

ADMINISTRATION COMMUNALE DE MERTZIG

PAP « RUE DE DELLEN »

SECTION A DE MERTZIG

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

VOLUME 1

RAPPORT JUSTIFICATIF

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

SEPTEMBRE 2022



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

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

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

Responsables :

Uta Truffner

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

Alexandre Halter

Master Urbanisme et Aménagement

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION	1
2. PRESCRIPTIONS ET OBJECTIFS DU « PAG EN VIGUEUR » (ART. 2.1 RGD ; ART .2.2 RGD)	3
3. DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE (ART. 2.3 RGD)	13
4. ILLUSTRATION DU PROJET PAP (ART. 2.4 RGD)	17
<hr/>	
4.1 INTEGRATION DU PROJET DANS LE CONTEXTE ENVIRONNANT	17
4.2 AMENAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC	20
4.3 AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PRIVES	20
4.4 CONTEXTE URBANISTIQUE ET NATUREL	20
5. FICHE DE SYNTHESE	23
6. ANNEXES	25
<hr/>	

1. INTRODUCTION

Le présent plan d'aménagement particulier (PAP) a été élaboré par le bureau CO3 à la demande de l'administration communale de Mertzig, en collaboration étroite avec le bureau d'ingénieurs « BCR » (Levé topographique, Plan de surface PAP/Mesurage) et « Schroeder et Associés » (Concept d'assainissement).

La zone d'étude concernée par le projet PAP se situe en limite Nord de la localité de Mertzig, chef-lieu de la commune de Mertzig et située dans le canton de Diekirch.



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

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

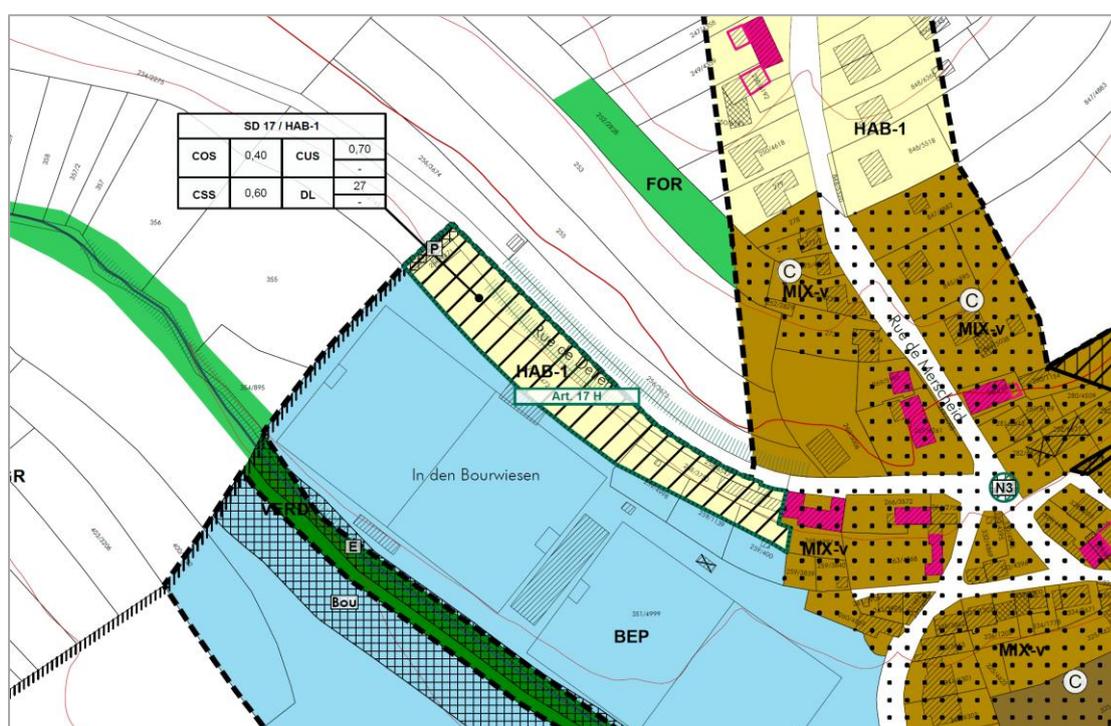
Le PAP a été élaboré en conformité avec le projet PAG (réf. : 85C/006/2020 ; Vote du Conseil Communal : 25.11.2021). Il est établi en application de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l’aménagement communal et le développement urbain et du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d’aménagement d’une commune.

La zone d’étude est classée en « zone d’habitation 1 (HAB-1) », à laquelle se superpose une « zone soumise à un plan d’aménagement particulier (PAP) - Nouveau Quartier (NQ) », ainsi qu’une servitude « urbanisation-paysage » au Nord.

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

„Zone d’habitation 1“ :

- La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90 pour cent au minimum.
- Au moins 60 pour cent des logements est de type « maison d’habitation unifamiliale ».



PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

 Délimitation du degré d'utilisation du sol

 Délimitation de la zone verte

ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

Zones d'habitation

 HAB-1 zone d'habitation 1

ZONES SUPERPOSÉES

 Zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)

 Zones des "servitudes urbanisation"

 servitude "urbanisation - paysage"

 Art. 17 habitat - habitats espèces protégés

Figure 2 : Extrait de la "partie graphique" du PAG de la commune de Mertzig (sans échelle, orientation Nord).

Le PAP a été élaboré en tenant compte des dispositions réglementaires suivantes de la « partie écrite » du PAG en vigueur.

TITRE II RÈGLES D'URBANISME

Chapitre 1 Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Chapitre 1.1 Mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art. 3 Zones d'habitation

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations.

Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des constructions, des établissements, des équipements ou des aménagements d'intérêt général, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble des fonctions admises dans la zone.

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

Art. 3.1 Zone d'habitation 1 (HAB-1)

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

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone d'habitation 1 » :

- a) la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90 pour cent au minimum ;
- b) au moins 60% des logements sont de type « maison d'habitation unifamiliale » ;
- c) les maisons plurifamiliales comptant plus de 4 logements sont proscrites ;
- d) 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. 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 ou des aménagements d'intérêt général, 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. 7 Zones spéciales (SPEC)**Art. 7.1** Zone spéciale « station-service » (SPEC-ss)

La zone spéciale « station-service » est réservée à la construction et à l'exploitation de stations-services, y compris les prestations de service dont la petite restauration, les petits shops (type épicerie) et les espaces de vente liés à ces activités. Les concessions automobiles et les ateliers de réparation de véhicules sont autorisés en zone spéciale « station-service ».

