur maximale est de 16 m (seize mètres). Toutefois une nouvelle construction peut dépasser la profondeur d'une construction avoisinante de 3m (trois mètres) au maximum.

c) Pour les constructions existantes la profondeur existante peut être dépassée au maximum de 3 m (trois mètres).

### **9.4 Largeur des constructions**

Pour les maisons unifamiliales et jumelées, la largeur minimale est de 6,50 m (six mètres cinquante centimètres).

### **9.5 Implantation des constructions et reculs sur les limites**

Le recul avant minimal aura au moins 5m (cinq mètres) mesuré à partir de la limite de la voirie comprenant trottoir, revers ou bande de stationnement.

Le recul moyen de la façade postérieure des constructions sur la limite postérieure de la parcelle sera égale ou supérieur à une fois et demie la hauteur à la corniche mais au moins 8m (huit mètres). Le recul moyen latéral sera de 2,5 m (deux mètres cinquante centimètres).

### **9.6 Degré d'utilisation du sol et des constructions**

Dans les secteurs d'habitation de faible densité, un maximum de 40% de la surface totale des parcelles peut être bâti, ce qui correspond à un CES de 0,4. La totalité de la surface utile des bâtiments avec toutes leurs parties et tous leurs niveaux ne peut dépasser 80% de la surface de la parcelle ce qui correspond à un COS de 0,8.



## Article 18 Prescriptions dimensionnelles

Le tableau ci-dessous représente une récapitulation des articles précédents de ce plan d'aménagement général sur le degré d'utilisation du sol et des constructions. Dans le cas où se présente des différences entre la partie écrite et ce tableau, il y a lieu de se baser sur les articles de la partie écrite.

Zones de construction	Centre Wasserbillig (Art. 6)	Noyau Mertert (Art. 7)	Secteur d'habitation de moyenne densité (Art.8)	Secteur d'habitation de faible densité (Art.9)	Zone d'activités communale / régionale et nationale (Art.14)
<b>Valeurs Max. et min.</b>					
<b>CES</b> (coefficient d'emprise au sol)	1,0	0,6	0,4	0,4	0,8
<b>COS</b> (coefficient d'occupation du sol)	1,8	1,6	1,0	0,8	2,0
<b>CUS</b> (coefficient d'utilisation du sol) (m <sup>3</sup> par m <sup>2</sup> )	-	-	-	-	4,5
<b>Niveaux</b>	3, obligatoire	2, obligatoire	2, obligatoire	2, maximal	3, maximal
<b>Hauteur (H) maximale</b>					10,5 m
à la corniche	11,0 m	7,0 m	8,5 m	7,0 m	
au faîtage	16,5 m	11,0 m	13,5 m	11,0 m	
<b>Recul minimal</b>					
Avant	-	voir alignement existant	5 m	5 m	6 m
Latéral	contigu resp. 1/3 de la hauteur <sup>1</sup> , min 2,5 m	contigu resp. min 2,5 m	2,5 m	2,5 m	contigu, resp. 5 m
Postérieur	contigu ou min. 5 m	Hauteur <sup>1</sup> / min 5 m	1,5 x Hauteur <sup>1</sup> / min 5 m	1,5 x Hauteur <sup>1</sup> / min 8 m	15 m

<b>Largeur (L)</b>					
Constr. Isolée	min 6,5 m	min 6,5 m	min 6,5 m	min 6,5 m maisons jumelées max. 2 x min. 6,5 m	-
Constr. Groupées	min 6 m	min 6 m	min 6,5 m longueur max. de 40 m, à partir de 20 m de longueur de façade un décrochement d'un minimum de 1,5 m		-
<b>Profondeur (P)</b>					
Constr. Isolée (2)	max 12m	max 16m	L x 1,6 / max 16m	L x 1,6 / max 16 m	-
Constr. Groupées (3)	max 12m	max 16m	mind.10m / max 13m	-	-

Hauteur<sup>1</sup> : Hauteur à la corniche    Hauteur<sup>2</sup> : Hauteur au faîtage    L : Largeur

(1) l'alignement sera déterminé par un projet d'aménagement particulier ou le service compétent pour Chemins Repris (R.N....)

