

Table des matières

1. INTRODUCTION	3
1.1. Contexte	3
1.2. Situation cadastrale.....	4
2. CADRE REGLEMENTAIRE	5
2.1. Plan d'aménagement général	5
3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE.....	12
3.1. Cadre urbain.....	12
3.2. Mobilité et transport en commun.....	13
3.3. Cadre environnemental.....	13
4. EXPOSE DES MOTIFS.....	15
4.1. Programmation du PAP	15
4.2. Aménagement des espaces privés	16
4.3. Aménagement des espaces publics	21
5. SYNTHESSES DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP	21
6. ANNEXES.....	23

1. INTRODUCTION

Le bureau BEST Ingénieurs – Conseils, agissant au nom et pour le compte de « REAL CONSTRUCTION s.à r.l. », présente ci-après les documents nécessaires à l'introduction en procédure d'un plan d'aménagement particulier (PAP) « rue de l'École » à Mertzig, commune de Mertzig, selon la loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus », portant modification de 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 et du règlement sur les bâtisses de la Commune de Mertzig afin de permettre la réalisation d'un projet résidentiel.

1.1. Contexte

Mertzig est intégré au canton Diekirch, lui-même, subordonné au district du même nom.

Par rapport à la situation géographique du Grand-Duché, il est intéressant de noter que la commune de Mertzig se trouve au centre du pays, à la lisière entre les deux régions dominantes du Luxembourg : l'Eisleck et le Gutland. Mertzig est implanté dans une vallée creuse caractérisée par deux cours d'eau que sont la Wark et la Turelbaach.

Aujourd'hui la commune de Mertzig compte quelques 2015 habitants et s'étend sur 1.110 hectares (Source : AC.Mertzig.lu). Traditionnellement aidée dans son développement économique par sa carrière, Mertzig connaît actuellement une réelle prospérité, dont témoigne sa population sans cesse croissante et sa zone industrielle particulièrement étendue.

La zone couverte par le présent PAP a une superficie de 45,80 ares et se situe au centre de la localité de Mertzig, dans la « rue de l'École ».



Figure 1 : Plan de situation (Source : ACT – Geoportail.lu)

2. CADRE RÉGLEMENTAIRE

2.1. Plan d'aménagement général

Le plan d'aménagement général de la Commune de Mertzig fait actuellement l'objet d'une procédure de refonte complète (saisine du Conseil communal du 27 février 2020) qui verra la zone de projet être classée en « zone mixte villageoise », superposée d'une « zone soumise à un PAP NQ ».

2.1.1. PAG en vigueur « mouture 1937 »

a) Partie graphique

Les fonds couverts par le présent PAP sont inscrits en « Zone d'habitation mixte » au plan d'aménagement général de la commune de Mertzig.

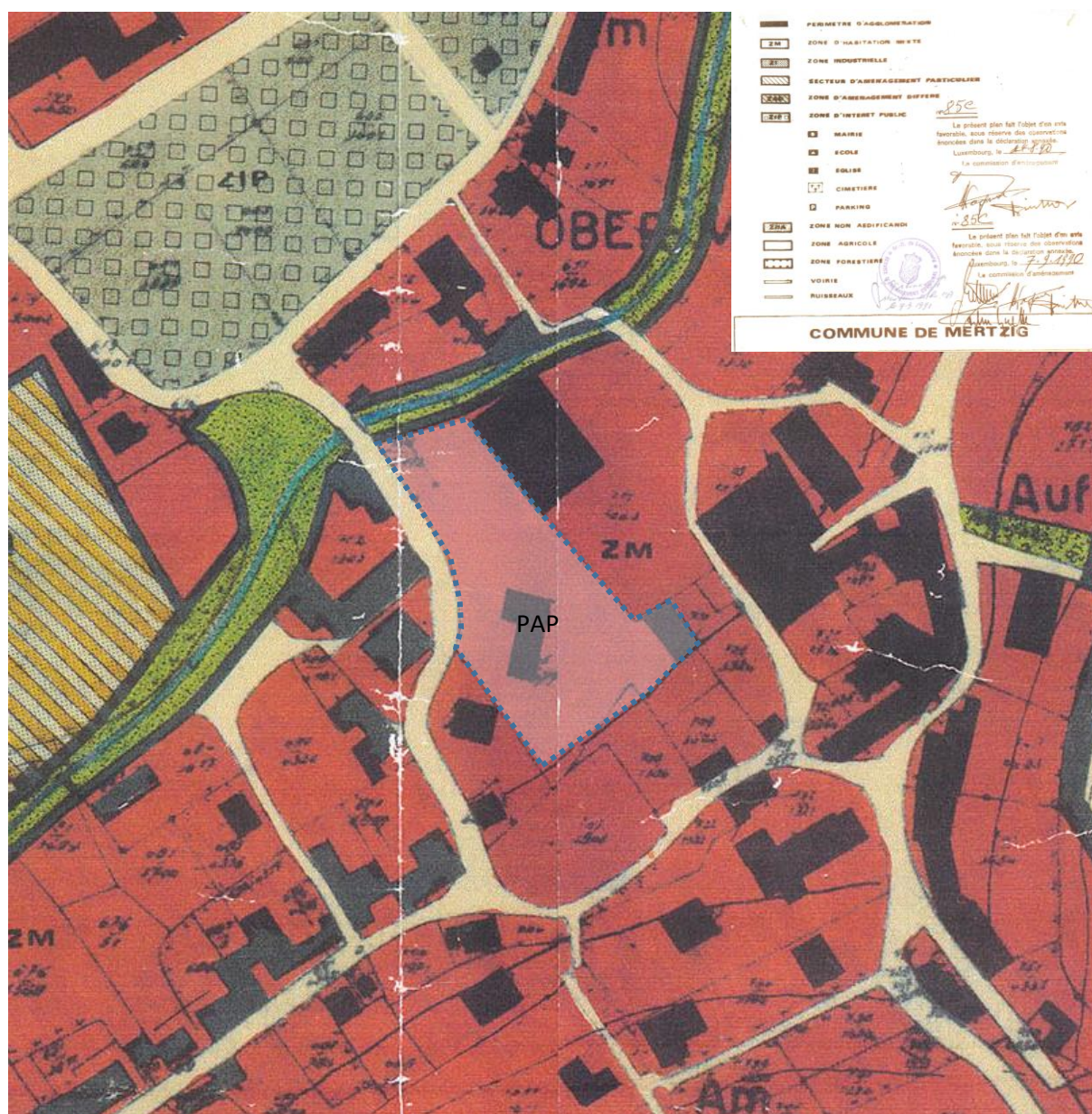


Figure 3 : Extrait du PAG (Source : AC Mertzig)

b) Partie écrite

Les règles principales relatives à cet espace sont définies dans le règlement sur les bâtisses de la Commune de Mertzig.