Les stations-services sont exclusivement autorisées en zone spéciale « station-service ».

Art. 7.2 Zone spéciale « transport de personnes » (SPEC-tp)

La zone spéciale « transport de personnes » est réservée aux activités d'entreprises de transport de personnes y compris les prestations de services liées à ses activités.

Y sont admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des entreprises. N'est autorisé qu'un seul logement par entreprise. Ce logement est à intégrer dans le corps même des constructions.

Art. 8 Zones de sports et de loisirs (REC)

Les zones de sports et de loisirs sont destinées aux bâtiments, infrastructures et installations de sports, de loisirs et touristiques. Y sont également admis les équipements ou les aménagements d'intérêt général, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble des fonctions admises dans ces zones.

Art. 8.1 La zone de sports et de loisirs REC-1 « activités de plein air »

La zone REC-1 est une zone accessible au public, destinée à des activités de plein air, sport, promenade, pique-nique et jeux.

Seuls sont autorisés les aménagements légers, y compris les équipements légers, propres aux activités de la zone.

Art. 9 Zones de jardins familiaux (JAR)

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

Y sont admis des aménagements ainsi que des dépendances de faible envergure en relation directe avec la destination de la zone, des équipements ou des aménagements d'intérêt général, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble des fonctions admises dans ces zones.

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 ;
- c) pour les bureaux, administrations, commerces, restaurants et cafés, un (1) emplacement par tranche de 30 mètres carrés de surface exploitable ;
- d) pour les bureaux, administrations et commerces, des emplacements supplémentaires peuvent être demandé si le nombre d'employés l'exige ;
- e) pour les cabinets médicaux, paramédicaux ou autres professions libérales, deux (2) emplacements par cabinet réservés aux clients ;
- f) pour les crèches ou établissements similaires d'accueil un (1) emplacement par tranche de 60 mètres carrés de surface construite brute plus deux (2) emplacements en dépôt minute ;
- g) pour les établissements artisanaux, un (1) emplacement par tranche de 50 mètres carrés de surface exploitable ;
- h) pour les établissements hôteliers et gîtes ruraux, un (1) emplacement par unité de location ;
- i) pour les établissements de séjour pour personnes âgées, un (1) emplacement par tranche de 100 mètres carrés de surface construite brute ;

Pour les affectations ne figurant pas sur la présente liste, les emplacements de stationnement sont à fixer en fonction du besoin spécifique de l'activité visée. Une étude y relative pourra être exigée par la commune.

Les emplacements de stationnement sont, à l'exception de ce qui suit, aménagés sur le même bien-fonds que la construction à laquelle ils se rapportent.

Pour des travaux de transformation, rénovation, reconstruction et réaffectation de bâtiments existants et lorsque le propriétaire démontre qu'il se trouve dans l'impossibilité d'aménager en situation appropriée tout ou partie des emplacements de stationnement imposés, le bourgmestre peut accorder une dérogation totale ou partielle à cette obligation, moyennant un versement d'une taxe compensatoire dont le montant et les modalités sont fixées par un règlement taxe.

Le propriétaire est tenu de remplacer en situation appropriée, les emplacements de stationnement obligatoires qui ont été supprimées pour quelque cause que ce soit et il peut être astreint au versement de la taxe compensatoire précitée si le remplacement se révèle impossible.

Dans les PAP « nouveau quartier » dans le cadre de projets du type « quartier sans voitures », le bourgmestre peut autoriser une dérogation totale ou partielle à l'obligation du minimum d'emplacements de stationnement.

Art. 10.2 Définition du nombre d'emplacements de stationnement pour « mobilité douce »

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 pour deux-roues légers requis est défini comme suit :

- a) pour les maisons d'habitation plurifamiliales comptant trois (3) logements ou plus : un (1) emplacement par logement ;
- b) pour les immeubles administratifs et les activités de services professionnels : un (1) emplacement par tranche de 100 mètres carrés de surface construite brute.

Chapitre 3 Zones superposées

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 strict 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. 15.3 Zones délimitant les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » approuvés

Les plans d'aménagement particulier dûment approuvés par le Ministre de l'Intérieur avant la saisine du Conseil communal portant mise en procédure du présent plan d'aménagement général sont abrogés à la date d'entrée en vigueur du présent règlement à l'exception des plans d'aménagement particulier énumérés dans le tableau ci-après et indiqués dans la partie graphique du PAG.

Les règles des PAP approuvés et maintenus en vigueur peuvent être complétées par les règles applicables à tout PAP QE.

10

TITRE II – RÈGLES D'URBANISME

COMMUNE DE MERTZIG

PAG « PARTIE ÉCRITE »

Localité	Dénomination	Référence ministérielle	Approbation Ministre de l'Intérieur
Mertzig	Im langen Pesch	14450/85C	10.02.2005
Mertzig	Kaulepad	15287/85C	26.07.2007
Mertzig	Im Dempel	16343/85C	10.05.2011
Mertzig	Rue de Michelbouch	16741/85C	22.04.2013
Mertzig	Butzeberg	16934/85C	27.06.2014
Mertzig	Unter den Steinkaulen	17106/85C	27.11.2015
Mertzig	Rue Zankerknupp	17111/85C	14.01.2015
Mertzig	Rue de Dellen	17624/85C	28.07.2016
Mertzig	Viichterpaad	17947/85C	04.07.2017
Mertzig	33-35, Rue Principale	18264/85C	23.10.2018
Mertzig	Viichterpaad	18691/85C	20.05.2020
Mertzig	Rue de l'École	18989/85C	25.03.2021

Les plans d'aménagement particulier approuvés par le Ministre de l'Intérieur entre l'entrée en procédure et l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général restent d'application.

La procédure d'adoption d'un plan d'aménagement particulier entamée pendant la procédure d'adoption du présent PAG, peut être menée à son terme. Le plan d'aménagement particulier en question dûment approuvé par le Ministre de l'Intérieur gardera par la suite sa validité.

Art. 16 Zones d'aménagement différé

Les zones d'aménagement différé constituent des zones superposées, frappées d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement. Seuls peuvent y être autorisés des dépendances et aménagements de faible envergure ainsi que des équipements publics et collectifs relatifs à la télécommunication, l'approvisionnement en eau potable et en énergie et à l'évacuation des eaux résiduaires et pluviales.