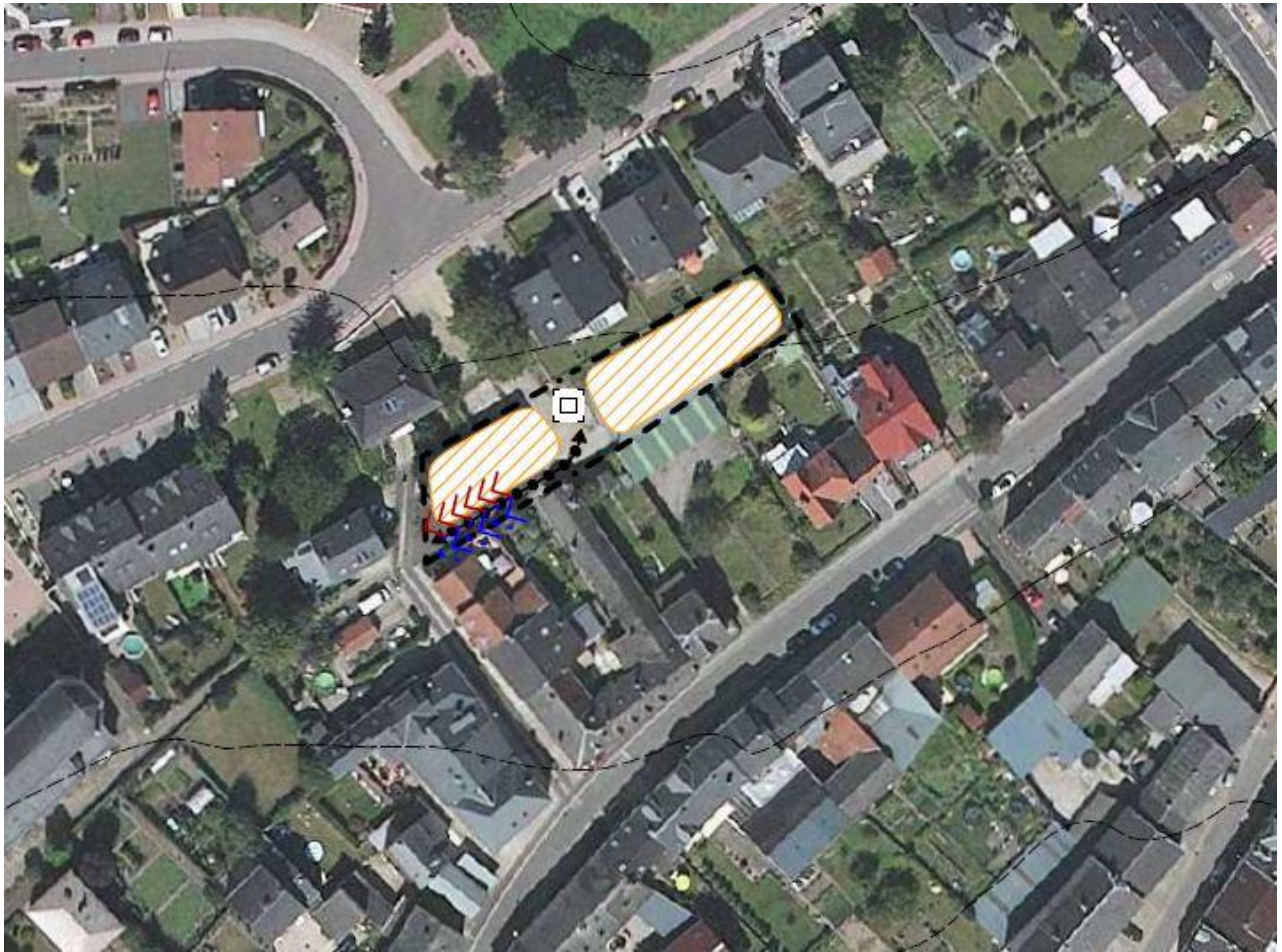
(2) pour les constructions isolées la profondeur maximale est de 1,6 x la largeur sans dépasser 16 m

(3) pour les maisons unifamiliales groupées, la conception et l'exécution devront être simultanées





## 2.2 SCHEMA DIRECTEUR



### Légende du schéma directeur

- délimitation du schéma directeur
- - - courbes de niveaux du terrain existant (BD-L-TC 2008)
- cours d'eau (BD-L-TC 2008)

