Table des matières

1. Introduction 3
2. Localisation du projet 3
2.1. Contexte 3
2.2. Situation foncière 4
3. Cadre règlementaire 5
3.1. Plan d'aménagement général 5
4. Descriptif du parti urbanistique 10
4.1. Cadre urbain 10
4.2. Cadre environnemental 11
5. Exposé des motifs 14
5.1. Programmation du PAP 14
5.2. Projet 14
5.3. Aménagement des espaces privés 16
5.4. Degré d'Utilisation du Sol 18
5.5. Aménagement des espaces publics 19
6. Sytnhèse des principales caractéristiques du PAP 20
7. Annexes 21

1. INTRODUCTION

Le bureau BEST Ingénieurs – Conseils, agissant au nom et pour le compte de la société « Habitea Promotion Sàrl » présente ci-après les documents nécessaires à l'introduction en procédure du plan d'aménagement particulier (PAP) « am Ieweschte Grumm » à Berbourg, 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, en vue de permettre l'aménagement de maisons d'habitations de type unifamiliale.

2. LOCALISATION DU PROJET

2.1. Contexte

La commune de Manternach est située à l'Ouest du pays, pas loin de la Moselle et ainsi de la frontière allemande. Composée des localités Berbourg, Lellig, Manternach et Munschecker, elle s'étend sur une surface de de 28 km² et compte actuellement 2.216 habitants (Source: AC de Manternach, 2021) Elle est limitrophe avec les communes de Biwer, Bech, Grevenmacher, Mertert et Rosport-Mompach.

La commune profite d'une bonne accessibilité via le réseau routier (autoroute A1) et ferroviaire (Gare de Manternach), qui la relient à des centres d'attractions importants. Ainsi elle profite de sa situation à proximité du centre régional de Grevenmacher.

En tant que chef-lieu de la commune, la localité de Manternach abrite les fonctions administratives de la commune. La localité de Berbourg quant-à-elle se situe au nord de Manternach et compte environ 1020 habitants (Source: AC de Manternach, 2021).