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'une modification du PAG ni l'établissement d'un PAP soient nécessaires, à condition que leur implantation se limite au strict 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.

Les zones d'aménagement différé constituent en principe des réserves foncières destinées à être urbanisées à moyen ou long terme.

La décision de lever le statut de « zone d'aménagement différé » doit faire l'objet d'une procédure de modification du plan d'aménagement général.

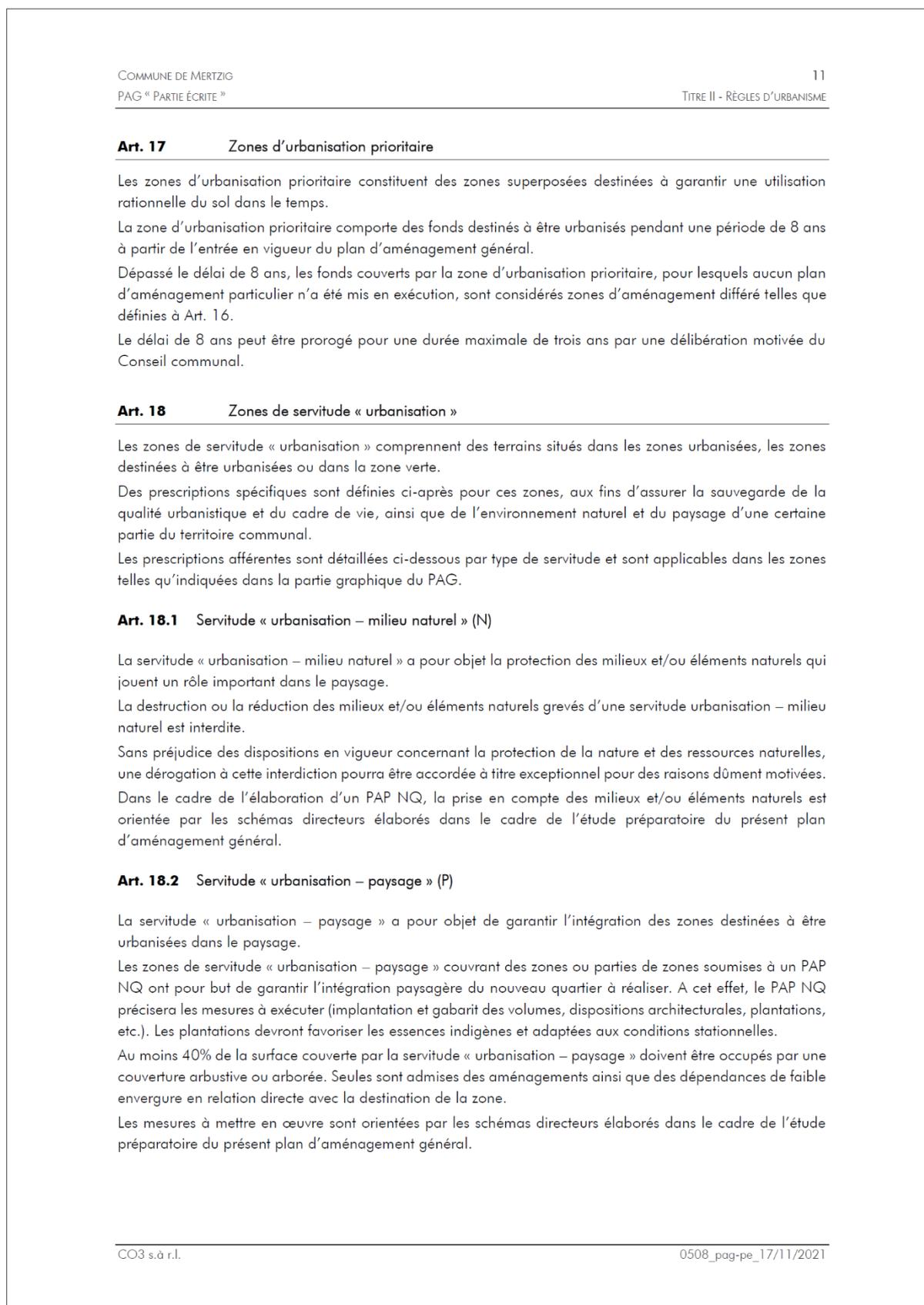


Figure 3 : Extrait « partie écrite » du PAG de Mertzig.

Le Schéma directeur « SD 17 » a été établi pour la « Zone soumise à un PAP - Nouveau Quartier » en question (voir figure 4). Le présent projet concerne uniquement la partie Ouest de la surface, délimité en rouge ci-dessous.

Dans le cadre de la réalisation du PAP NQ « SD 17 », les objectifs du Schéma directeur « Rue de Dellen » ont été pris en compte (voir chapitre 3/4).

