

## Table des matières

1.	INTRODUCTION .....	3
1.1.	Contexte .....	3
1.2.	Situation cadastrale .....	4
2.	CADRE RÉGLEMENTAIRE .....	5
2.1.	Cadre réglementaire national .....	5
2.2.	Plan d'aménagement général .....	7
3.	DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE .....	12
3.1.	Cadre urbain .....	12
3.2.	Cadre environnemental .....	14
4.	EXPOSÉ DES MOTIFS .....	15
4.1	Programmation du PAP .....	15
4.2	Aménagement des espaces privés .....	16
4.3	Aménagement des espaces publics .....	18
5	SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PAP .....	19
6	ANNEXES .....	20



## 1. INTRODUCTION

Le bureau Best Ingénieurs-conseils, agissant au nom et pour le compte de la société WP PROMOTION S.à.r.l, présente-ci après les documents nécessaires à l'introduction en procédure du plan d'aménagement particulier (PAP) « Neie Wee » à Berbourg, dans la commune de Manternach, selon la loi modifiée du 19 Juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Ce PAP a pour objet de préciser et d'exécuter les dispositions règlementaires du plan d'aménagement général (PAG) et du Règlement sur les bâtisses de la commune de Manternach afin de permettre l'aménagement d'habitations unifamiliales.

### 1.1. Contexte

La commune de Manternach présente une superficie de presque 28 km<sup>2</sup> pour 2102 habitants (Source : [www.manternach.lu](http://www.manternach.lu)) et se compose des quatre villages de Berbourg, Lellig, Manternach et Münschecker.

Elle est située à l'Est du pays et est limitrophe avec les communes de Bech, Biwer, Grevenmacher, Mertert et Mompach.

Située au nord du centre régional de Grevenmacher, la Commune de Manternach est accessible via les chemins repris C.R 135 et C.R 137.

La localité de Berbourg compte 1019 Habitants en 2020.

Les terrains couverts par le présent PAP sont situés à Berbourg, le long de la rue « Neie Wee ».

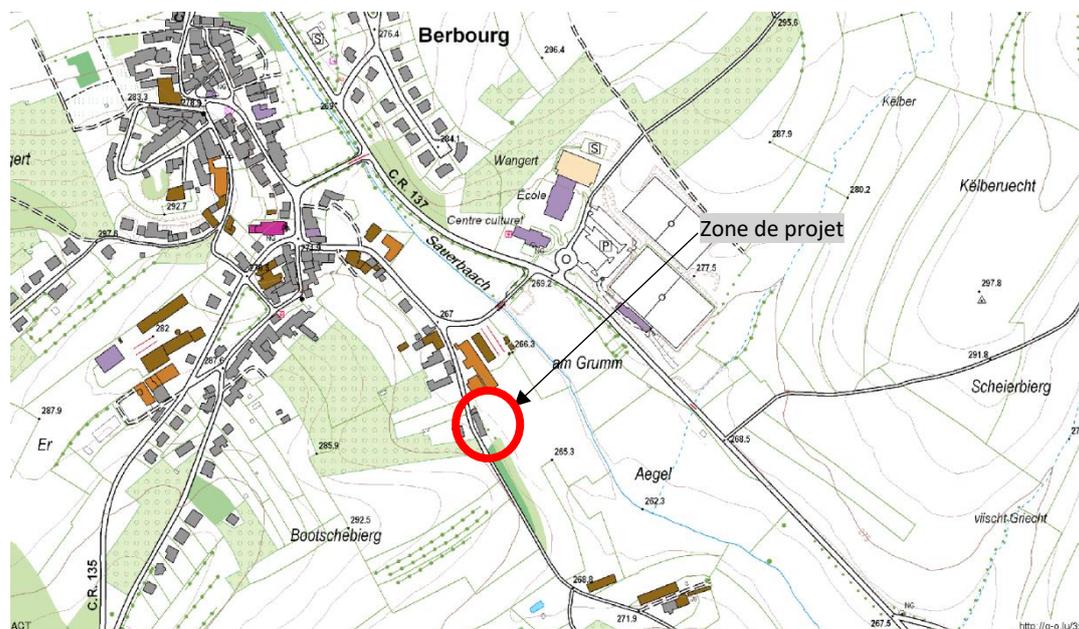


Figure 1 : Plan de situation générale (Source : ACT – geoportail.lu)

## 1.2 Situation cadastrale

Le présent projet porte sur un bien, situé aux lieux-dits « am Eegel », « Neie Wee », « am Grëndchen » cadastré Commune de Manternach, section E de Berbourg, sous les numéros 648/3584, 863/3301 et 864/3302, appartenant à WP PROMOTIONS S.à.r.l.