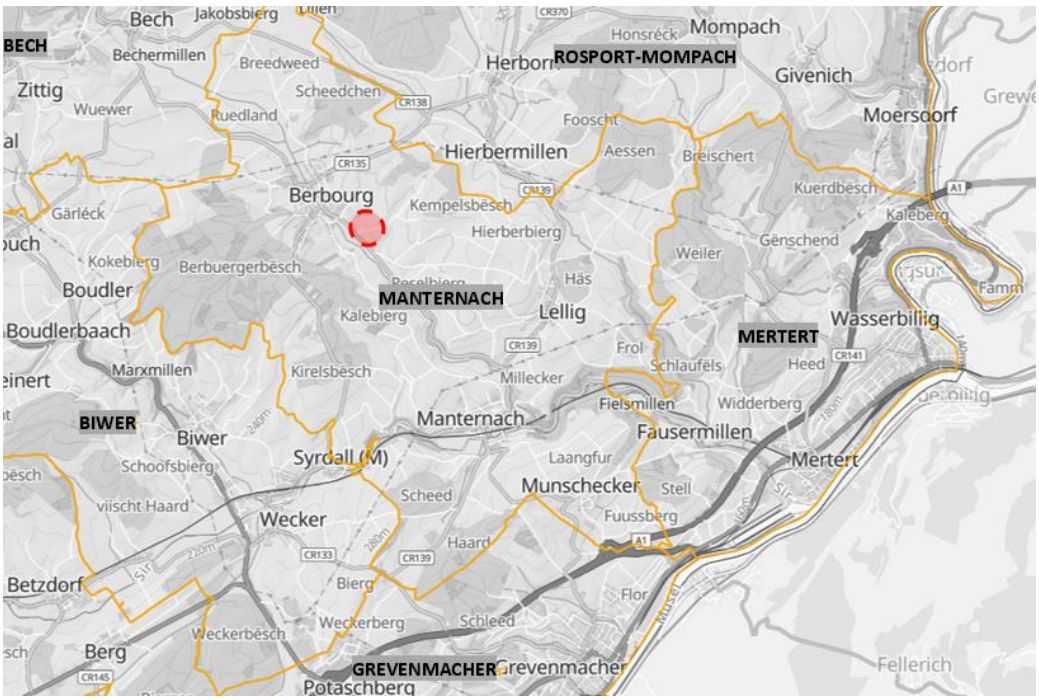


Figure 1 : Plan de Situation régionale (Source : ACT – geoportail.lu)

Les terrains couverts par le PAP sont situés à Berbourg, le long de la rue « Neie Wee », au sud de la localité, à la sortie du village vers Manternach.

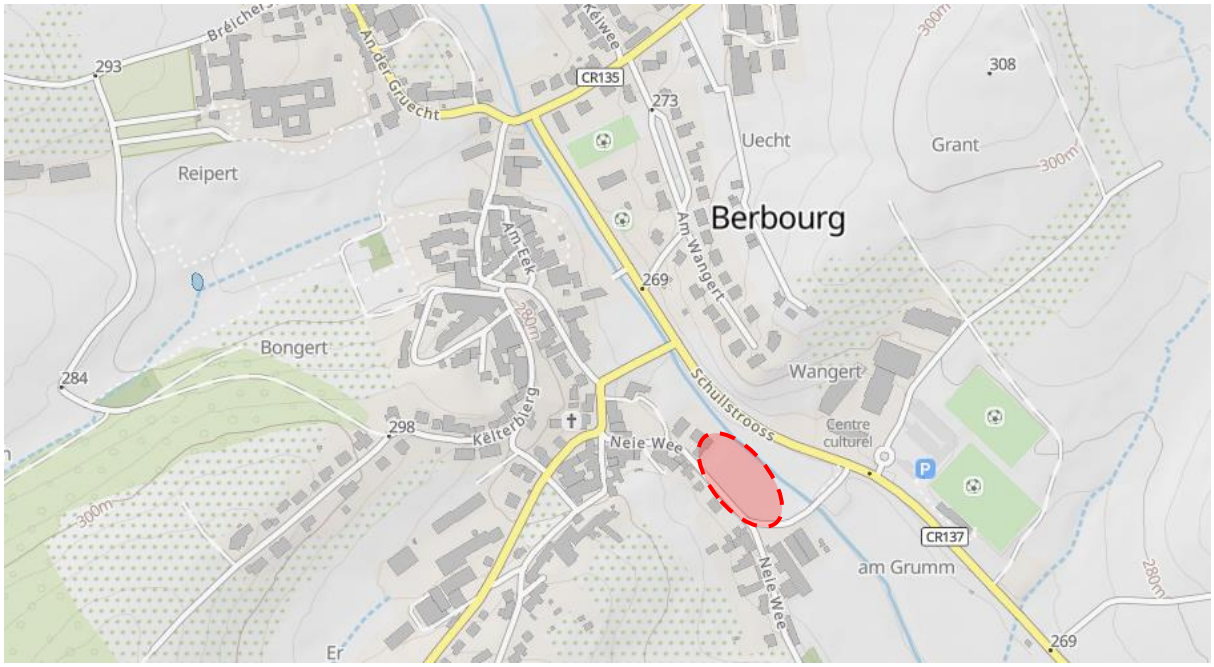


Figure 2 : Plan de situation générale (Source : ACT – geoportail.lu

2.2. Situation foncière

Le présent projet porte sur un bien situé à Berbourg, cadastré Commune de Manternach, section E de Berbourg, avec les numéros 621 et 620/2856, appartenant à la société Habitea Promotion.