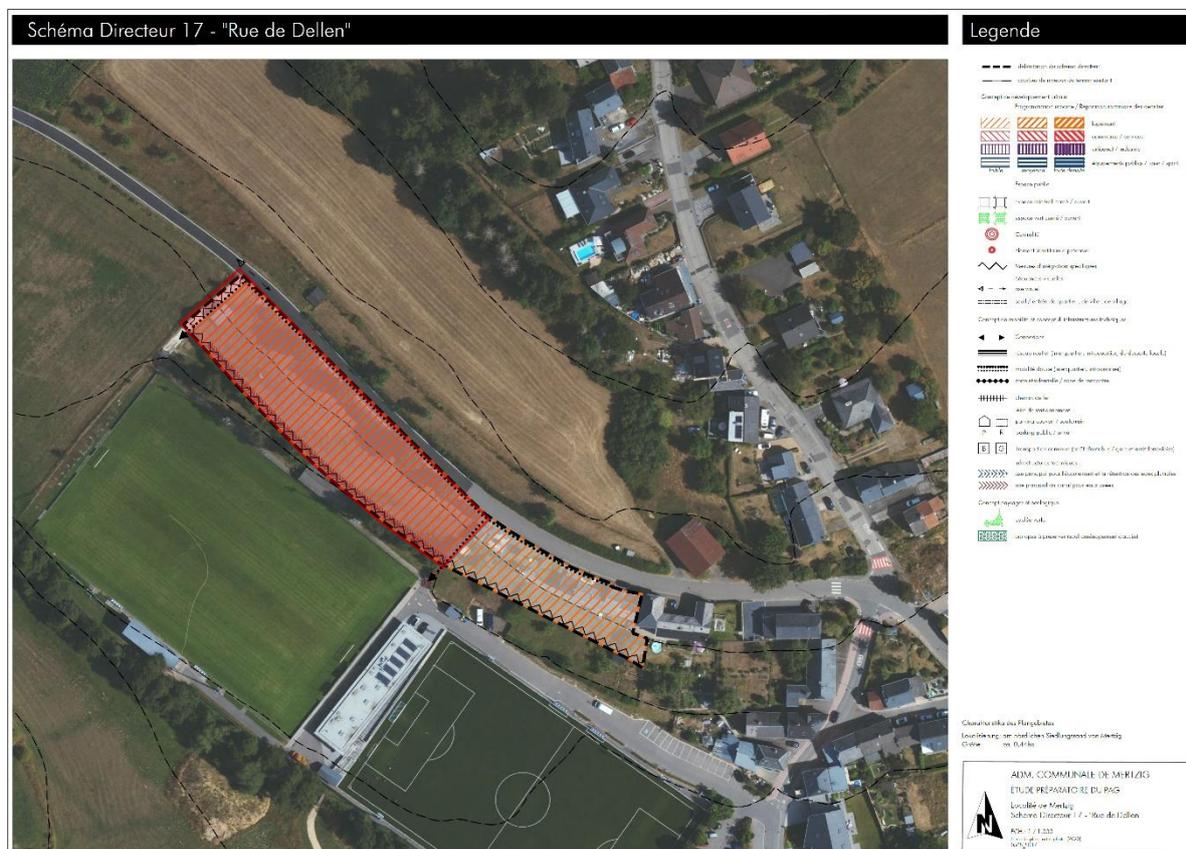


Figure 4 : Extrait du Schéma Directeur – « Rue de Dellen » du PAG de la commune de Mertzig ; Phase 1 en rouge (sans échelle, orientation Nord).

Le PAG en vigueur fixe pour la « zone soumise à un PAP – NQ » « SD 17 », des prescriptions détaillées concernant le degré d'utilisation des constructions au moyen des coefficients COS, CUS, CSS et DL, dont les maximas sont repris ci-dessous :

SD 17 / HAB-1			
COS	0,40	CUS	0,70
			-
CSS	0,60	DL	27
			-

La conformité du PAP à ces prescriptions est démontrée dans le « Tableau récapitulatif » (Figure 5).

Annexe I : Tableau récapitulatif

Fiche 1 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2011" (PAG)

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol HAB-1

Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG

Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG

Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : 30,18 ares

Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :

	DL	minimum / maximum	/	27	CUS	minimum / maximum	/	0,70	COS	minimum / maximum	/	0,40	CSS	maximum	0,60
--	----	-------------------	---	----	-----	-------------------	---	------	-----	-------------------	---	------	-----	---------	------

Application des dispositions de l'article 29bis

a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis : non

Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable

b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis : _____ %

c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAG : _____ m²

d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis : _____ m²

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

e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis(10) (p.ex. promoteur public) : _____ ares

f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : _____ %

g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : _____ m²

h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAG : _____ m²

i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10% de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) : _____ m²

j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis : _____ m²

k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : _____ %

l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) :

	DL	minimum / maximum	/	CUS	minimum / maximum	/	COS	minimum / maximum	/	CSS	maximum
--	----	-------------------	---	-----	-------------------	---	-----	-------------------	---	-----	---------

Analyse de la conformité du PAP au PAG

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	u.	minimum / maximum	maximum	minimum / maximum	exclusivement	minimum / maximum	minimum / maximum	minimum / maximum	maximum	maximum	
1	3,99 ares	/	1 u.	/	340 m ²	/	365 /	m ²	0 m ²	/	170 m ²	230 m ²	
2	2,81 ares	/	1 u.	/	230 m ²	/	230 /	m ²	0 m ²	/	100 m ²	160 m ²	
3	2,80 ares	/	1 u.	/	230 m ²	/	230 /	m ²	0 m ²	/	100 m ²	160 m ²	
4	4,00 ares	/	1 u.	/	340 m ²	/	365 /	m ²	0 m ²	/	170 m ²	230 m ²	
5	3,46 ares	/	1 u.	/	245 m ²	/	245 /	m ²	0 m ²	/	110 m ²	170 m ²	
6	2,61 ares	/	1 u.	/	245 m ²	/	245 /	m ²	0 m ²	/	110 m ²	170 m ²	
7	2,20 ares	/	1 u.	/	240 m ²	/	215 /	m ²	m ²	/	100 m ²	160 m ²	
8	2,23 ares	/	1 u.	/	240 m ²	/	215 /	m ²	0 m ²	/	100 m ²	160 m ²	
Total	24,10 ares	0 /	8 u.	0 /	2.110 m²	0 /	2.110 /	0 m²	0 m²	0 /	960 m²	1.440 m²	

Coefficients résultants du projet de PAP :

	DL	minimum / maximum	/	0,000 / 26,508	CUS	minimum / maximum	/	0,000 / 0,699	COS	minimum / maximum	/	0,000 / 0,398	CSS	maximum	0,598	Log-abo	minimum	0,000	%
--	----	-------------------	---	----------------	-----	-------------------	---	---------------	-----	-------------------	---	---------------	-----	---------	-------	---------	---------	-------	---

Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :

	DL	oui / oui	/	CUS	oui / oui	/	COS	oui / oui	/	CSS	oui / oui	/	Log-abo	oui / oui
--	----	-----------	---	-----	-----------	---	-----	-----------	---	-----	-----------	---	---------	-----------

Figure 5 : Tableau Récapitulatif

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

Contexte urbain

La zone d'étude se trouve en périphérie Nord-Est de la commune de Mertzig. Le terrain représentera donc un prolongement des habitations existantes le long de la rue de Dellen. Un terrain de sport longe la limite Sud-Ouest du terrain, et un autre se situe un peu plus au Sud. Des espaces ouverts bordent l'extrémité Nord-Ouest de la zone ainsi que de l'autre côté de la rue, marquant la délimitation avec la zone verte.

Les habitations existantes le long de l'axe sont disposées en bande, et un terrain privé aménagé en jardin se prolonge jusqu'à la limite Sud-Est de la zone d'étude (non visible sur le plan topographique, figure 6). Le centre-villageois, plus dense, se situe à 150m environ.