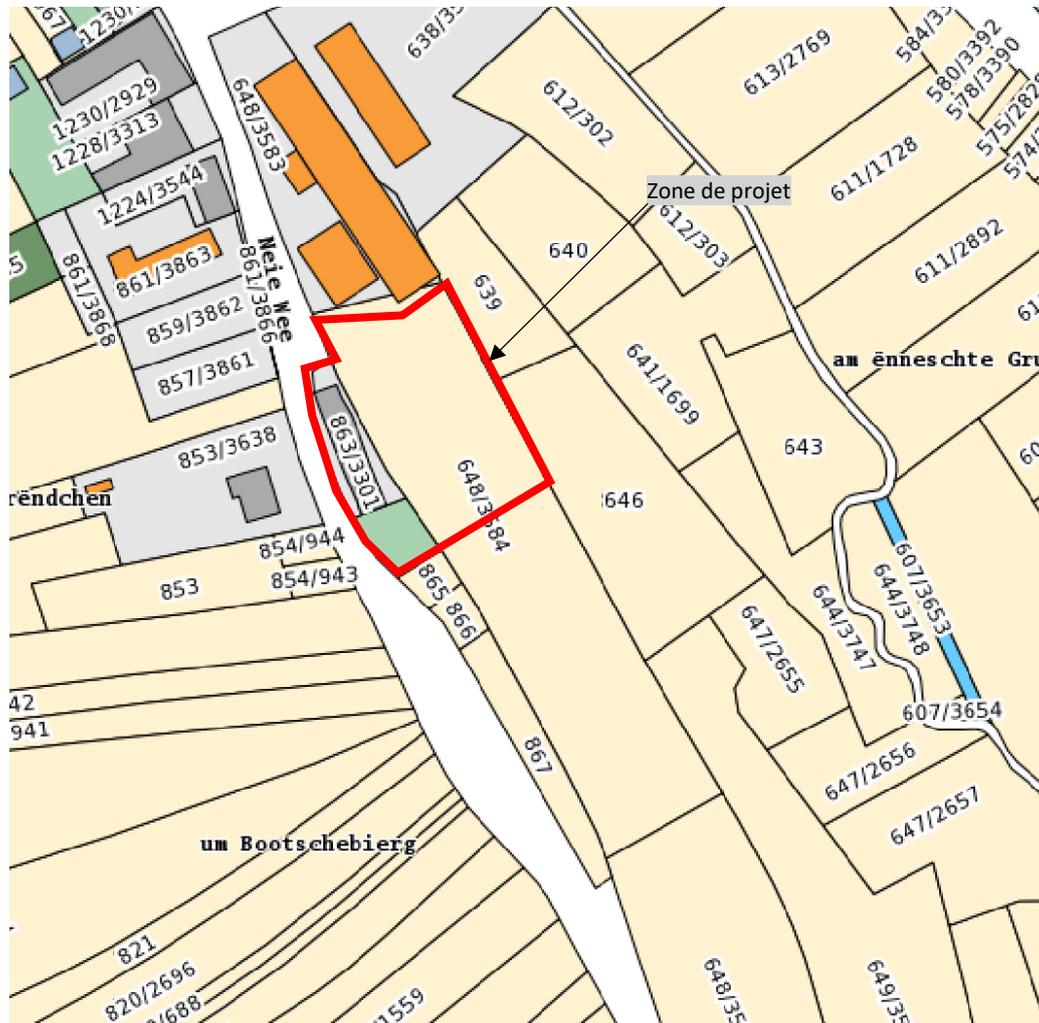


Figure 2 : Extrait du plan cadastral (Source : ACT)

## 2. CADRE RÉGLEMENTAIRE

### 2.1. Cadre réglementaire national

#### 2.1.1. IVL

L'IVL est un document d'orientation qui exprime les options d'aménagement et de développement du territoire à l'échelle régionale et communale.

D'après le concept intégré des transports et du développement spatial pour le Luxembourg, la commune de Manternach fait partie de l'espace rural, défini comme un espace de transition entre les espaces à dominante urbaine et les espaces ruraux. De plus, elle se situe dans l'espace à développer et à la limite méridionale du parc naturel « Müllerthal ». Le développement prévu pour ces espaces doit à la fois garantir la conservation, la restauration et la mise en valeur du patrimoine naturel et culturel et assurer aux habitants un développement économique et socioculturel.

#### 2.1.2 Programme Directeur d'Aménagement du Territoire

Le Programme Directeur d'Aménagement du Territoire a comme principe fondamental « le développement durable du territoire ». Ce développement comprend plusieurs champs d'action, notamment :

- la densité d'occupation à travers une gestion rationnelle et parcimonieuse des ressources naturelles ;
- la diversité des fonctions impliquant des trajets courts (réduction du trafic et de ses nuisances) ;
- le transfert du trafic sur des modes de déplacement respectueux de l'environnement humain et naturel (transport public, mobilité douce) ;
- la mise en place d'une structure urbaine et rurale équilibrée par une politique active de décentralisation : la promotion d'un développement spatial polycentrique qui crée à un système de centres de développement et d'attraction (C.D.A.) d'ordre différent.

La commune de Manternach se trouve dans l'aire d'influence du centre régional de Grevenmacher.

#### 2.1.3 Plans directeurs sectoriels (PDS)

##### a. Plan Directeur Sectoriel « Décharges pour déchets inertes » :

La commune de Manternach est classée dans la région Centre-Sud-Est où les capacités sont actuellement insuffisantes.

##### b. Plan Directeur Sectoriel « Lycées » :

La commune de Manternach fait partie du pôle d'enseignement Est. Aucun lycée ne se trouve dans la commune, les lycées les plus proches se trouvent à Grevenmacher et à Echternach.

*c. Plan Directeur Sectoriel « Station de base pour réseaux de télécommunications mobiles » :*

Les fonds couverts par le présent projet d'aménagement particulier ne sont pas directement concernés par ce PDS. La station de base la plus proche se trouve à 1 km au nord-ouest du site.

*d. Plan Directeur Sectoriel « Logement » :*

La commune de Manternach est classée comme commune complémentaire pour le développement de l'habitat au niveau national.

*e. Plan Directeur Sectoriel « Transport » :*

Les fonds couverts par le présent projet d'aménagement particulier ne sont pas directement concernés par ce PDS.

*f. Plan Directeur Sectoriel « Paysage » :*

La localité de Berbourg fait partie de la région « noch weitgehend ländlich strukturiertes Moselland und östliches Gutland ». De plus, elle se trouve dans la zone d'importance particulière « Landschaft als Kulturerbe » du Müllerthal, où l'accent est mis sur des stratégies de développement associant les intérêts économiques et exigences écologiques, favorisant ainsi un développement rural intégré tout en valorisant les atouts patrimoniaux de la région.

*g. Plan Directeur Sectoriel « ZAE » :*

Le présent PAP n'est pas directement concerné par le plan directeur sectoriel « ZAE ».