### Concept de développement urbain

#### Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

- |  |  |  |                                      |
|--|--|--|--------------------------------------|
|  |  |  | logement                             |
|  |  |  | commerce / services                  |
|  |  |  | artisanat / industrie                |
|  |  |  | équipements publics / loisir / sport |
|  |  |  | faible                               |
|  |  |  | moyenne                              |
|  |  |  | forte densité                        |

#### Espace public

- espace minéral cerné / ouvert
- espace vert cerné / ouvert
- Centralité
- Élément identitaire à préserver
- Mesures d'intégration spécifiques
- Séquences visuelles
- axe visuel
- seuil / entrée de quartier, de ville, de village

### Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

- Connexions
- réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
- mobilité douce (interquartier, intraquartier)
- zone résidentielle / zone de rencontre
- chemin de fer
- Aire de stationnement
- parking couvert / souterrain
- P Pp parking public / privé
- B G Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)

#### Infrastructures techniques

- axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
- axe principal du canal pour eaux usées

### Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

- coulée verte
- biotopes à préserver

#### Supplémentaire

- Rétention
- arbre à préserver





### 3 DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE

#### 3.1 OPTIONS D'AMENAGEMENT RETENUES

L'enjeu prioritaire du présent projet d'aménagement particulier est ainsi de changer l'affectation d'un ancien hangar industriel installé au cœur de jardins privés, afin d'accueillir une nouvelle construction de type bi-familiale, et faciliter l'accès à celle-ci.

La zone en projet est localisée au centre de la commune de Mertert. Dans une situation de cul de sac de l'actuelle « rue Haute », cernée par des maisons unifamiliales et d'ancien entrepôt et hangar.

D'une superficie d'environ 9.30 ares, les terrains seront recoupés en deux parties et une placette complétée par un accès sera cédé au domaine public communal. La voirie et les infrastructures seront aménagées, afin d'accueillir des bancs et une aire de jeux.



#### 3.2 PROGRAMMATION URBAINE

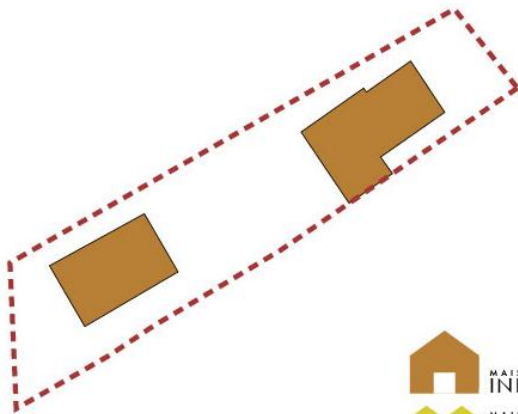
Tenant compte du contexte bâti et de l'environnement immédiat sur le site en projet, à savoir :

- à l'ouest, l'accès principal à raccorder à l'actuelle « rue Haute » ;
- à l'est, des jardins privés ;
- au sud, des fonds classés en secteur du noyau de Mertert par le PAG en vigueur;
- au nord, des maisons existantes classées en zone faible densité par le PAG en vigueur.

Les points suivants ont été abordés et étudiés avec un souci particulier :



## MIXITE ET DENSIFICATION DE L'HABITAT



Le présent projet d'aménagement particulier propose deux typologies :

- une maison unifamiliale existante isolée pouvant être transformée (lot 01)
- une maison bi familiale nouvelle construction isolée (lot 02).

La densité du présent projet s'élève ainsi à +/- 32.25 logements / hectare.

### MAISONS ISOLEES

Le lot 01 bénéficie déjà d'une construction datant des années 1970, celle-ci pourra être conservée à l'identique, et son avant-corps donnant sur le domaine public pourra être conservé. Cependant si une transformation ou démolition de la maison est envisagée, celle-ci devra être conforme au gabarit établi par la partie graphique du plan d'aménagement particulier (voir proposition projet annexe n°03).

### VALORISATION DU DOMAINE PUBLIC

Dans ce cadre, le présent projet se veut garant d'un espace public de qualité, proposant :

### UN AGENCEMENT DES VOLUMES BATIS

Le concept urbanistique et architectural est à prendre en compte dans une réflexion globale d'aménagement du site, structurant l'implantation et le gabarit des constructions.