Les principaux articles décrivant les règles d'aménagement du présent PAP sont libellés comme suit :

« Art.4 : Les zones mixtes

a) *Les zones mixtes sont constituées par les parties du territoire de la commune destinées à grouper des habitations, des entreprises commerciales, artisanales et agricoles, ainsi que des constructions servant à abriter les activités qui sont le complément naturel des habitations.*

Y sont autorisées :

- *Des habitations à caractère unifamilial, habitation jumelées, habitations en bande ;*
- *Des logements collectifs avec un maximum de 9 unités d'habitation par immeuble. Il est autorisé de remplacer des unités d'habitation par des unités d'activités artisanales, commerciales ou tertiaires.*

(Délibération du 13.12.2004, approbation ministérielle du 18.2.2005)

b) *Les constructions seront implantées dans une bande de 22 m de profondeur, parallèle à l'alignement des rues et distante en principe de 6 m de ce dernier. Par alignement on comprend l'arête postérieure du trottoir existant ou projeté. Au-delà de la bande des 22 m, aucune construction ne sera admise.*

c) *Le nombre maximum de niveaux pleins s'élève à 3, soit un rez-de-chaussée, un étage et un étage supplémentaire dans les combles. La hauteur à la corniche des constructions principales ne peut pas être inférieure à 4,00 m ni supérieure à 7,50 m. La hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 11,50 m.*

(Délibération du 13.12.2004, approbation ministérielle du 18.2.2005)

d) *Le recul des constructions sur la limite postérieure de la parcelle sera au moins de 6 m.*

e) *Le recul sur la limite latérale sera :*

- *Pour les maisons unifamiliales à un et à deux niveaux : 3 m ;*
- *Pour les maisons unifamiliales à trois niveaux : 4 m ;*
- *Pour les maisons groupées en bande (trois ou plus) : 4 m ;*
- *L'implantation des bâtiments sur la limite latérale des propriétés est possible si le voisin concerné donne au préalable son accord par écrit et si le mur édifié sur la limite est dépourvu de toutes ouvertures ou de toutes saillies.*
- *L'implantation des bâtiments sur la limite des propriétés est obligatoire si une construction existante sur le terrain attenant n'accuse pas de recul sur ladite limite latérale.*

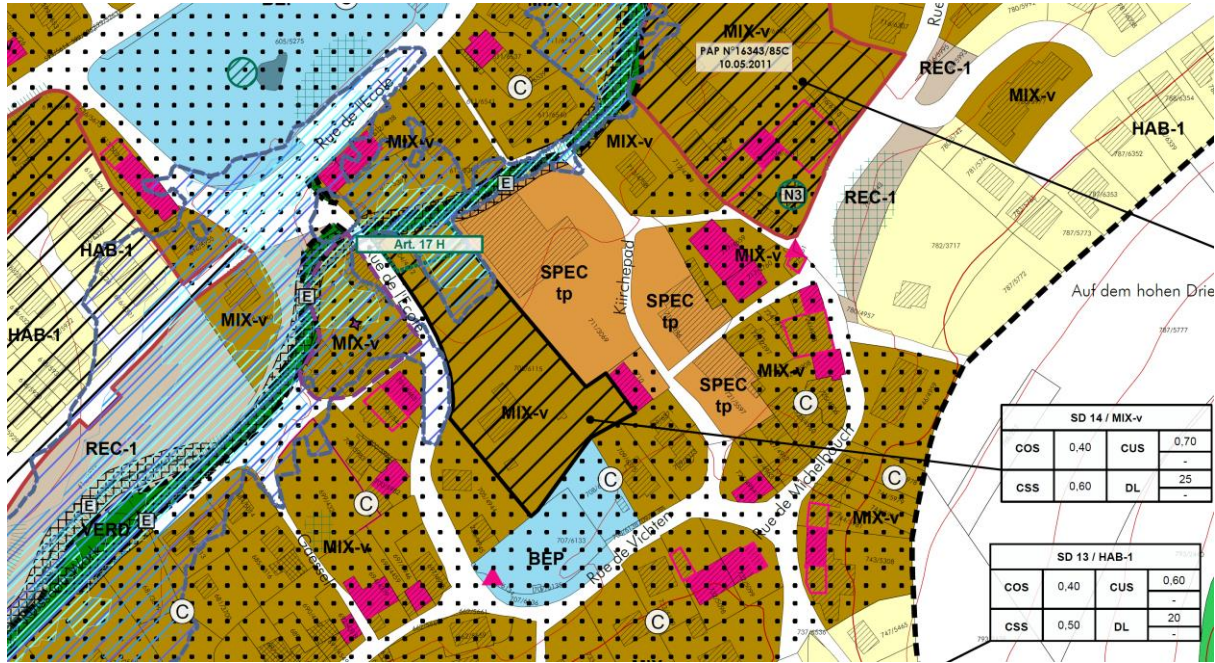
f) *La surface bâtie aura au moins 70 m² et ne dépassera pas 35 % de la surface totale de la parcelle. »*

(Extrait du règlement sur les bâtisses de la commune de Mertzig)

2.1.2. PAG en procédure « mouture 2011 »

a) Partie graphique

Les fonds couverts par le présent PAP sont inscrits en « Zone mixte villageoise » et sont superposés d'une « zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier » au plan d'aménagement général de la commune de Mertzig.



SD 14 / MIX-v			
COS	0,40	CUS	0,70
CSS	0,60	DL	25

SD 13 / HAB-1			
COS	0,40	CUS	0,60
CSS	0,50	DL	20

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

- Délimitation du degré d'utilisation du sol
- Délimitation de la zone verte

ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

- HAB-1 zone d'habitation 1
- MIX-v zone mixte villageoise**
- MIX-r zone mixte rurale
- BEP Zones de bâtiments et d'équipements publics
- ECO-c1 Zones d'activités
- REC-1 Zones de sports et de loisirs
- SPEC-ss Zones spéciales
- SPEC-tp Zones spéciales
- JAR Zones de jardins familiaux

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

Dénomination de la ou des zones			
COS	max.	CUS	max.
	min.		min.
CSS	max.	DL	max.
	min.		min.

ZONE VERTE

- AGR Zones agricoles
- FOR Zones forestières *
- ZONE VERTE Zones de verdure

Remarque importante :

* Les zones forestières sont indiquées sur base de l'IGRS 2007 actualisée sur base de l'orthophoto 2018 (DOP), dans et sur le pourtour direct des agglomérations et des extensions à urbaniser. La délimitation des zones forestières à l'égard des zones d'agglomérations est indicative et doit faire, le cas échéant, l'objet d'un examen sur le terrain.