## 2.2. Plan d'aménagement général

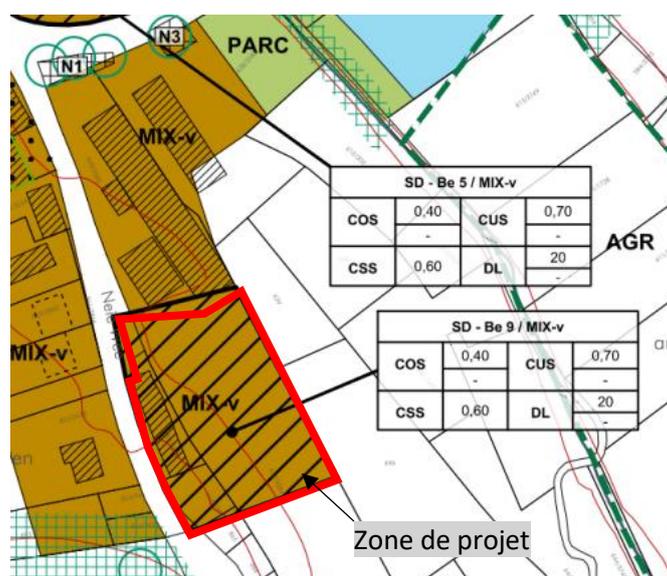
Les fonds couverts par le présent PAP sont inscrits en zone « zone mixte villageoise » superposée d'une « zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" » au plan d'aménagement général de la commune de Manternach qui a été approuvé par le Ministre de l'Intérieur en mai 2018.

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

PAP-NQ – SD : Be 9		MIX-v	
COS	0,40	CUS	0,70
	-		-
CSS	0,60	DL	20
	-		-

### 2.2.1. Extrait du PAG

#### a. Partie graphique



#### ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

##### Zones d'habitation

HAB-1 zone d'habitation 1

##### Zones mixtes

MIX-v zone mixte villageoise

MIX-r zone mixte rurale

##### Zones de bâtiments et équipements publics

BEP zone de bâtiments et d'équipements publics - équipements techniques alimentation en eaux potables, assainissement et rétention des eaux

#### 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.

#### ZONES SUPERPOSÉES

Zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Figure 4 : Extrait du PAG (Source : Commune de Manternach)

Le présent PAP reprend le même périmètre que le PAP approuvé le 15 novembre 2017 sous la référence 17973/107C, sur cette même zone.

Comme dans le précédent PAP, une partie de la parcelle 648/3584 d'une surface de 1.20 ares est destinée à être vendue à l'entreprise Métal Lang située au nord du projet afin de garantir les retraits nécessaires en limites de parcelles.

L'emprise du présent PAP ne comprend donc pas l'entièreté de la « zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » telle que définie dans la partie graphique de l'actuel PAG.

Lors de la prochaine révision du PAG, la commune devra mettre à jour le périmètre de cette zone afin de corriger ce fait.

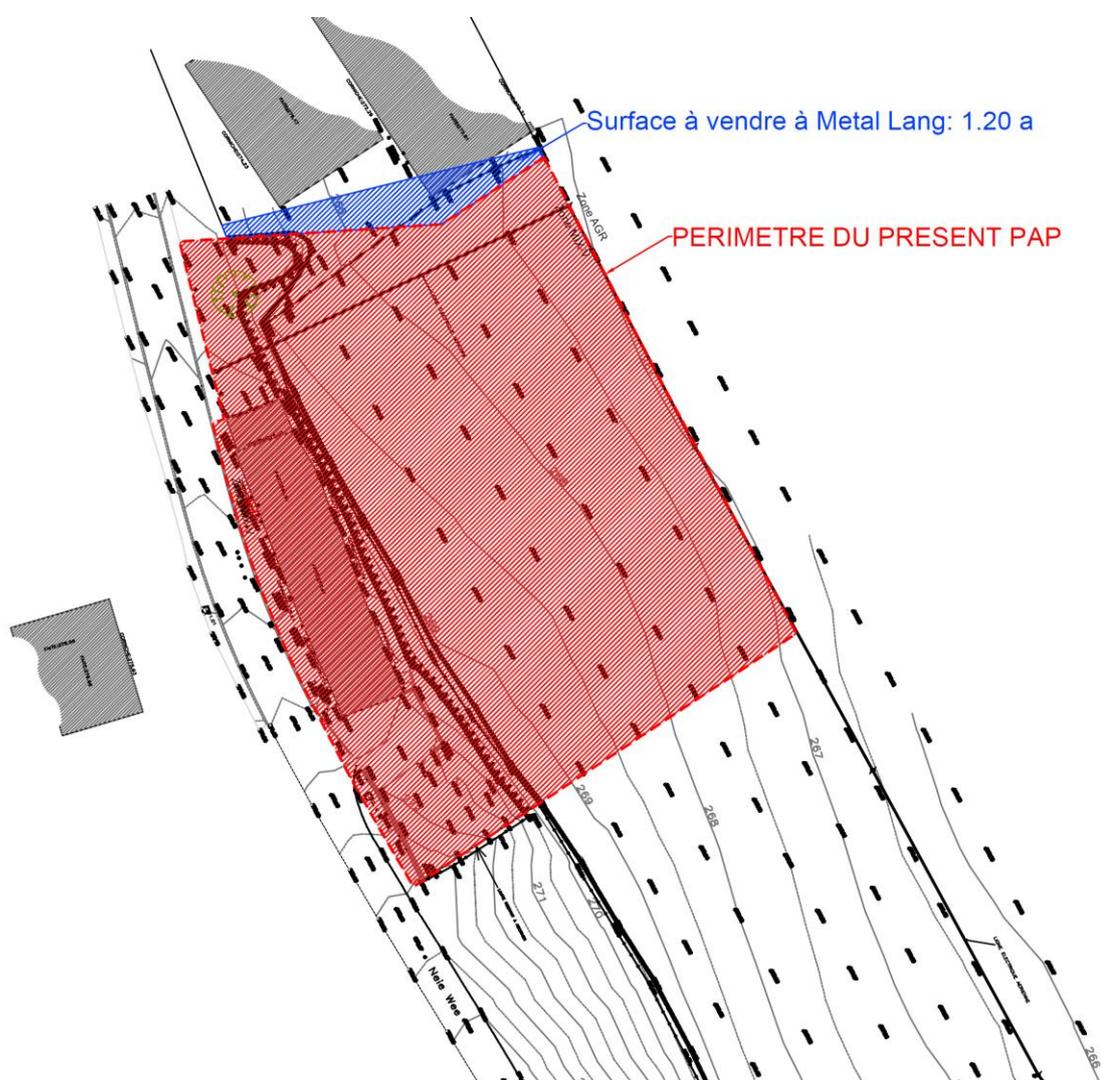


Figure 5 : Périmètre PAP et zone à vendre à l'entreprise Métal Lang (Source : Best)