L'arrêt de bus le plus proche se situe à environ 400m de la zone d'aménagement en direction du Sud-Est vers le centre de la localité (arrêt Internat).

D'un point de vue général, la commune de Mertzig, en tant que chef-lieu de la commune, dispose de l'administration communale. Une école primaire, une crèche, un centre culturel ainsi que divers équipements publics y sont aussi présents, dont les terrains de sport situés à proximité directe de la zone d'étude.

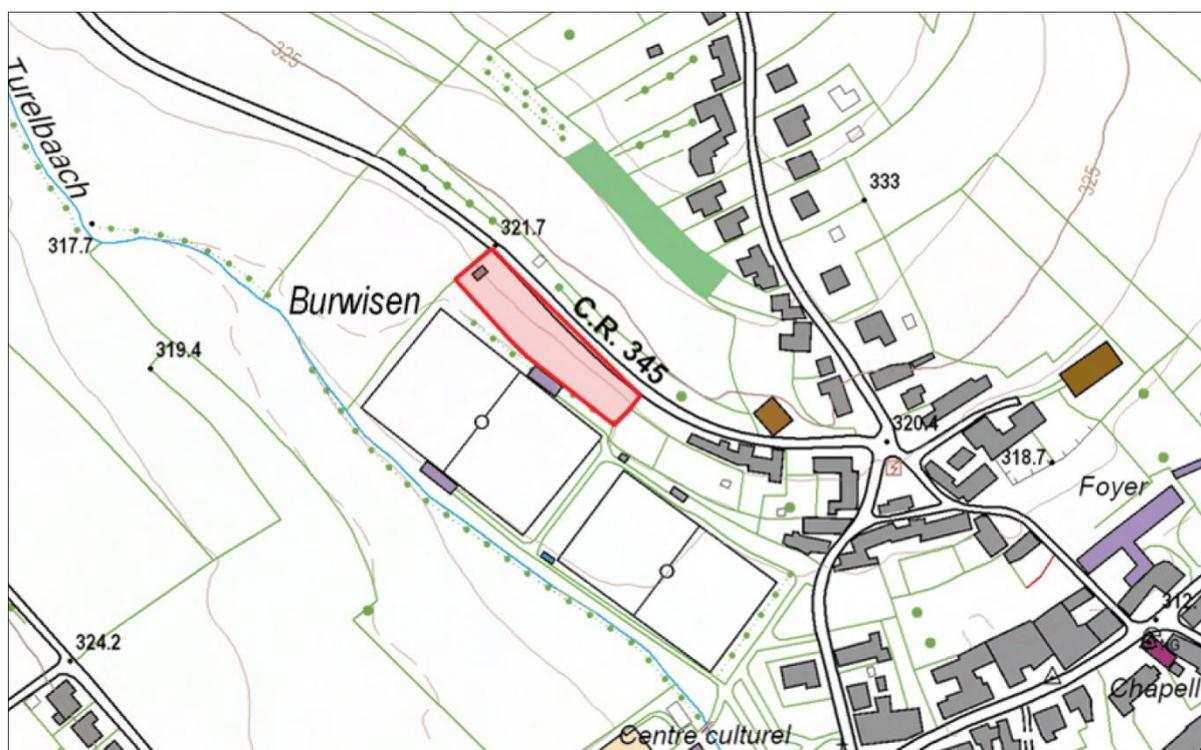


Figure 6 : Situation de la zone d'aménagement dans la localité de Mertzig (sans échelle, orientation Nord).

Situation de droit

La zone d'étude est située dans la section A de la localité de Mertzig et concerne les parcelles suivantes :

- 234/4543
- 258/4471
- 258/4472

Un "Plan de Surface PAP" a été établi comme base pour la délimitation de la zone du plan PAP par le bureau de géomètres « BCR ».

Le périmètre du projet a une superficie totale de 3.018m²



Figure 8 : Projet urbanistique du Schéma Directeur (sans échelle, orientation Nord).

L'esquisse du concept urbanistique (Figure 8) reprend sommairement les grandes lignes du Schéma Directeur pour l'ensemble de la surface (phase 1 et phase 2).

Une nouvelle esquisse a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PAP (Figure 9), précisant d'avantage la nature du projet d'aménagement pour la phase 1. Toujours en accord avec le Schéma Directeur, celle-ci présente d'autres particularités argumentées ci-après.

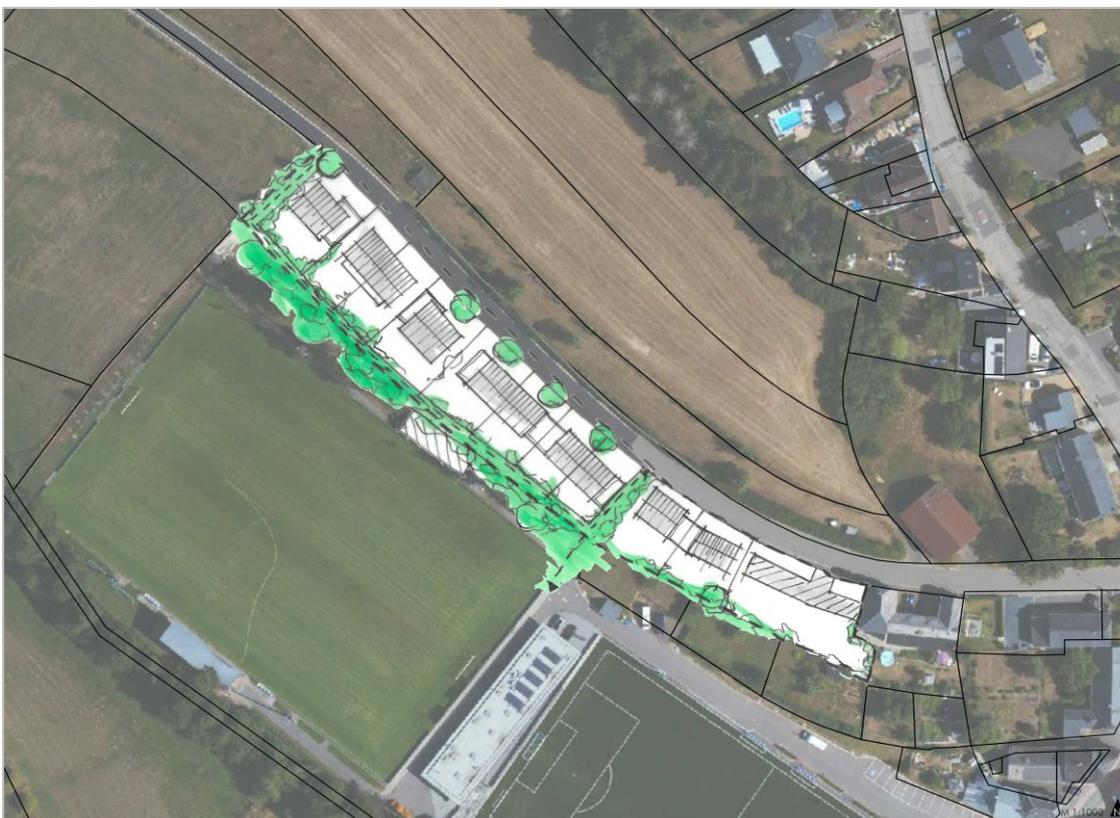


Figure 9 : Projet urbanistique du PAP (échelle 1/1000, orientation Nord).