ZONES SUPERPOSÉES

- Zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)
- Zones d'aménagement différé (ZAD)
- Zones d'urbanisation prioritaire
- Zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés (délimitation à titre indicatif)

Zones des "servitudes urbanisation"

- N servitude "urbanisation - milieu naturel" biotopes à conserver;
- N1 - alignement d'arbres
- N2 - groupe d'arbres
- N3 - arbre isolé
- N4 - haie
- N5 - bordure / plan d'eau proche de l'état naturel
- * le cas échéant, contrôle des biotopes.
- P servitude "urbanisation - paysage"
- E servitude "urbanisation - cours d'eau"
- Bou servitude "urbanisation - in den Bouwviesen"

Couloirs et espaces réservés (à titre indicatif)

- couloir pour projets de mobilité douce

Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal

- secteur protégé de type "environnement construit"
- construction à conserver (à titre indicatif) *
- petit patrimoine à conserver (à titre indicatif) *
- gabarit d'une construction existante à préserver (à titre indicatif) *

Remarque importante :

* La commune peut demander un levé de l'implantation du bâti existant afin de définir exactement la partie de construction à conserver / à préserver.

ZONES OU ESPACES DÉFINIS EN EXÉCUTION DE DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES RELATIVES

- à la protection des sites et monuments nationaux Source : Liste des SPAN, janvier 2020
- à la gestion de l'eau - zones inondables Source : AGE, novembre 2013
- HQ 10
- HQ 100
- HQ extrême

INDICATIONS SUPPLÉMENTAIRES (à titre indicatif et non exhaustif)

- Art. 17 habitat - habitats espèces protégées
- Art. 17 biotope - éléments surfaciques protégés
- Art. 17 biotope - éléments linéaires protégés
- Art. 17 biotope - éléments ponctuels protégés
- Art. 14 - arbres
- Lignes électriques
- à haute tension (65 kV - exploitée en 20 kV) Source : CREOS 2006, actualisé sur base de l'orthophoto 2019

b) Partie écrite

« Art. 4 Zones mixtes

Art. 4.1 Zone mixte villageoise (MIX-v)

La zone mixte villageoise couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée à accueillir des habitations, des exploitations agricoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2.000 mètres carrés par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels dont la surface construite brute est limitée à 2.000 mètres carrés par immeuble bâti, 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.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone mixte villageoise » :

- a) la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 50 pour cent au minimum ; la commune peut déroger au principe des 50 pour cent si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent ;*
- b) les maisons plurifamiliales comptant plus de 6 logements sont proscrites ;*
- c) il peut être dérogé au nombre maximal de logements par construction pour les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite et les logements locatifs sociaux.*

Art. 10 Emplacements de stationnement

Art. 10.1 Définition du nombre d'emplacements de stationnement pour voitures

Les emplacements de stationnement requis ci-après sont à réaliser sur la parcelle privée et aux frais du propriétaire ou du maître d'ouvrage.

En cas de construction nouvelle, de reconstruction, de transformation augmentant la surface exploitable de plus de 25 mètres carrés, ou de changement d'affectation, le nombre minimum d'emplacements de stationnement requis est défini comme suit (pour le calcul du nombre d'emplacements de stationnement, les chiffres sont arrondis à l'unité supérieure) :

- a) pour les maisons d'habitation unifamiliale (un logement), bi-familiale (deux logements) et plurifamiliale (trois logements ou plus) : deux (2) emplacements par logement ;*
 - b) pour un (1) logement intégré dans une maison d'habitation unifamiliale un (1) emplacement ;*
- (...)*

Art. 15 Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (ci-après « PAP NQ »)

Art. 15.1 Zones soumises à un PAP NQ

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur couvrant les fonds concernés.

Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs PAP.

Dans ces zones, des aménagements et des constructions d'utilité publique nécessaires à la mise en œuvre du plan d'aménagement général à réaliser par la Commune, l'Etat ou des gestionnaires de réseaux peuvent être admis sans qu'un PAP soit nécessaire, à condition que leur implantation se limite au stricte minimum et qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le site.

Pour les constructions existantes situées dans ces zones, des transformations mineures ainsi que des travaux de conservation et d'entretien peuvent être admis sans qu'un PAP NQ soit nécessaire, à condition que les travaux visés respectent les affectations permises pour les fonds concernés. Aucune extension ni surélévation de constructions existantes n'est admise.

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un PAP NQ 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 de zones d'habitation et les zones mixtes urbaines.

Art. 15.2 Minima et maxima à respecter par PAP NQ

Pour chaque zone soumise à un PAP NQ, des valeurs maxima sont définies pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), pour le coefficient d'occupation du sol (COS), pour le coefficient de scellement du sol (CSS).

Pour les zones d'habitation et les zones mixtes urbaines soumises à un PAP NQ, des valeurs maxima sont définies pour la densité de logements (DL).

Ces valeurs sont reprises pour chaque nouveau quartier ou partie de nouveau quartier dans la partie graphique du PAG.

Pour tout PAP NQ, 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.

Les valeurs COS, CUS, CSS et DL peuvent, en outre, être restreintes par d'autres prescriptions réglementaires à définir par les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Les valeurs COS, CUS, CSS et DL définies au niveau du présent plan d'aménagement général ne représentent pas un droit acquis, l'intégration des constructions dans le contexte urbain primant sur les valeurs maxima autorisées.

(...)

Art. 18 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 la zone verte.

Des prescriptions spécifiques sont définies ci-après pour ces zones, aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique et du cadre de vie, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

Les prescriptions afférentes sont détaillées ci-dessous par type de servitude et sont applicables dans les zones telles qu'indiquées dans la partie graphique du PAG.

Art. 18.3 Servitude « urbanisation – cours d'eau » (E)

La servitude « urbanisation – cours d'eau » est définie pour réserver une coulée verte le long de cours d'eau permanents ou temporaires. Elle comprend une bande non-scellée d'une certaine largeur dans laquelle toute construction, toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel est prohibé.

Exceptionnellement des constructions ou aménagements d'intérêt général et d'utilité publique, des infrastructures techniques liées à la gestion des eaux, des cheminements piétons ou toute autre construction de type « ponctuelle », mais aussi des mesures de renaturation pourront y être autorisées.

Pour les zones de servitude « urbanisation – cours d'eau » superposées aux nouveaux quartiers (PAP NQ), le plan d'aménagement particulier NQ précisera les mesures à réaliser (aménagement paysager, renaturation, etc.). Ces mesures s'orienteront aux schémas directeurs élaborés dans le cadre de l'étude préparatoire du présent plan d'aménagement général.