*b. Extrait de la partie écrite du PAG*

Les règles d'aménagement de cet espace sont également définies dans la partie écrite du plan d'aménagement général de la commune de Manternach.

Les principaux articles concernant le présent projet sont libellés comme suit :

« **Article 4. Zone mixte** »

**Article 4.1 Zone mixte villageoise (MIX-v)**

*La zone mixte villageoise couvre les localités ou parties de localité à caractère rural. Elle est destinée à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de sa localisation et de sa vocation, des habitations, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 500m<sup>2</sup>, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels dont la surface exploitable est limitée à 500m<sup>2</sup>, 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 et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.*

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

- *la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 60% au minimum ;*
- *60% des logements sont de type « maison d'habitation unifamiliale » y compris les « maisons d'habitation unifamiliales avec logement intégré », les maisons sont de type isolé, jumelé ou groupé en bande ;*
- *les maisons plurifamiliales comptant plus de 5 logements sont proscrites.*

**Article 11. Prescriptions générales**

*Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS), et par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logements (DL) est fixée pour les zones d'habitation et les zones mixtes.*

*Les définitions relatives au degré d'utilisation du sol sont celles des règlements grand-ducaux concernant l'aménagement communal et le développement urbain (cf. ANNEXE 5).*

**Article 12. Emplacements de stationnement**

**Article 12.1 Définition du nombre d'emplacement de stationnement pour voitures**

*En cas de construction nouvelle, de reconstruction, de transformation augmentant la surface exploitable de plus de 25m<sup>2</sup>, ou de changement d'affectation ou de destination, le nombre minimum d'emplacements requis est défini comme suit :*

- *pour les maisons d'habitation unifamiliale (un logement), deux (2) emplacements;*
- *pour un (1) logement intégré dans une maison d'habitation unifamiliale un (1) emplacement ;*
- *(...)*

Les emplacements de stationnement sont aménagés sur le même bien-fonds que la construction à laquelle ils se rapportent et ne peuvent être utilisées à d'autres fins.

### **Article 13. Minima et maxima à respecter**

Pour chaque zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », sont définies des valeurs maxima pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), le coefficient d'occupation du sol (COS) et le coefficient de scellement du sol (CSS).

Pour les zones d'habitation et les zones mixtes soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », sont définies des valeurs maxima pour la densité de logements (DL).

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

### **Article 19. Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »**

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur couvrant les fonds concernés. L'urbanisation ou la requalification d'une telle zone fait l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier », qui pourront s'orienter au schéma directeur établi pour la zone concernée ».

#### **2.2.2. Schéma directeur**

Les fonds couverts par le présent projet sont situés dans une zone mixte villageoise (MIX-v) et ont fait l'objet d'un schéma directeur définissant les options d'aménagement de ce nouveau quartier.