Types de construction

L'objectif est de construire un quartier d'habitation contemporain avec une offre de logements abordables. Pour respecter cette mesure, il convient de réaliser des gabarits de taille plus ou moins similaires afin de faciliter leur conception. Dès lors, pour éviter une redondance dans la répétition des volumes, il est prévu de construire des maisons individuelles isolées, jumelées ou jumelées par annexes. Cette diversité dans les dispositions s'intégrera par ailleurs d'avantage dans le tissu urbain - tenant compte des bâtiments existants dans le centre villageois - mais aussi dans le terrain naturel. De plus, l'axe visuel depuis la rue est alors valorisé, garantissant une entrée de village de qualité.

- Les maisons se composeront toutes d'un « rez-de-jardin » afin de respecter au mieux la pente naturelle du terrain depuis la rue surélevée et de permettre leur intégration dans le paysage.
- En tenant compte des constructions attenantes à la nouvelle zone d'habitation (phase 2), seuls des bâtiments avec toitures à versants et disposants de trois étages (rez-de-jardin, deux étages), ou de deux étages (rez-de-jardin, un étage) et un étage sous les combles, doivent être construits au sein du plan d'aménagement.

Espaces vert publics et intégration paysagère

- Le quartier résidentiel se positionne à la nouvelle entrée de village de Mertzig depuis la rue de Dellen, dans un espace en pente orientée Sud. Une bonne intégration dans le paysage est donc essentielle. Le tracé naturel du terrain est à respecter autant que possible et le développement en hauteur des bâtiments doit être limité grâce à un échelonnement des hauteurs. La réalisation de rez-de-jardin permet ainsi de limiter les remblais et de profiter de conditions d'éclairage optimales (exposition au sud).
- Les constructions prévues dans le projet, agencés dans le sens de la rue, ainsi que la présence des haies du côté Nord de la rue (topographiquement plus haut), permet de créer une situation de couloir et de marquer efficacement l'entrée du village, incitant à une réduction de la vitesse sur route.
- Le projet PAG indique que la bordure Ouest est superposée par une servitude « urbanisation - paysage ». L'implantation de haies arbustives à cet emplacement masquera une partie des façades, tout en intégrant les structures vertes existantes (notamment avec la haie existante le long de la surface au Sud), et servira ainsi à la bonne intégration paysagère de l'entrée de village. Une connexion piétonne profitera de cet environnement naturel et permettra de connecter le quartier d'habitation vers les terrains de sports.
- Les arbres existants le long de la rue seront conservés grâce à la disposition des gabarits qui respecte leurs emplacements. Le projet est alors marqué par les différences de reculs avant, et profitera ainsi de la qualité visuelle mise en avant par cette diversité de dispositions, évitant une certaine redondance urbanistique.

Mise en œuvre des infrastructures techniques

- Le projet d'aménagement est déjà viabilisé par la rue de Dellen, qui desservira toutes les constructions.
- Depuis la rue de Dellen, la route projetée ne sera pas pourvue de trottoir dans le but de conserver l'alignement d'arbres existant. C'est pourquoi hors côté rue, le projet est entièrement encadré par un chemin piétonnier, constituant un espace de circulation entre les habitations et les terrains de sports. En plus de permettre l'accès aux équipements publics et aux propriétés depuis l'arrière, cet espace offrira un parcours agréable et sécurisé, au sein de la végétation environnante et en dehors de l'espace-rue.

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

4.1 INTEGRATION DU PROJET DANS LE CONTEXTE ENVIRONNANT

La zone d'étude constitue un prolongement du corps de l'agglomération depuis les constructions existantes le long de la rue de Dellen depuis le Sud. Au Nord, la rue jouxte avec des espaces naturels. De chaque côté, des haies et alignements d'arbres délimitent la chaussée. Au Sud, les constructions sont alignées sous forme de maisons en bande en majorité. Ces constructions présentent des caractéristiques d'une zone d'habitation à caractère villageois, par leurs hauteurs (deux étages et parfois un étage sous combles), leurs toitures à versants orientées le long de la rue, et leur diversité d'architectures. Un jardin sépare la limite Sud-Est de la zone. Au Sud-Ouest, la surface est bordée par un terrain de sport (un deuxième est présent plus au Sud). Le terrain étant marqué par une pente du Nord au Sud, la rue est surélevée par rapport à la surface du projet.



Figure 10 : Représentation de l'environnement urbain.