Art. 21.2 Gestion de l'eau

Loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau

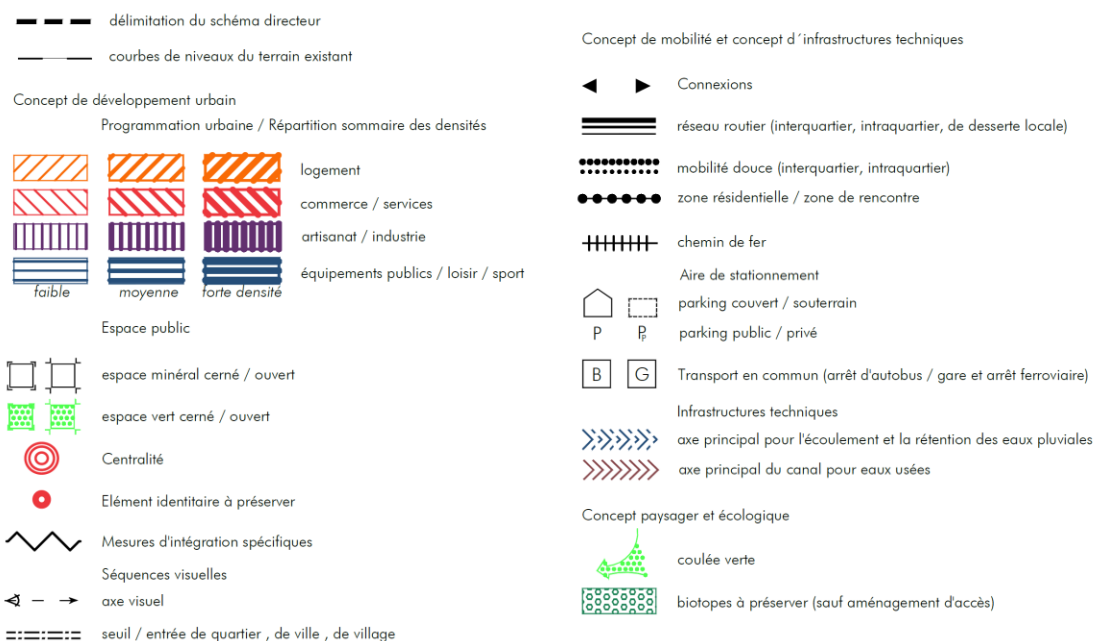
Zones inondables HQ 10, HQ 100, HQ extrême (source AGE, novembre 2015), règlement grand-ducal du 5 février 2015 déclarant obligatoires les cartes des zones inondables et les cartes des risques d'inondation pour les cours d'eau de l'Alzette et de la Wark. »

(Extrait de la partie écrite du PAG en cours de révision)

2.1.3. Schéma directeur

La présent PAP a été développé de manière à retranscrire les objectifs et les concepts développés par le schéma directeur.

Le PAP sera uniquement dédié à l'habitation. Le quartier s'articulera autour de deux voiries. La première, de type « zone 30 » s'étendra de la rue de l'école jusqu'au terrain où est situé le dépôt de bus. La seconde, sera de type résidentiel et permettra de desservir l'intérieur du nouveau quartier. La zone de projet sera reliée aux terrains publics situés au sud du PAP via un chemin de mobilité douce.



3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

3.1. Cadre urbain

3.1.1. Situation générale

Les fonds couverts par le présent PAP sont situés non loin du centre de la localité de Mertzig, caractérisé par une urbanisation plus dense et une mixité de typologie et de fonctions (maisons, écoles, centre culturel, ...).

Le centre du village, est localisé à proximité de la mairie, le long de la *rue Principale*. Celui-ci est caractérisé par un habitat groupé, de grande taille, avec des toitures en matériaux typiques des villages ruraux. La localité s'est ensuite développée vers l'ouest et le sud à la faveur de lotissements résidentiels de type pavillonnaire.

En outre, une église, un cimetière, un centre d'intervention des pompiers, une école, des terrains de football sont situés non loin de la Mairie. La localité compte également quelques petits commerces (boulangerie, café, ...).

Le reste de la localité est essentiellement composé d'habitations.

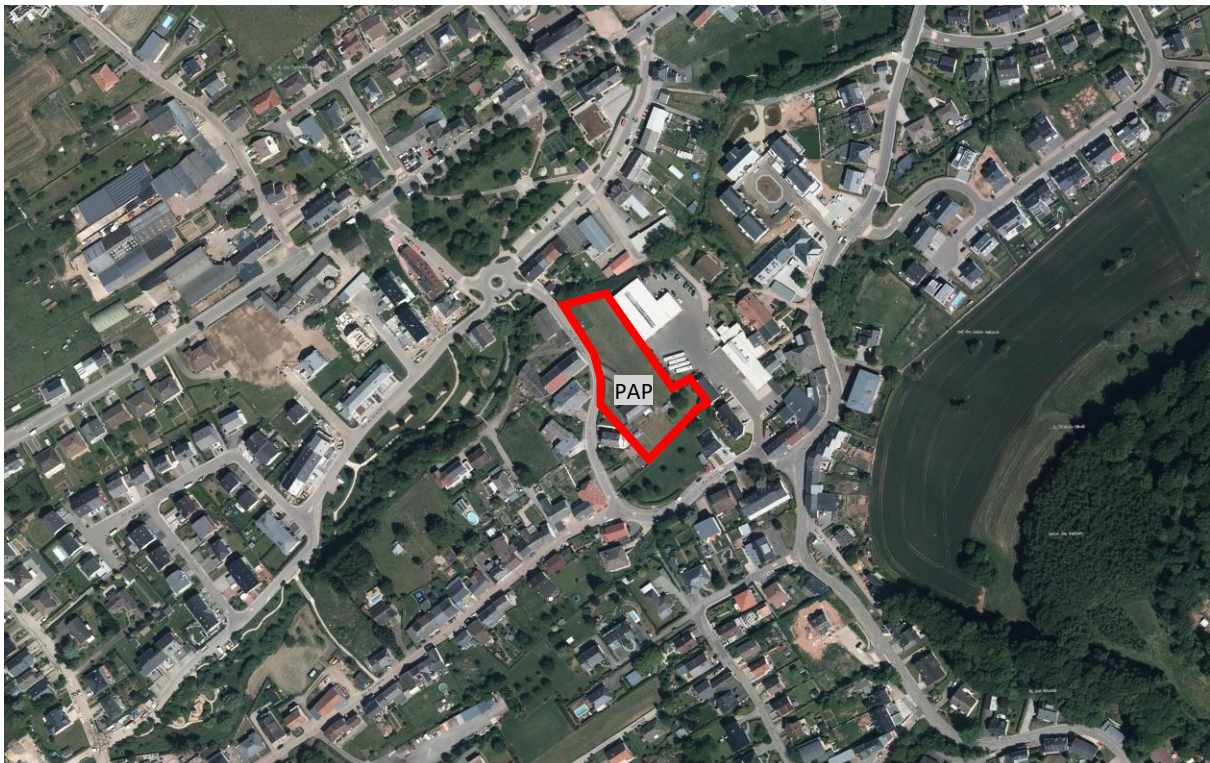


Figure 4 : Vue aérienne (Source : ACT – geoportail.lu)