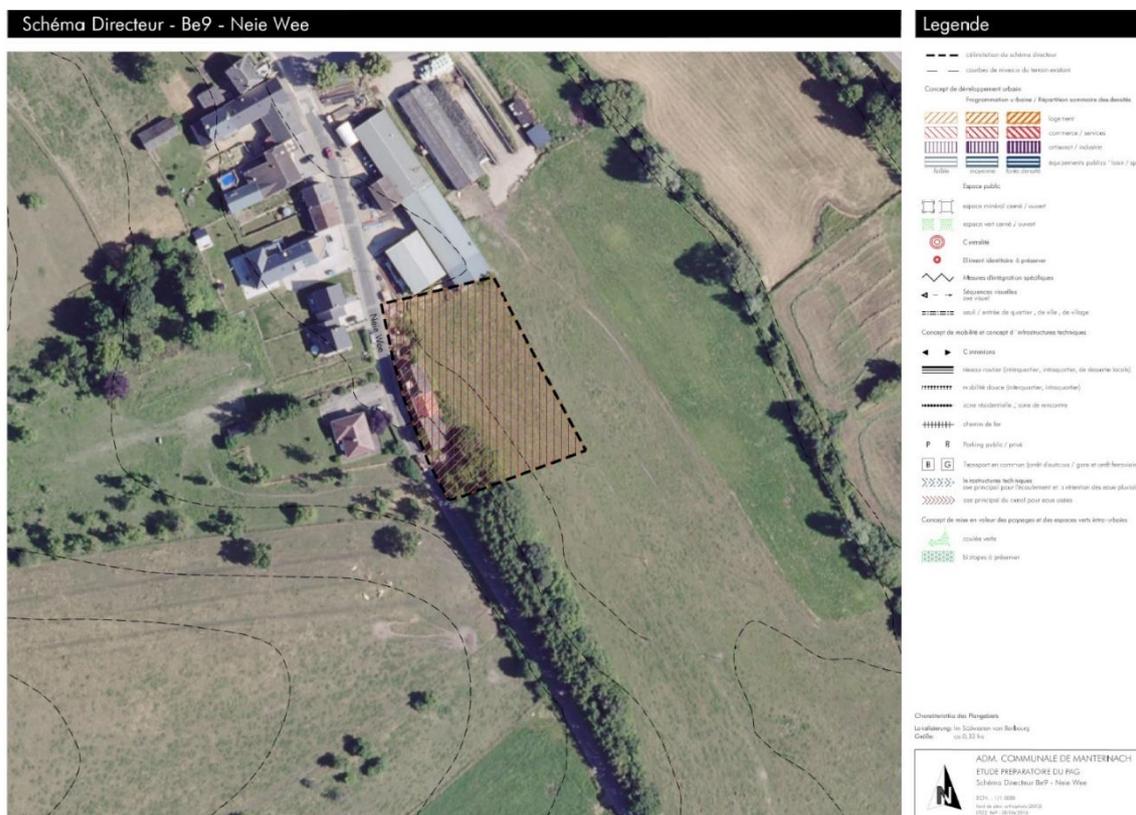


Figure 6 : Extrait du schéma directeur « Be 9- Neie Wee » (Source : Commune de Manternach)

Les principaux éléments mis en évidence par le schéma directeur concernant la zone de projet sont :

- Orientation et gabarits adaptée à la topographie du terrain ;
- Création d'un bord de rue suivant la route pour l'amélioration de l'entrée du village ;
- Evacuation en système séparatif ;
- Création de transitions homogènes avec les constructions existantes voisines et les terrains libres ;
- Les lignes directrices du schéma directeur peuvent, dans le cadre de l'exécution d'un PAP, être adaptées pour des raisons urbanistiques ou pour des motifs de restrictions survenus.

### 3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

#### 3.1. Cadre urbain

##### 3.1.1. Situation générale

Les fonds couverts par le présent PAP se situent à l'extrémité Sud-Est de la localité de Berbourg, le long de la rue « Neie Wee ». Ils s'inscrivent dans un secteur majoritairement résidentiel marqué par des maisons isolées, des maisons jumelées et des anciennes fermes, et donc par une faible densité du bâti.

Berbourg se trouve au croisement des C.R. 135 et C.R. 137, reliant le village à la localité de Grevenmacher et la ville d'Echternach. De plus, le site ne se trouve qu'à 8 km de l'autoroute A1 et à 6 km de la N11 qui fait la liaison entre Echternach et Luxembourg-Ville.



Figure 7 : vue aérienne du futur PAP (source : ACT – geoportail.lu).



Figure 8 : Vue sur l'ancienne ferme aujourd'hui démolie (Source : Best)



Figure 9 : Vue sur les maisons dans la « rue Neie Wee » (Source : Best)

Au Nord du projet se trouvent une entreprise de serrurerie et d'éclairage ainsi qu'un nouveau lotissement (Figure 6). Les parcelles au Nord du site sont également classées en zone d'habitation mixte. Le site est actuellement inoccupé. L'ancienne ferme et les constructions attenantes qui s'y trouvaient ont été démolies.

### 3.1.2. Mobilité et transport en commun

Les futurs résidents ne doivent marcher que 300 m pour rejoindre l'arrêt de bus le plus proche « Berbourg Kiirch » qui est desservi par :

- la ligne de bus **474 Grevenmacher – Wecker – Echternach** (le temps de trajet est de 20 minutes vers Echternach-Gare et de 20 minutes vers Grevenmacher-Gare) ;
- la ligne de transport scolaire **481 Manternach – Echternach – Manternach** (à Manternach-Gare il existe une correspondance vers Luxembourg-Gare).

La gare ferroviaire la plus proche se trouve à Manternach à environ 4,5 km du site.

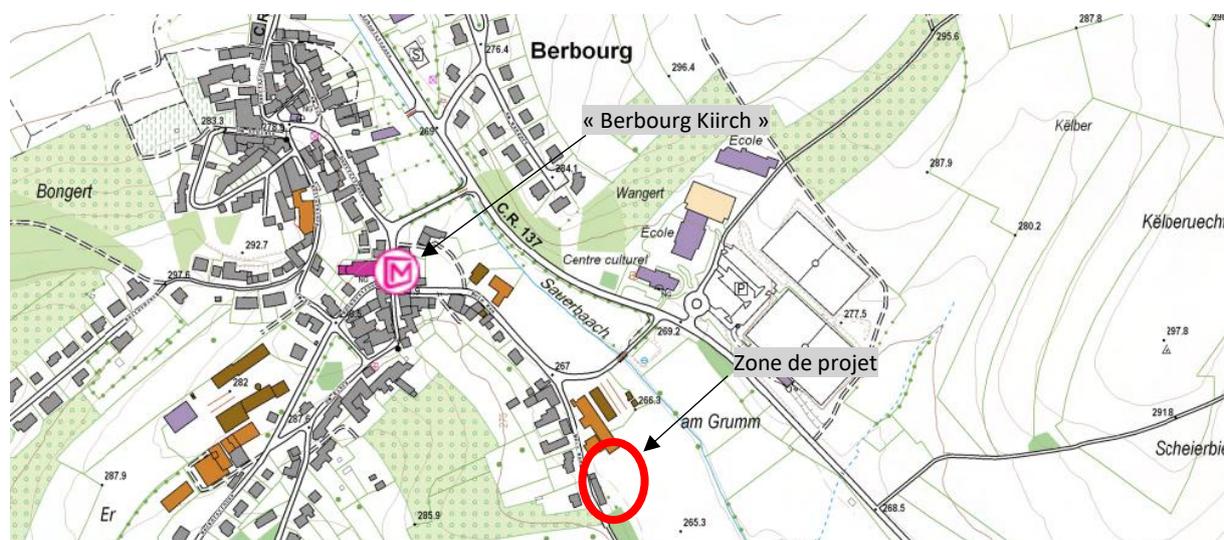


Figure 10 : Localisation des arrêts de bus à Berbourg (Source : ACT Geoportail)

### 3.1.3. Equipements publics et services

La localité de Berbourg dispose de plusieurs commerces de proximité et entreprises, notamment une boucherie-charcuterie, une cidrerie, une distillerie, une culture de champignons, un magasin de chaussures, une menuiserie-ébénisterie, une entreprise de charpentier-couvreur, une ferronnerie d'art, des installations électriques et des cafés. Le centre sportif et scolaire ainsi que la maison relais avec crèche géré par le syndicat intercommunal des communes de Bech et de Manternach se trouvent aussi à Berbourg. Enfin, Berbourg se trouve à 10 km de Mertert et à 12 km d'Echternach où se trouvent de nombreux services, commerces et de restaurants.