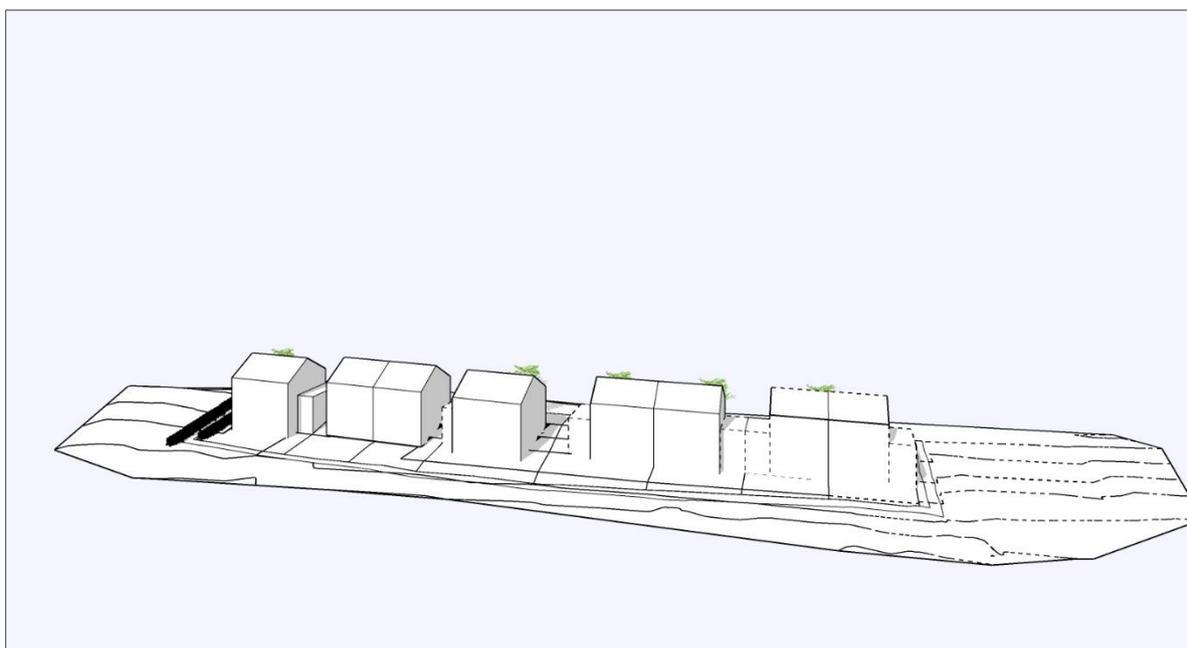


Figure 13 : Axonométrie avec vue vers le Nord-Est.

Densité et configuration des constructions :

Le PAP prévoit la construction de 8 maisons individuelles ce qui correspond à une densité de logements de 26,5 UL/ha. Le projet de PAP est donc conforme au PAG.

Les volumes de ces constructions reprennent les volumes généraux des constructions existantes le long de la rue de Dellen, soit 1 étage (rez-de-chaussée), 1 « rez-de-jardin », et 1 étage plein ou 1 niveau dans les combles. Les bâtiments annexes doivent être construits sur 2 niveaux maximum (rez-de-jardin, rez-de-chaussée).

2 maisons isolées, 4 maisons jumelées, et 2 maisons jumelées et jumelées par annexes garantissent la diversité typologique des constructions dans le quartier d'habitation. Ces annexes peuvent être réalisées soit en tant que séjour prolongé de personnes, soit en tant que carports ou de garages. Les bâtiments pourront être ainsi jumelées, ou jumelées par garages.

Emplacements de stationnement :

Le PAP impose en termes de stationnement privés 2 places minimum par unité de logement et un emplacement supplémentaire par logement intégré.

4.2 AMENAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC

La desserte extérieure s'effectue via la rue de Dellen pour l'ensemble des constructions. En collaboration avec l'Administration des ponts et chaussées, il a été décidé de ne pas intégrer de trottoir du côté rue, afin d'optimiser l'espace-rue et de conserver l'alignement d'arbres existant. En dehors de la rue, une liaison piétonne encadre donc la surface du projet restante. Celle-ci est connectée à la rue de Dellen à ses deux extrémités, et traverse l'entièreté de la surface arrière de la zone d'étude, dans le but de créer un espace de circulation entre les habitations et les terrains de sports. A l'extrémité Sud, le chemin sépare aussi les lots projetés avec le jardin existant, évitant ainsi le rapprochement d'une construction qui affecterait son exposition.

Le projet sera équipé d'un système de canalisations séparatifs (eaux pluviales / eaux usées). La canalisation « eaux usées » sera connectée à la canalisation « eaux mixtes » existante présente au Sud-Est de la surface. Les eaux pluviales seront redirigées vers le ruisseau Turelbaach, via la canalisation dédiée à cet effet.

4.3 AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PRIVÉS

Dans les espaces verts privés, outre les voies d'accès aux garages et les places de stationnement à aménager, la réalisation de chemins piétonniers, de terrasses, d'abris de jardin, etc. est autorisée. En outre, l'espace vert privé est principalement destiné aux plantations et à l'aménagement de jardins / espaces verts.

4.4 CONTEXTE URBANISTIQUE ET NATUREL

De par sa situation en front urbain et sa topographie à forte amplitude, le site nécessite des mesures d'intégration dans le paysage.

Comme décrit précédemment, les constructions nécessiteront des implantations particulières (voir 4.1). Afin de respecter le tissu urbain existant, 4 maisons jumelées et/ou jumelées par annexes sont implantées le long de l'axe. Afin de garantir une homogénéité urbanistique, toutes les constructions devront respecter des volumes simples à l'architecture sobre reprenant les volumes traditionnels existants.

Des mesures d'intégration paysagère sont agencées sur la bordure Nord du site afin d'améliorer la qualité visuelle de l'entrée de la localité. En outre, deux haies arbustives d'une largeur minimale de 1 mètre chacune, composée d'espèces indigènes adaptées à la station, ainsi qu'un érable, sont à planter à cet emplacement. Le long de la rue de Dellen, l'alignement d'arbres (4 érables) est conservé, tandis que la haie existante est à supprimer.

Biotopes & Habitats :

L'entièreté de la surface du site est concernée par l'article 17 « habitat – habitats d'espèces protégés » de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles du 18 juillet 2018. Aussi, Une haie définie par l'article 17 « biotope » comme « élément linéaire protégé » y est présent.

Les exigences concernant la servitude « urbanisation – paysage » du projet PAG présent dans la zone d'étude est respectée : plus de 40% de la surface couverte par la servitude sera occupée par une couverture végétale. Une haie arbustive d'une largeur minimale de 1 mètre, composée d'espèces indigènes adaptées à la station, ainsi qu'un érable, sont à planter.

Un bilan écologique est en cours d'élaboration par le bureau d'études « Oeko-Bureau ». Une demande d'autorisation sera adressée au MECDD.



Figure 14 : photos des biotopes et habitats existants.