Figure 3 : Extrait du cadastre (Source : ACT – geoportail.lu)

3. CADRE RÈGLEMENTAIRE

3.1. Plan d'aménagement général

Au plan d'aménagement général de la commune de Manternach, les fonds couverts par le présent PAP sont inscrits en « ***zone mixte villageoise*** » (***MIX-v***) et superposés par une « ***zone soumise à un PAP-NQ*** ». Celle-ci est orienté par le ***schéma directeur*** « ***Be5 – am Ieweschte Grumm*** ».

Les coefficients d'utilisation du sol définis dans le PAG pour cette zone sont les suivants : ***DL*** = 20 / ***COS*** ≤ 0,40 / ***CUS*** ≤ 0,70 / ***CSS*** ≤ 0,60.

En outre, la partie arrière des parcelles concernées, située en dehors du périmètre du PAP-NQ, est inscrite en zone PARC.

3.1.1. Partie graphique

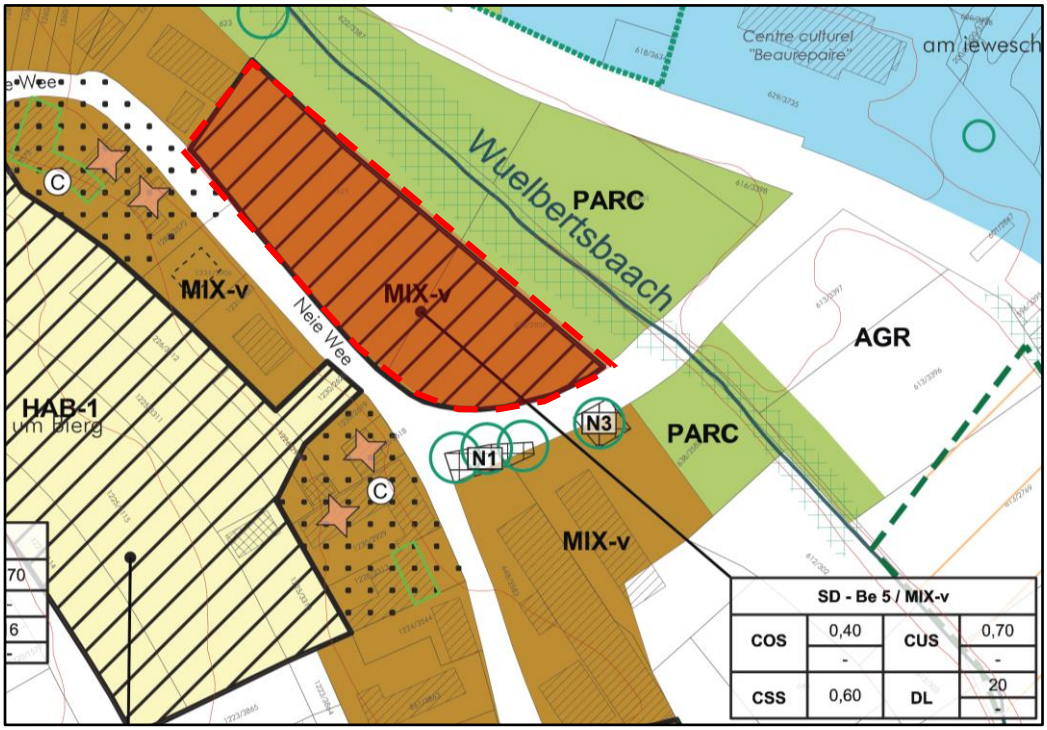


Figure 4 : Extrait de la partie graphique du PAG (Source : AC de Manternach)