## 3.2. Cadre environnemental

### 3.2.1. Affectation et topographie

Les terrains présentent une pente de l'ordre de 13,63 % orientée sud-est. Le projet sera développé de manière à limiter au maximum les travaux de déblais/remblais en intégrant au mieux les habitations dans la topographie du site.

### 3.2.2. Bois et zones protégées

La zone de projet se trouve non loin d'une zone Natura 2000 :

- Zone de protection oiseaux Natura 2000 « Région de Mompach Manternach, Bech et Osweiler » (LU0002016) à environ 70 mètres (Figure 10).

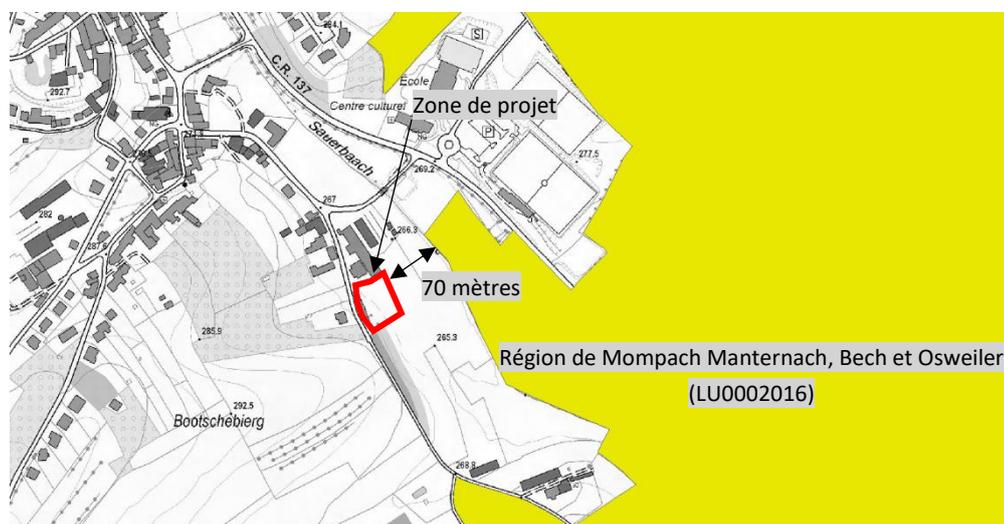


Figure 11 : Zone de protection des oiseaux Natura 2000 (Source : Best)

### 3.2.5 Biotopes et espaces soumis à des servitudes écologiques

La zone de projet a actuellement une affectation de terrain agricole (prairie) et ne comporte aucun biotope, ni d'espace soumis à des servitudes écologiques.

## 4. EXPOSÉ DES MOTIFS

### 4.1 Programmation du PAP

Le terrain, d'une superficie de 29,43 ares, est situé en « zone mixte villageoise » superposée d'une zone « PAP-NQ » dans le PAG.

Le présent PAP propose l'aménagement de 5 lots comprenant 5 maisons individuelles, dont 2 maisons jumelées et 3 maisons isolées.

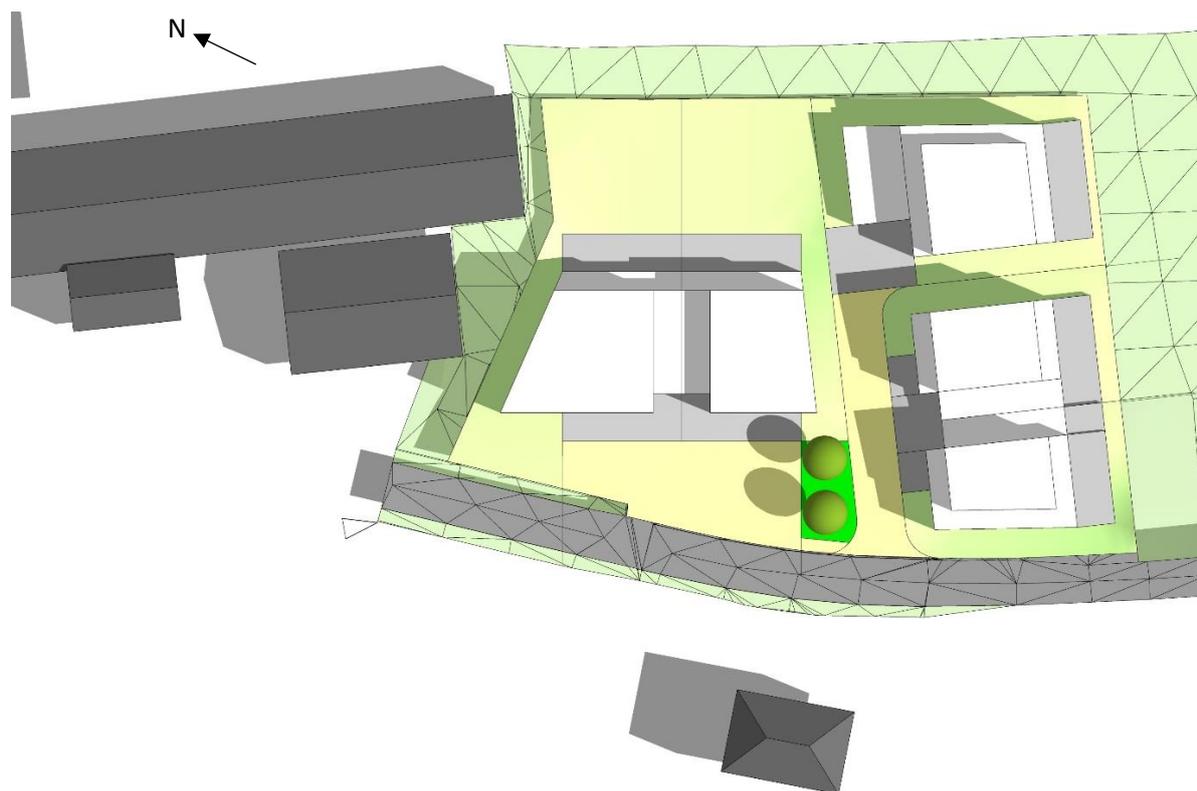


Figure 12 : Esquisse d'aménagement (Source : Best)