3.1.2. Mobilité et transport en commun.

a) Axe Routier

Le village de Mertzig est traversé par la N.21, qui constitue un axe important reliant le centre régional de Redange et le centre de développement et d'attraction (CDA) d'ordre moyen d'Ettelbruck/Diekirch.

b) Transport en commun

La zone de projet est située à environ 150 m de l'arrêt de bus « Eglise », situé sur la *rue Principale* – (N.21) et qui dessert les lignes suivantes :

- 520 : (Diekirch) – Ettelbrück – Redange – Oberpallen ;
- 295 : (Luxembourg) – Mersch – Mertzig ;

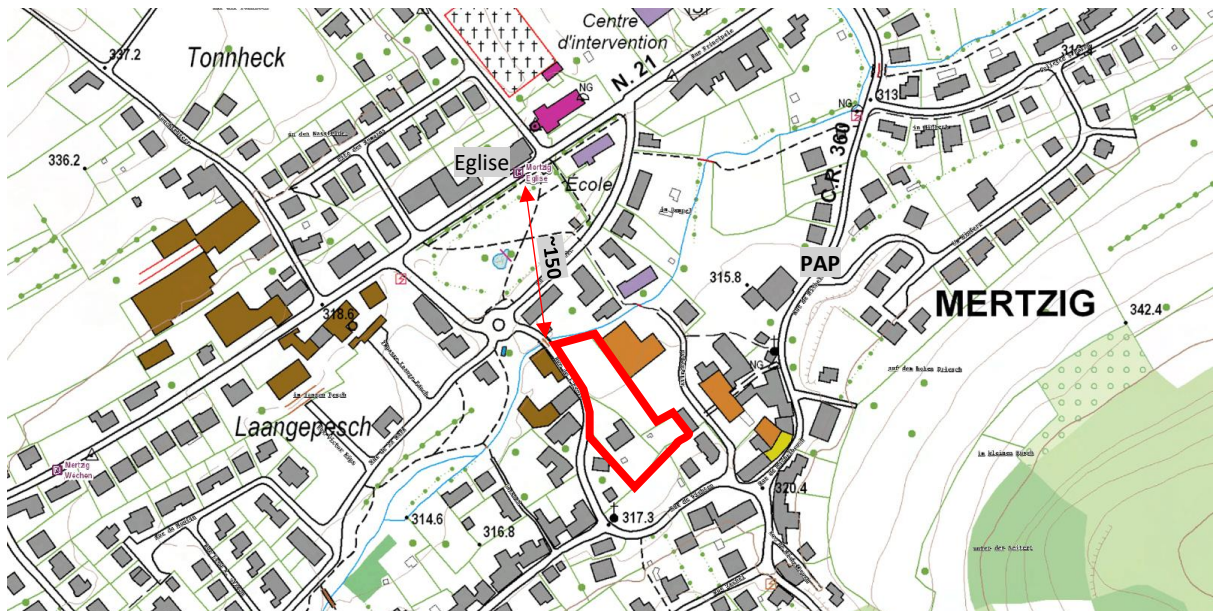


Figure 5 : Extrait des arrêts de bus (Source : ACT – geoportail.lu)

c) Mobilité douce

La localité de Mertzig est traversée par la piste cyclable régionale « Vichten – Mertzig », qui assure une connexion entre ces deux localités.

3.1.3 Équipements publics et services

Mertzig se présente comme village ayant avant tout une vocation résidentielle. Une offre plus importante en commerces et services est présente sur Ettelbrück et Diekirch. En effet, en leur qualité de CDA d'ordre moyen, ces deux villes et offrent une large gamme d'équipements et de services (magasins de proximité, centre commercial, restaurant, médecin, ...).

La localité de Mertzig dispose d'une école fondamentale, incluant une maison relais, un centre sportif, un centre culturel « Turelbach », une église, un bureau de poste, un centre d'intervention ainsi que quelques petits commerces et services (boulangier, café, restaurant, ...).

3.2 Cadre environnemental

3.2.1 Topographie et affectation

La zone couverte par le présent PAP présente actuellement une affectation de parcelle construite avec jardin. La construction existante sur le terrain sera démolie dans le cadre de la réalisation du PAP.



Photos 1 : Vue sur la maison existante (Source: Best)

La pente générale du terrain est orientée au nord-ouest, vers le cours d'eau *Wark*.

Sur sa moitié nord, l'altitude du terrain varie entre $\pm 314,50$ mètres et $\pm 315,50$ mètres (pente de $\pm 1,8\%$) tandis que sur l'autre moitié, celle-ci varie entre $\pm 315,50$ mètres et $\pm 319,00$ mètres (pente de $\pm 7,1\%$).

3.2.2 Biotopes existants

Aucun biotope répondant au prescrit de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles n'a été identifié dans la zone de projet.

3.2.3 Bois et zones protégées

Aucune zone protégée n'a été identifiée non loin de la zone du projet.

3.2.4 Zone de bruit

La zone de projet n'est pas située dans une zone de bruit.

4 EXPOSÉ DES MOTIFS

4.1 Programmation du PAP

Le terrain, d'une superficie de 45,80 ares, est situé en « Zone d'habitation mixte » dans la PAG en vigueur (mouture 1937) et en « zone mixte villageoise » dans le PAG actuellement en cours de révision (mouture 2011).

Elle est également superposée d'une « zone soumise à un PAP NQ » et d'une « zone de servitude urbanisation – cours d'eau » au PAG 2011.

Le projet porte sur la démolition d'une construction existante et l'aménagement de onze maisons unifamiliales (8 jumelées et trois en bandes).

Le PAP prévoit une cession de 14,68 ares de terrain privé au domaine public communale, soit 32,05 % de la surface totale du PAP.

Le bassin de rétention sera en partie aménagé sur la parcelle 704/4412 qui appartient actuellement au domaine public communal de Mertzig. Cette parcelle sera dans un premier temps rachetée par le maître d'ouvrage afin d'y réaliser la rétention, avant d'être cédée à la commune.