5. FICHE DE SYNTHÈSE

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

Projet initié par <u>A.C. de Mertzig</u> élaboré par <u>CO3 sarl</u>		N° de référence (à remplir par le ministère) Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____																																					
Situation géographique Commune <u>Mertzig</u> Localité <u>Mertzig</u> Lieu-dit <u>Rue de Dellen</u> Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier <u>Administration communale, terrains de sports, école primaire, crèche, centre culturel.</u>		Organisation territoriale CDA <input type="checkbox"/> Commune prioritaire pour le développement de l'habitat <input type="checkbox"/> Espace prioritaire d'urbanisation <input type="checkbox"/>																																					
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG <u>85C/006/2020</u> Zone(s) concernée(s) <u>Zone d'habitation 1 - HAB-1</u> <u>Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" +</u> <table border="0"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">minimum</td> <td style="text-align: center;">maximum</td> <td></td> </tr> <tr> <td>COS</td> <td>_____</td> <td style="text-align: right;">0.40</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td>_____</td> <td style="text-align: right;">0.70</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td>_____</td> <td style="text-align: right;">0.60</td> <td></td> </tr> <tr> <td>DL</td> <td>_____</td> <td style="text-align: right;">27.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Emplacements de stationnement</td> <td style="text-align: center;"><u>2 empl./log.</u></td> <td>_____</td> <td></td> </tr> </table>			minimum	maximum		COS	_____	0.40		CUS	_____	0.70		CSS	_____	0.60		DL	_____	27.00		Emplacements de stationnement	<u>2 empl./log.</u>	_____		Servitudes découlant d'autres dispositions légales <u>Environnement</u> Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha <input type="checkbox"/> 2.400 m Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire _____ Présence de biotope(s) <input checked="" type="checkbox"/> Zone de bruit <input checked="" type="checkbox"/> <u>Voirie nationale</u> (permission de voirie) <input checked="" type="checkbox"/> <u>Gestion de l'Eau</u> (zones inondables) <input type="checkbox"/> <u>Sites et Monuments</u> Inventaire suppl. <input type="checkbox"/> Monument national <input type="checkbox"/> <u>Zone SEVESO</u> <input type="checkbox"/> <u>Autres</u> _____													
	minimum	maximum																																					
COS	_____	0.40																																					
CUS	_____	0.70																																					
CSS	_____	0.60																																					
DL	_____	27.00																																					
Emplacements de stationnement	<u>2 empl./log.</u>	_____																																					
Terrain <table border="0"> <tr> <td>Surface brute</td> <td style="text-align: right;">0.3018 ha</td> <td style="text-align: right;">100 %</td> </tr> <tr> <td>Surface nette</td> <td style="text-align: right;">0.2410 ha</td> <td style="text-align: right;">79.85 %</td> </tr> </table> Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) _____ 7.55 % Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) _____ 0.00 % Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) _____ 7.85 % Surface destinée au stationnement public _____ 0.00 % Surface destinée à l'espace vert public _____ 4.74 % Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public _____ 0.00 % Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation <u>0.0603 ha</u> 20.15 % Scellement maximal du sol (terrain net) _____ 0.1440 ha 59.75 %		Surface brute	0.3018 ha	100 %	Surface nette	0.2410 ha	79.85 %	Surface cédée au domaine public communal _____ 0.0608 ha Taux de cession _____ 20.15 % _____ 0.0228 ha 7.55 % _____ 0.0000 ha 0.00 % _____ 0.0237 ha 7.85 % _____ 0.0000 ha 0.00 % _____ 0.0143 ha 4.74 % _____ 0.0000 ha 0.00 % _____ <u>0.0603 ha</u> 20.15 % Nombre de lots / parcelles / d'îlots _____ 8 Taille moyenne des lots / parcelles / îlots _____ 3.01 a.																															
Surface brute	0.3018 ha	100 %																																					
Surface nette	0.2410 ha	79.85 %																																					
Constructions <table border="0"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">minimum</td> <td style="text-align: center;">maximum</td> </tr> <tr> <td>Surface constructible brute</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: right;">2 110 m²</td> </tr> <tr> <td>Emprise au sol</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: right;">960 m²</td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: right;">8</td> </tr> <tr> <td>Densité de logements / hectare brut</td> <td style="text-align: center;">0.00</td> <td style="text-align: right;">26.51 u./ha</td> </tr> <tr> <td>Personnes estimées / logement</td> <td style="text-align: center;">2.30</td> <td style="text-align: right;">2.30</td> </tr> <tr> <td>Nombre d'habitants</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: right;">18</td> </tr> <tr> <td>Surface de vente maximale</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: right;">m²</td> </tr> </table>			minimum	maximum	Surface constructible brute	0	2 110 m ²	Emprise au sol	0	960 m ²	Nombre de logements	0	8	Densité de logements / hectare brut	0.00	26.51 u./ha	Personnes estimées / logement	2.30	2.30	Nombre d'habitants	0	18	Surface de vente maximale	0	m ²	Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type: <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">minimum</td> <td style="text-align: center;">maximum</td> </tr> <tr> <td>unifamilial</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: right;">8</td> </tr> <tr> <td>bifamilial</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>collectif (>2 log/bât.)</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> </table> Nbre de log. à coût modéré _____ 0 Surface brute de bureaux maximale _____ 0 m ²			minimum	maximum	unifamilial	0	8	bifamilial	0	0	collectif (>2 log/bât.)	0	0
	minimum	maximum																																					
Surface constructible brute	0	2 110 m ²																																					
Emprise au sol	0	960 m ²																																					
Nombre de logements	0	8																																					
Densité de logements / hectare brut	0.00	26.51 u./ha																																					
Personnes estimées / logement	2.30	2.30																																					
Nombre d'habitants	0	18																																					
Surface de vente maximale	0	m ²																																					
	minimum	maximum																																					
unifamilial	0	8																																					
bifamilial	0	0																																					
collectif (>2 log/bât.)	0	0																																					
Axe(s) de desserte Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH) Route Nationale _____ vh/j Chemin Repris <u>Rue de Dellen</u> _____ vh/j Chemin communal _____		Emplacements de stationnement <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">activités</td> <td style="text-align: center;">habitat</td> </tr> <tr> <td>publics</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>privés (min.)</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: right;">16</td> </tr> <tr> <td>privés (max.)</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: right;">24</td> </tr> <tr> <td>total (max.)</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: right;">24</td> </tr> </table>			activités	habitat	publics	0	0	privés (min.)	0	16	privés (max.)	0	24	total (max.)	0	24																					
	activités	habitat																																					
publics	0	0																																					
privés (min.)	0	16																																					
privés (max.)	0	24																																					
total (max.)	0	24																																					
Offre de transports en commun Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) _____ 400 m		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue) _____ 9 300 m																																					
Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées _____ 150 m Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales _____ 120 m		Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ 0 m ² Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ 0 m ²																																					

6. ANNEXES

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