Le projet prévoit une cession de 4,35 ares, soit 14,78% de la surface du PAP à la Commune, dont 0,36 ares sont déjà du domaine public communal, soit 1,22%. Il est donc prévu une cession de 3,99 ares de terrain privé au domaine public communal, soit 13,56%.

Il est également prévu une cession de 0,93 ares de surface publique au domaine privé, soit 3,16% du PAP.

La densité de logement s'élève à 17 unités de logements par hectare brut.

La localité de Berbourg comptait 1019 habitants en 2020 (source : [www.manternach.lu](http://www.manternach.lu)). Dès lors, les cinq unités de logement projetées contribueront à une croissance de 12 habitants (2,4 hab/ménage) ce qui correspond à une augmentation de 1,18 % de la population de la localité.

## 4.2 Aménagement des espaces privés

### 4.2.1 Projet

Le PAP prévoit d'aménager cinq lots destinés à la construction de 5 unités de logements, répartis dans trois maison unifamiliales isolées, et deux maisons unifamiliales jumelées.

Une placette publique desservant les lots n° 1 et 2 est aménagée le long de la Neie Wee. Elle est visuellement fermée au sud par le lot n°5a.

Afin de garantir une bonne intégration dans le quartier, les maisons seront implantées de manière à s'intégrer au mieux à la topographie du site.

Ainsi les constructions des lots 1 et 2 disposeront d'une rez-de-jardin plus profond donnant accès à une terrasse, et de deux niveaux pleins (voir coupe AA ci-dessous).

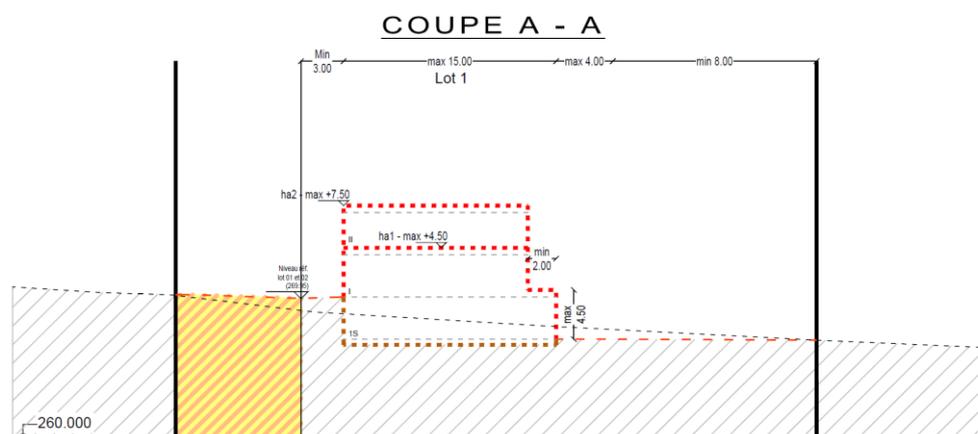


Figure 13 : Coupe sur le lot n°1 (source : BEST).

Une rue en impasse descendant vers l'est est également aménagée depuis la Neie Wee. Celle-ci reprend à peu près la pente du terrain naturel et dessert les lots n° 3a, 4a et 5a. Ces constructions présenteront 2 niveaux pleins, un niveau en retrait ainsi qu'un sous-sol (voir coupe CC ci-dessous).

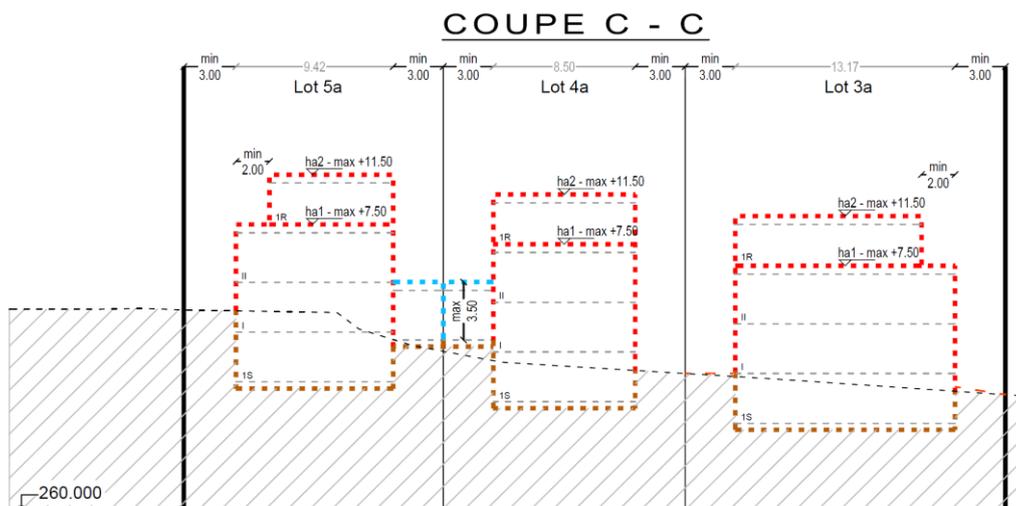


Figure 14 : Coupe sur les lots 3a, 4a et 5a (source : BEST).