La localité de Mertzig compte 2.248 habitants (source : AC Mertzig, 2020). Les 11 unités de logements supplémentaires projetées contribueront dès lors à une croissance de 26 habitants (2,4 hab. / ménage) ce qui correspond à une augmentation de 1,16 % de la population de la localité.

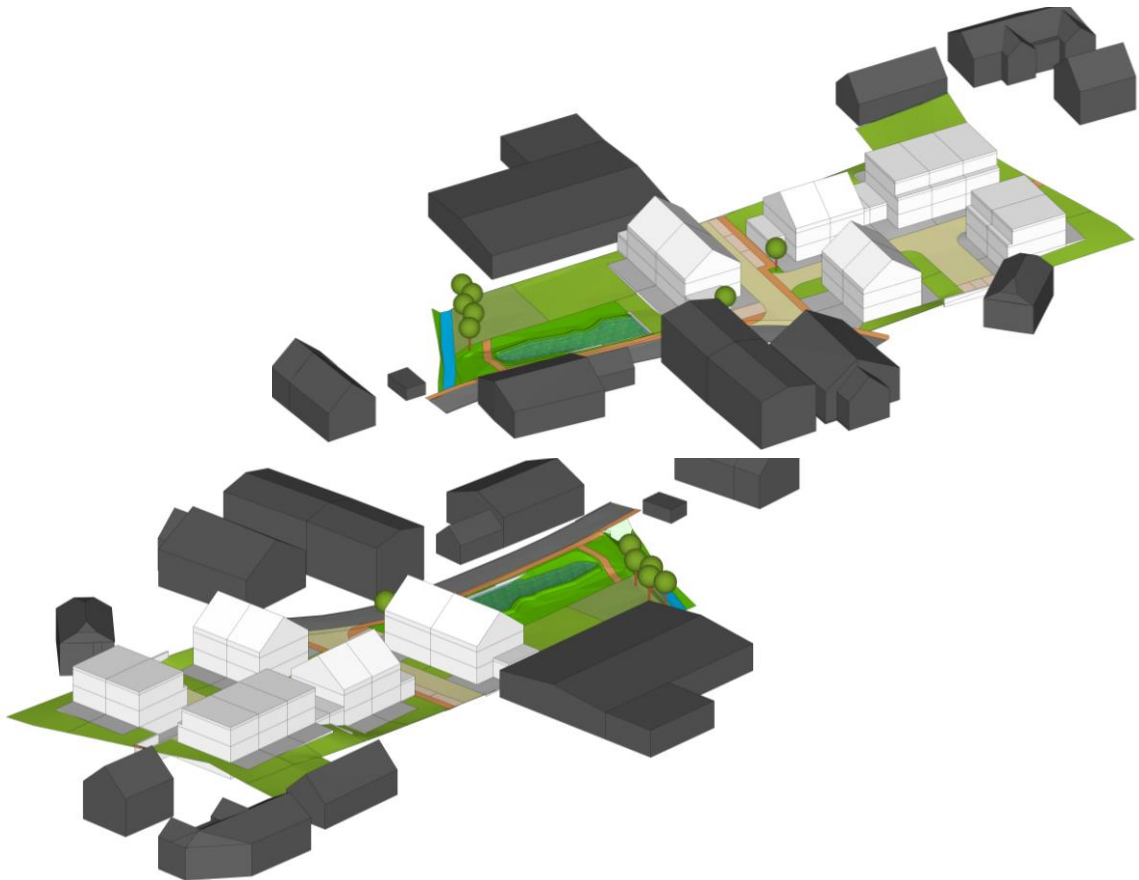


Figure 6 : Vues axonométriques du projet d'aménagement particulier (Source : Best)

4.2 Aménagement des espaces privés

4.2.1 Projet

Le projet a été développé de manière à respecter au mieux le terrain naturel.

Le PAP propose de développer un nouveau projet résidentiel de qualité répondant aux contraintes topographiques et environnementales du site, tout en assurant une bonne intégration des nouvelles constructions vis-à-vis des quartiers voisins existants et projetés, et ce, dans le but de garantir un cadre de vie de qualité aux futurs habitants.



Figure 7 : Vues sur le projet d'aménagement particulier (Source : Best)

La mixité de logement de ce nouveau quartier se répartit dans huit maisons jumelées et trois en bande, toutes de type unifamilial.

La partie nord-ouest de la zone de projet est exempte de toute construction car elle est en grande partie située dans la zone inondable HQ100. La pointe nord-ouest du terrain est superposée sur quelques mètres d'une zone de servitude « urbanisation – cours d'eau ». Au vu de son emplacement et son envergure, cette servitude n'aura pas d'impact sur le projet.

Les constructions principales des lots 1 à 4 et 10 - 11 seront couvertes de toitures à deux versants pour améliorer l'intégration du nouveau quartier dans le voisinage tandis que les maisons implantées sur les lots 5 à 9 seront couvertes de toitures plates végétalisées, pour des raisons techniques (concept AGE) et fonctionnelles (optimisation des espaces de vie).

Un garage/carport à toiture plate pourra être aménagé dans le recul latéral des lots 1 à 5. Pour les autres constructions, les garages seront aménagés à l'intérieur de la construction principale.

Au vu de la déclivité du terrain dans la partie sud de la zone de projet, le rez-de-chaussée des constructions des lots 5 à 9 est défini comme « sous-sol ». Les pièces de vie seront dès lors

aménagées dans les 2 derniers niveaux (figure 8). Dans cette configuration, le projet propose ne pas appliquer de retrait sur la façade arrière du dernier niveau.

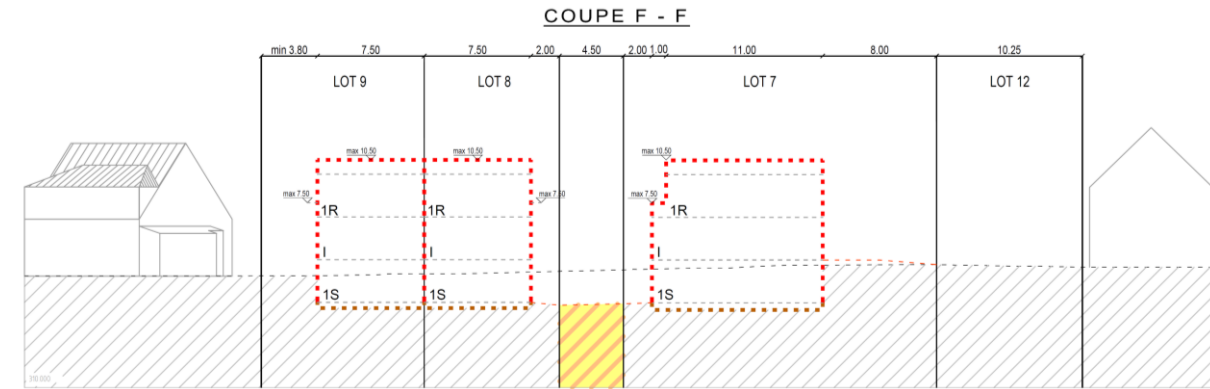


Figure 8 : Coupes des constructions des lots 7 à 9 (Source : Best)

Enfin, le projet propose de créer un lot 12 indépendant, qui pourra à terme être intégrée dans un futur projet d'urbanisation de la *rue Kiirchpad*, à l'est du PAP.