La construction du Lot 01 étant existante, une transformation du gabarit pourra être envisagée. Concernant le lot 02, il est implanté en seconde position par rapport au lot 01, mais bénéficie d'un accès direct avec la nouvelle voirie créée. Il est orienté parallèlement à la rue Haute, avec un recul antérieur minimal de 5.50m au point le plus rapproché. La volumétrie de la maison est basée sur un plan rectangulaire accusant un recul arrière de 1.5 x la hauteur de la construction respectant l'alignement à la construction voisine. L'orientation du faitage favorise l'exposition Nord/Sud.

Les jardins et parties privatives sont orientés Est/Ouest. L'accès aux parcelles se fait depuis la rue existante pour le lot 01 et par la nouvelle voirie pour le lot 02.





### UN DOMAINE PUBLIC COHERENT

L'aménagement du domaine public reproduira la configuration actuelle en poursuivant la voirie en placette :

- Un caniveau à ciel ouvert situé le long de la voie existante sera maintenu,
- Une placette de retournement pour voiture est prévue, afin de faciliter l'accès à la nouvelle construction,
- Des stationnements publics pour visiteurs,
- Une aire de jeux et des bancs.

### ESPACES VERTS



Actuellement le site est utilisé comme dépôt par une ancienne entreprise.

L'espace public est ponctué par plusieurs arbres remarquables afin de garantir une harmonie des espaces ouverts.

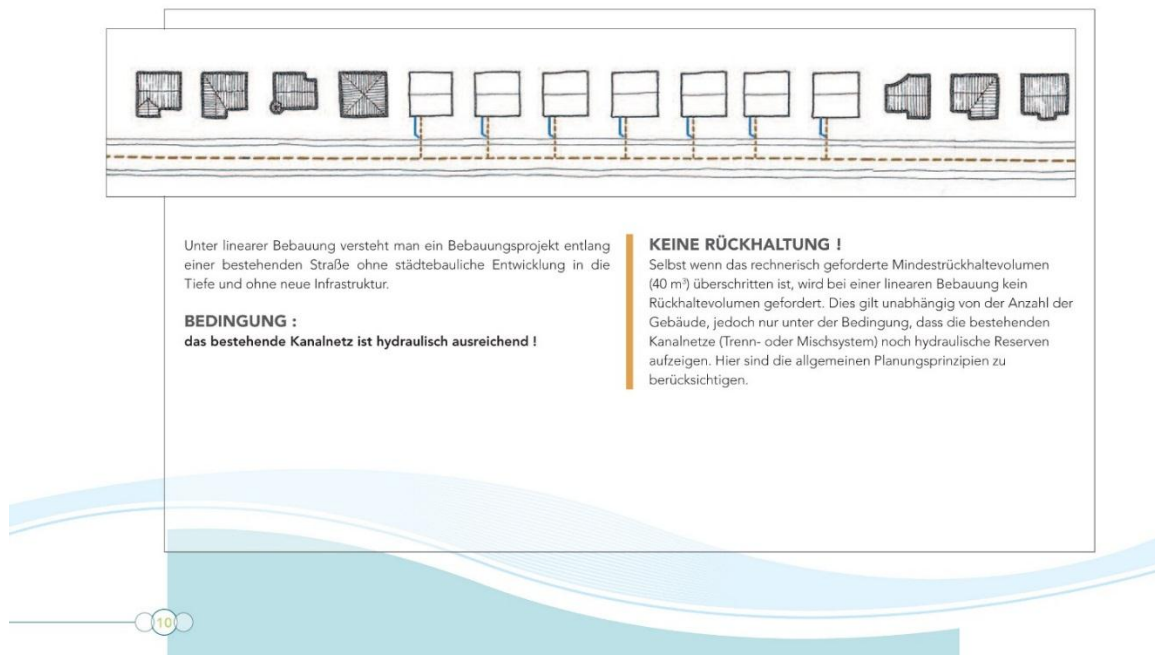
L'aménagement des espaces verts est soumis à des prescriptions particulières, favorisant la qualité des plantations et réduisant les espaces verts résiduels.

### GESTION COMMUNE DES INFRASTRUCTURES

Au vu de la densité en projet, et sur base des critères et de la méthode de calcul définie par l'Administration de la Gestion de l'Eau (cf. Leitfaden 2013) il n'y a pas lieu de prévoir un système de rétention des eaux pluviales.