Les constructions principales seront couvertes de toitures plates. Les garages et/ou carports seront couverts de toitures plates végétalisées.



Figure 15 : Vue depuis l'ouest (source : BEST).

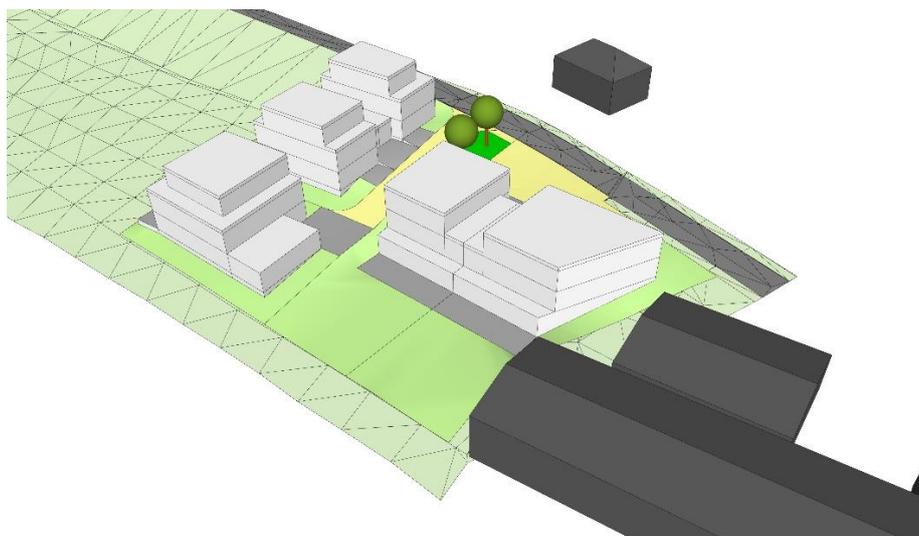


Figure 16 : Vue depuis le nord (source : BEST).

La hauteur à l'acrotère des garages et/ou carports est de maximum 3,50 mètres.

Etant donné que les bâtiments de la parcelle n°648/3583 empiètent sur la parcelle du futur PAP (parcelle n°648/3584), une surface de 1,20 ares est vendue à la société "Metal Lang" pour que les bâtiments existants disposent d'un recul latéral conforme au PAG.

#### **4.2.2 Déblais / remblais**

Le projet a été développé de manière à limiter au maximum les travaux de déblais/remblais en intégrant au mieux les habitations dans la topographie du site. Toutefois, des travaux de terrassement seront nécessaires.

Un remblai de terre jusqu'à 80 centimètres au-dessus ou un déblai jusqu'à 80 centimètres en-dessous du terrain projeté est admis.

### **4.3 Aménagement des espaces publics**

#### **4.3.1 Cession des terrains**

Le présent projet prévoit la cession de 4,35 ares de la surface du PAP à la Commune. Cela correspond à 14,78% de la superficie brute du PAP et se répartie comme suit :

- 3,99 ares de surface privée devenant publique ;
- 0,36 ares de surface publique restant publique.

Le projet prévoit également une surface publique devenant privé de 0,93 are.

#### **4.3.2 Évacuation des eaux**

L'évacuation des eaux se fera en système séparatif :

- Les eaux provenant des toitures des constructions et des drainages seront évacuées via une nouvelle canalisation eaux pluviales projetée pour ensuite être évacuées via une servitude sur le lot n°3a vers l'est.
- L'évacuation des eaux usées se fera dans la canalisation eaux mixtes existante dans la rue « Neie Wee ».

L'emplacement des dispositifs d'évacuation des eaux usées et pluviales (canalisations, fossés ouverts) peut être modifié pour des raisons techniques ou architecturales.

#### **4.3.3 Servitude**

Les lots n° 2 et 3a sont grevés de servitudes garantissant l'évacuation des eaux pluviales du PAP vers la rivière située à l'Est (Wuelbertsbaach), et l'accès en cas de besoin pour l'entretien ou le remplacement des canalisations et fossés.

Toute construction ou plantation d'arbres ou de haies y sera interdite.

#### **4.3.4 Voirie et abords**

Le PAP propose l'aménagement d'une placette le long de la Neie Wee qui desservira les lots 1 et 2 et sera cédée au domaine public communal.

Au sud, une voie en impasse desservira les lots 3a, 4a et 5a. Elle sera également cédée au domaine public communal.

## 5 SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PAP

<b>REPARTITION DES SURFACES</b>	
Surface privée Dont : surface publique devenant privée	25,08 ares (85,22%) - 0,93 are
Surface publique Dont : - surface à céder à la commune - surface publique restant publique	4,35 ares (14,78 %) - 3,99 ares (13,56%) - 0,36 are (1,22%)
Surface totale du lotissement	29,43 ares (100 %)
<b>PARCELLAIRE PRIVE</b>	
Maisons isolées	3
Maisons jumelées	2
Total parcelles	5
Total logements	5
Logements par hectare	17 log/ha

## 6 ANNEXES

Le Projet d'Aménagement Particulier comprend, en plus du présent rapport justificatif et de sa partie écrite, les documents suivants :

- Partie écrite ;
- Annexe I : Tableau récapitulatif ;
- Annexe II : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;
- Données cadastrales ;
- Extrait du plan d'aménagement général (PAG), du règlement sur les bâtisses de la commune de Manternach, et Schéma directeur ;
- Copie du certificat d'ingénieur établi par l'O.A.I. ;
- Plan de périmètre PAP dressé par BEST G.O ;
- Plan de principe des réseaux ;
- Vues 3D ;
- Plan d'aménagement particulier (plan n°121009-1-01) ;
- Levé topographique avec prises de photos (plan n° 121009-1-02).

Senningerberg, le 1<sup>er</sup> septembre 2021

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

P. LHUILLIER

M. URBING