4.2.2 Le degré d'utilisation des sols

Le PAG fixe des surfaces admise dans la zone de projet comme suit :

	Surface bâtie. Min	Surface bâtie. Max
Zone d'habitation mixte	70m ²	35%

Le PAP propose ainsi de répartir ces valeurs sur les différents lots de la manière suivantes :

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée										
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Coefficients du PAG "mouture 1937"	Surface bâti 70 m ² / 0.35		_____ / _____		_____ / _____		_____ / _____		_____ / _____	
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée	0.458 ha		_____ ha		_____ ha		_____ ha		_____ ha	

L'analyse de la conformité est à effectuer uniquement par le biais d'une des fiches reprises ci-dessous, correspondant au type de plan d'aménagement général tel qu'exécuté par le projet d'aménagement particulier.

Fiche 3 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 1937"										
Lot	surface du terrain à bâtir net ⁽⁴⁾		surface bâtie ⁽⁴⁾		... ⁽⁴⁾		... ⁽⁴⁾		... ⁽⁴⁾	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
1	/	308 m ²	/	147 m ²	/	m ²	/	m ²	/	u.
2	/	497 m ²	/	147 m ²	/	m ²	/	m ²	/	u.
3	/	231 m ²	/	112 m ²	/	m ²	/	m ²	/	u.
4	/	231 m ²	/	112 m ²	/	m ²	/	m ²	/	u.
5	/	231 m ²	/	112 m ²	/	m ²	/	m ²	/	u.
6	/	154 m ²	/	84 m ²	/	m ²	/	m ²	/	u.
7	/	247 m ²	/	84 m ²	/	m ²	/	m ²	/	u.
8	/	225 m ²	/	90 m ²	/	m ²	/	m ²	/	u.
9	/	288 m ²	/	90 m ²	/	m ²	/	m ²	/	u.
10	/	263 m ²	/	90 m ²	/	m ²	/	m ²	/	u.
11	/	246 m ²	/	90 m ²	/	m ²	/	m ²	/	u.
12	/	191 m ²	/	84 m ²	/	m ²	/	m ²	/	u.
Total	/	3112 m²	/	1242 m²	/	0 m²	/	0 m²	/	0 u.
Coefficients résultant du PAP ⁽⁴⁾										
	COS _____ / 0.3991		CUS _____ / 0.000		CSS _____ / 0.000		DL _____ / 0			

Tableau 1 : Tableau des valeurs des surfaces et coefficients résultant du projet suivant le **PAG 1937** (Source : Best)

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol ⁽¹⁾ **Zone mixte villageoise**

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée													
		minimum	maximum			minimum	maximum			minimum	maximum		
Coefficients du PAG "mouture 2011"		DL	_____ / _____	25	CUS	_____ / _____	0.7	COS	_____ / _____	0.4	CSS	_____ / _____	0.6
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		0.458 ha											

L'analyse de la conformité est à effectuer uniquement par le biais d'une des fiches reprises ci-dessous, correspondant au type de plan d'aménagement général tel qu'exécuté par le projet d'aménagement particulier.

Fiche 1 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2011" & "mouture 2017"													
Lot	surface du terrain à bâtir net ⁽²⁾		nombre de logements ⁽²⁾		surface construite brute ⁽²⁾		surface d'emprise au sol ⁽²⁾		surface de sol scellée ⁽²⁾				
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum			
1	_____ / _____	308 m ²	_____ / _____	1 u.	_____ / _____	365 m ²	_____ / _____	147 m ²	_____ / _____	221 m ²			
2	_____ / _____	497 m ²	_____ / _____	1 u.	_____ / _____	365 m ²	_____ / _____	147 m ²	_____ / _____	221 m ²			
3	_____ / _____	231 m ²	_____ / _____	1 u.	_____ / _____	265 m ²	_____ / _____	112 m ²	_____ / _____	171 m ²			
4	_____ / _____	231 m ²	_____ / _____	1 u.	_____ / _____	265 m ²	_____ / _____	112 m ²	_____ / _____	173 m ²			
5	_____ / _____	231 m ²	_____ / _____	1 u.	_____ / _____	273 m ²	_____ / _____	112 m ²	_____ / _____	160 m ²			
6	_____ / _____	154 m ²	_____ / _____	1 u.	_____ / _____	245 m ²	_____ / _____	84 m ²	_____ / _____	110 m ²			
7	_____ / _____	247 m ²	_____ / _____	1 u.	_____ / _____	245 m ²	_____ / _____	84 m ²	_____ / _____	110 m ²			
8	_____ / _____	225 m ²	_____ / _____	1 u.	_____ / _____	263 m ²	_____ / _____	90 m ²	_____ / _____	150 m ²			
9	_____ / _____	288 m ²	_____ / _____	1 u.	_____ / _____	263 m ²	_____ / _____	90 m ²	_____ / _____	135 m ²			
10	_____ / _____	263 m ²	_____ / _____	1 u.	_____ / _____	252 m ²	_____ / _____	90 m ²	_____ / _____	161 m ²			
11	_____ / _____	246 m ²	_____ / _____	1 u.	_____ / _____	252 m ²	_____ / _____	90 m ²	_____ / _____	150 m ²			
12	_____ / _____	191 m ²	_____ / _____	0 u.	_____ / _____	153 m ²	_____ / _____	84 m ²	_____ / _____	105 m ²			
Total	_____ / _____	3112 m²	_____ / _____	11 u.	_____ / _____	3206 m²	_____ / _____	1242 m²	_____ / _____	1867 m²			
Coefficients résultant du PAP		DL ⁽²⁾	_____ / _____	24.02	CUS ⁽²⁾	_____ / _____	0.70	COS ⁽²⁾	_____ / _____	0.40	CSS ⁽²⁾	_____ / _____	0.60

Tableau 2 : Tableau des valeurs des surfaces et coefficients résultant du projet suivant le **PAG 2011** (Source : Best)

Il est à noter que la surface des toitures vertes n'intervient que pour 50 % dans le calcul de la surface de scellement.