## 4

**REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG IN „ERSCHLOSSENEN“ BAUGEBIETEN  
(Z.B. BAULÜCKEN / BAUEN IM BESTAND)**  
**LINEARE BEBAUUNG**


Concernant les autres réseaux d'infrastructures (Creos, Chauffage urbain, Post, Antenne, Eau potable), et tenant compte du bâti existant sis en zone urbanisée, ceux-ci seront précisés et complétés dans le dossier d'infrastructures à base de l'exécution du présent projet d'aménagement particulier.

### DEROGATIONS AU REGLEMENT PAG

Dans l'intérêt de répondre à la volonté communale d'un cadre urbain de qualité, et afin d'assurer une intégration urbanistique optimale, une dérogation à la partie écrite du PAG de la commune de Mertert est sollicitée, conformément à l'article 108bis, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain stipulant :

*Les plans ou projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 précitée peuvent être également modifiés et complétés ponctuellement par un plan d'aménagement particulier dont le contenu des parties graphique et écrite correspond à celui du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» établi conformément à la procédure prévue à l'article 30, à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du plan d'aménagement particulier.*

*Les règlements communaux sur les bâtisses, les voies publiques et les sites édictés en exécution de l'article 52 de la loi du 12 juin 1937 précitée qui existent au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi peuvent être modifiés et complétés en se conformant à l'article 39 de la présente loi et aux articles 29 et 82 de la loi communale.*

Ainsi, le présent projet d'aménagement particulier propose de déroger aux articles suivants du PAG de la commune de Mertert concernant l'aménagement des parcelles situées en « Zone de faible densité » :

#### Art 9.5 Implantation des constructions et reculs sur les limites

Le recul moyen de la façade postérieure des constructions sur la limite postérieure de la parcelle sera égal ou supérieure à une fois et demie la hauteur à la corniche mais au moins 8m (huit mètres). Le recul moyen latéral sera de 2,5 m (deux mètres cinquante centimètres).

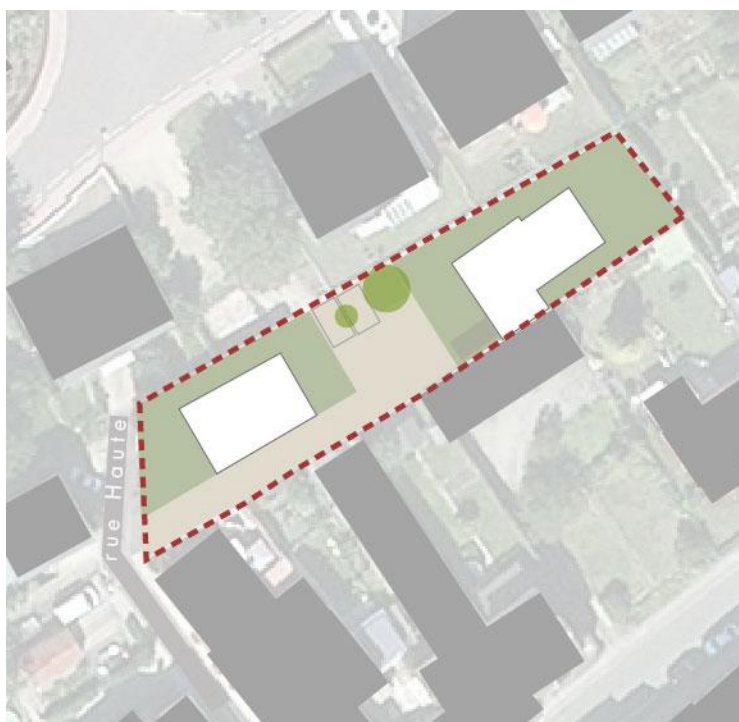
Pour des raisons techniques et fonctionnelles, la dérogation à l'article 9.5 Implantation des constructions et reculs sur les limites, garantit, pour l'emprise constructible du lot 01, un recul postérieur de 5,00 mètres et n'accuse aucun recul en limite latéral donnant sur le domaine public. En effet la maison étant déjà existante, celle-ci bénéficie déjà d'un accès privé en limite de construction, qui sera cédé à la commune.





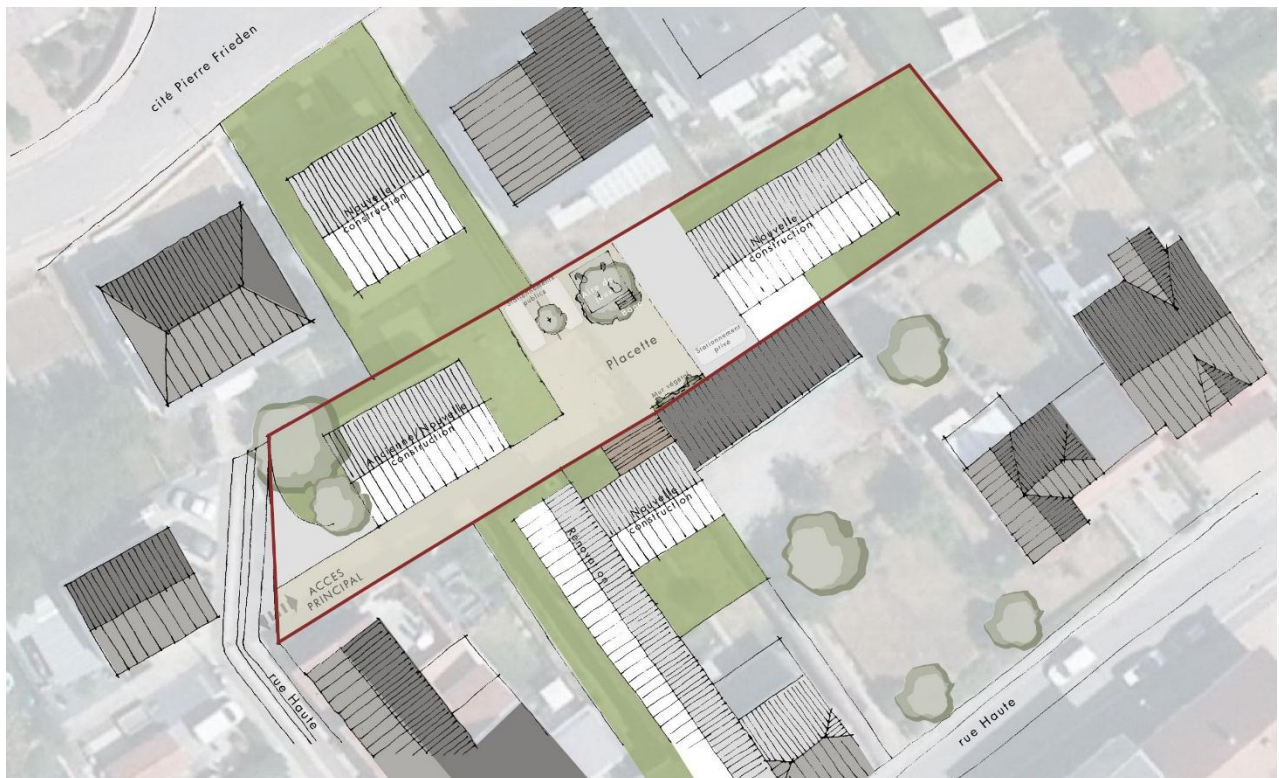
## 4 EXTRAIT ILLUSTRATIONS

### 4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



L'implantation des constructions, permet l'intégration du PAP dans le tissu urbain existant.

Les maisons bénéficient d'une exposition Est/Ouest, avec des orientations de faitages privilégiant l'axe Nord-Sud, favorisant ainsi l'installation de panneaux-solaire ou photovoltaïque.