4.2.3 Dérogation

Le présent projet a été développé dans l'objectif d'inscrire au mieux les futures constructions dans le cadre naturel et l'environnement bâti existant, dans le respect des prescriptions du PAG.

Cependant, bien que le projet soit conforme au PAG « mouture 2011 », il présente certaines dérogations par rapport au règlement communal « mouture 1937 ».

Ainsi, afin d'en améliorer la qualité urbanistique, le projet fera l'objet de dérogations, au titre de l'article 108 bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

a) Implantation

Le PAP prévoit une dérogation à l'article 4. b) du règlement des bâtisses de la commune de Mertzig qui définit que toute construction doit être implantée dans une bande de 22 m de profondeur, parallèle à l'alignement des rues et distante en principe de 6 m de ce dernier.

En effet, le présent projet propose d'implanter les constructions principales des lots 1 à 9 à une distance inférieure à 6 m de l'alignement.

Cette disposition vise à cerner plus efficacement l'espace-rue afin d'améliorer la qualité urbanistique du projet.

De plus, elle permettra également d'agrandir la taille des jardins, qui auront une profondeur minimale comprise entre 8,50 m et 10 m au lieu des 6 m proposés par le règlement communal. Cela permettra d'améliorer la qualité de vie des futurs occupants.

Les dépendances seront quant-à-elles implantées avec un recul de minimum 6 m afin de permettre le stationnement d'un véhicule devant le garage.

b) Recul sur la limite latérale

Le PAP prévoit une dérogation à l'article 4. e) du règlement des bâtisses de la commune de Mertzig qui définit notamment, que le recul latéral est de 4 m pour les maisons groupées en bande et que l'implantation sur la limite latérale des propriétés est admise en cas d'accord avec le voisin.

Pour les lots 1 à 5, qui disposent d'une dépendance dans leur recul latéral, celui-ci est fixé à 3,5 mètres.

Pour les lots 7, 9 et 10, dont le recul latéral s'étend vers le périmètre extérieur du PAP, celui-ci est fixé à minimum 3 mètres.

Enfin, le recul latéral des constructions des lots 8 et 11, qui est tourné vers la voirie de type résidentiel, est fixé à 2 mètres.

Ces propositions visent à éviter le gaspillage de terrain.

c) Surface bâtie

Le PAP prévoit une dérogation à l'article 4. f) du règlement des bâtisses de la commune de Mertzig qui définit que la surface bâtie aura au moins 70 m² et ne dépassera pas 35% de la surface totale de la parcelle.

Le PAP prévoit de déterminer la surface bâtie par rapport à la surface nette de l'ensemble du projet plutôt que pour chaque parcelle de manière à offrir une plus grande souplesse quant à l'aménagement des diverses constructions et ainsi contribuer à améliorer la qualité urbanistique du projet.

Enfin, le projet propose d'appliquer le coefficient d'occupation du sol de « 0,4 », issu du PAP « mouture 2011 ».

d) Pente de toiture

Le PAP prévoit une dérogation à l'article 39) du règlement des bâtisses de la commune de Mertzig qui définit que les toitures en pente sont obligatoires sur l'ensemble du territoire communal.

Cette disposition vise à permettre la création de maison plus fonctionnelle et écologique. En effet, les toitures plates permettent d'optimiser les espaces de vie des derniers niveaux et sont plus facile végétaliser. Les toitures vertes permettront d'améliorer la qualité urbanistique du projet en limitant le rejet en « eaux pluviales » vers le cours d'eau.

4.2.4 Déblais / remblais

Afin de limiter les modifications du relief au strict nécessaire, seul un remblai de terre jusqu'à 50 centimètres au-dessus ou un déblai jusqu'à 50 centimètres en-dessous du terrain remodelé tel que défini dans la partie graphique du PAP est admis.

4.2.5 Logements à coût modérés

Conformément à l'article 29, paragraphe 2, alinéa 4 de la loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus », portant modification 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 prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 10 pourcent de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré, 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, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention prévue à l'article 36 de la présente loi. »*

Le nombre de logement étant inférieur à 26 unités, le présent projet ne nécessite donc pas la création de logement à coût modéré.

4.3 Aménagement des espaces publics

4.3.1 Cession des terrains

Le projet prévoit la cession de 14,68 ares du terrain privé au domaine public communal, afin d'assurer l'aménagement de la voirie de desserte du site ainsi que l'aménagement du bassin de rétention et de l'aire de jeux.

Cette cession correspond à 32,05 % de la superficie totale du PAP.

4.3.2 Voirie, chemin

Le PAP propose d'articuler les nouvelles constructions le long de deux nouvelles voiries.

La première, de type « zone 30 », s'étend entre la rue de l'École et la parcelle « 711/3069 » où est situé un dépôt de bus. Les constructions des lots 1,2, 10 et 11 sont directement raccordées à cette voirie.

La seconde voirie dessert les lots 3 à 9 à l'intérieur de l'îlot. Cette dernière a été aménagée de manière à permettre à un camion « trois axes » d'effectuer un demi-tour.

Quatre emplacements de stationnement seront aménagés le long de la voirie principale et 3 au bout de la placette de retournement.

Un chemin piéton permettant de rejoindre la parcelle communale situé au sud-est du PAP sera aménagé entre les jardins des lots 7 et 8.

4.3.3 Évacuation des eaux

Le projet prévoit une gestion des eaux usées et pluviales via un système séparatif.

En façade avant :

- Les **eaux usées** des futures constructions seront évacuées via une nouvelle canalisation « eaux usées » vers le réseau existant (« eau mixte ») situé dans la *rue de l'École*.
- Les **eaux pluviales** des futures constructions seront évacuées via des fossés ouverts et des aco-drain vers le bassin de rétention à ciel-ouvert projeté derrière le lot 1. Ces eaux seront ensuite rejetées dans le cours d'eau *Wark* qui s'écoule au nord de la zone de projet.

5 SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP

REPARTITION DES SURFACES	
Surface privée	31,12 ares
Surface publique	14,68 ares
Surface totale du lotissement	45,80 ares
PARCELLAIRE PRIVE	
Maison unifamiliale	11
Total logements	11
Logements par hectare	24,02 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 plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;
- Données cadastrales ;
- Mandat ;
- Extrait du plan d'aménagement général et du règlement sur les bâtisses de la commune de Mertzig ;
- Copie du certificat d'ingénieur établi par l'O.A.I. ;
- Plan de périmètre PAP dressé par BEST G.O. ;
- Plan d'aménagement particulier (plan n°171090-1-01a) ;
- Levé topographique avec prises de photos (plan n°171090-1/02).

Senningerberg, le 09 octobre 2019

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

M. MOCCIA

M. URBING