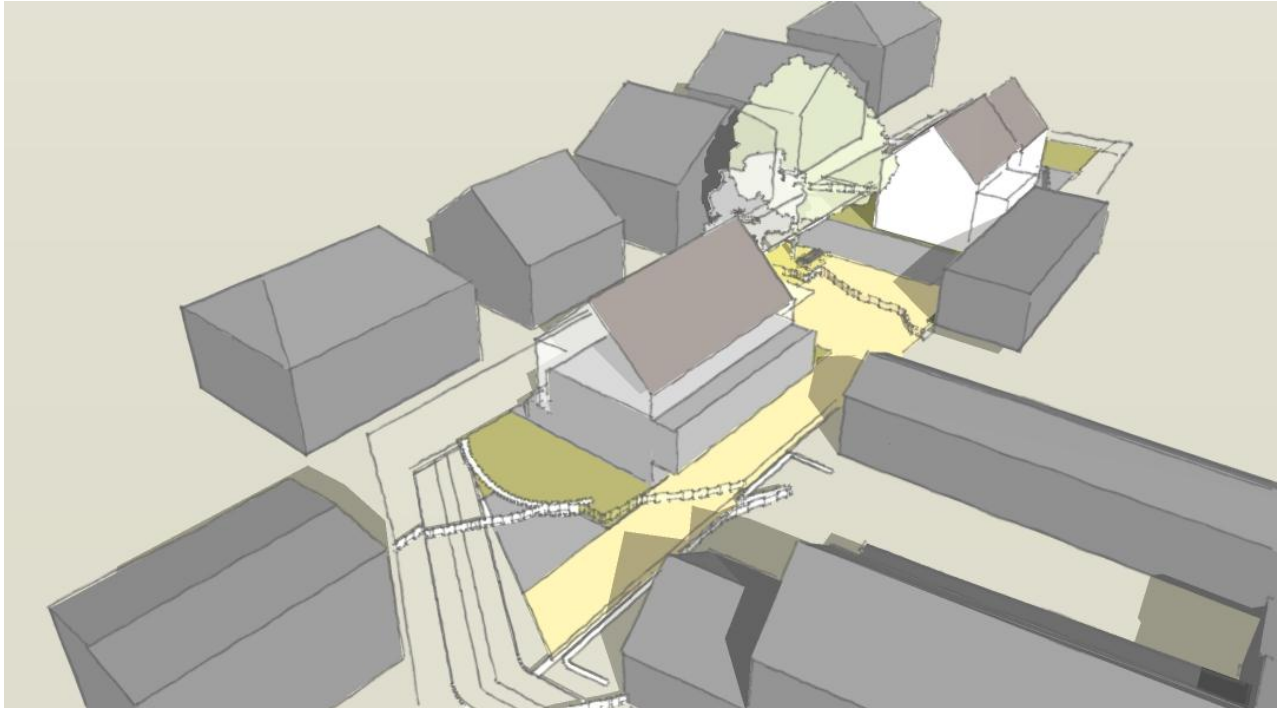
Une proposition future d'aménagement des terrains situés en bordure du projet est réalisée. Une construction destinée à l'habitation, est actuellement en cours de réalisation sur le terrain situé au Nord du projet (cadastre n°1310/8918), et une étude de faisabilité est en cours sur l'ancien hangar situé au sud (cadastre n°994/8919), afin d'y accueillir du logement. Une maison de type unifamiliale pourra être installée à l'extrémité de la parcelle n° 990/7175, avec accès direct sur la nouvelle placette. (voir plan annexe n°05 format A3)

## 4.2 AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

Le concept d'aménagement de l'espace public se veut proche du "shared-space" : la modération de la vitesse du trafic automobile, est à associer à la qualité de l'espace public, y compris esthétique. L'implantation d'une placette et l'aménagement de places de stationnements, permet de réduire l'impact du trafic, et favorise le lieu de rencontre.







Des aménagements de type mur végétal pourront être installés devant la façade du hangar situé devant la placette, afin de rendre celle-ci plus agréable et végétale. Des bancs accompagnés de plantations seront présent sur la placette, bénéficiant d'un traitement du sol en revêtement concassé, gazon ou pavé écologique.





Une aire de jeux permettra aux enfants en bas âge de bénéficier d'un endroit pour jouer en cœur d'îlot.



La surface à céder au domaine public communal s'élève à 271.13 m<sup>2</sup> soit 29.15 % du projet.

Etant donné que le PAP prévoit une cession supérieure à 25%, il est finalement rendu attentif à la teneur de cet article récemment remanié, qui dispose que « cette cession s'opère gratuitement sur l'ensemble des terrains ne dépassant pas le quart de la surface totale du plan d'aménagement particulier. Si la cession dépasse le quart de la surface totale du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » les parties peuvent convenir d'un commun accord les modalités de la cession dans la convention relative au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », prévue à l'article 36 ».





### 4.3 AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PRIVES

Sans objet

### 4.4 INFORMATIONS SUR LE CONTEXTE ENVIRONNANT



Un réseau de transport public se situe autour du projet, un arrêt de bus est situé à proximité « Mertert-Eglise » (200m). La gare de Mertert qui relie Luxembourg-ville et l'Est du pays se situe à environ 670m. Le projet se situant à deux pas du centre de la commune, il bénéficie d'un accès facilité à toutes les commodités.



## 5 FICHE DE SYNTHESE

(cf. annexe n°01)

(cf. annexe n°02)