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

BEP — **Zones de bâtiments et équipements publics**

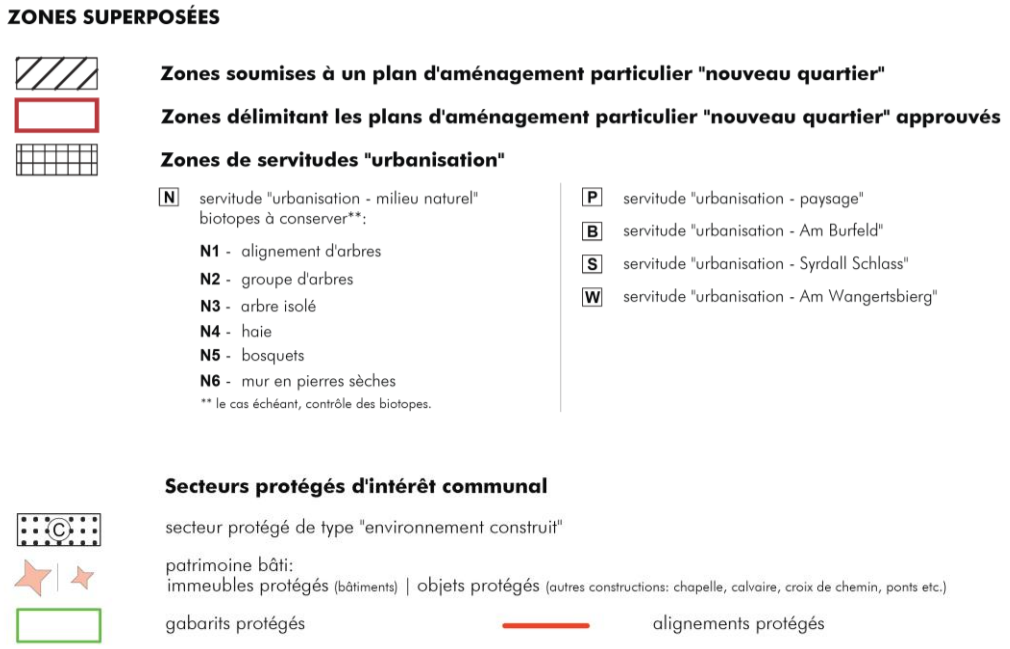
BEP-et — zone de bâtiments et d'équipements publics - équipements techniques alimentation en eaux potables, assainissement et rétention des eaux

ZONES DESTINÉES À RESTER LIBRES

AGR — **Zones agricoles**

FOR — **Zones forestières ***

PARC — **Zones de parc public**



3.1.2. Partie écrite

Les règles d'aménagement y relatifs sont définies dans la partie écrite du PAG de la commune de Manternach. Les principaux articles concernant le présent PAP sont libellés comme suit :

TITRE II – REGLES D'URBANISME

CHAPITRE 1 – ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

CHAPITRE 1.1 – MODE D'UTILISATION DES ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

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, 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 500m², des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels dont la surface exploitable est limitée à 500m2, 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 PAP « 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.*

CHAPITRE 1.2 – DEGRÉ D'UTILISATION DES ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

Art. 11 – Prescriptions générales

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un PAP « 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).

Art. 12 – Emplacements de Stationnement

Art. 12.1 – Définition du nombre d'emplacements de stationnement pour voitures

En cas de construction nouvelle, de reconstruction, de transformation augmentant la surface exploitable de plus de 25m2, 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 ;*
- *(…)*
- *pour les cabinets médicaux, paramédicaux ou autres professions libérales, deux (2) emplacements par cabinet réservés aux clients ;*

Pour les affectations ne figurant pas sur la présente liste, le bourgmestre fixe le nombre des places de stationnement en fonction des besoins spécifiques de l'affectation.

Art. 13 – Minima et Maxima à respecter

Pour chaque zone soumise à un PAP « 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 PAP « 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.

CHAPITRE 2 – LES ZONES DESTINÉES À RESTER LIBRE

Art. 14 – Catégories

Les zones destinées à rester libres comprennent :

- *les zones agricoles ;*
- *les zones forestières ;*
- *les zones de parc.*

Ces zones constituent des zones vertes au sens de la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Outre le bourgmestre, le Ministre ayant la protection de l'Environnement dans ses attributions est compétent pour les autorisations de bâtir, de démolition, d'agrandissement ou de transformation,

conformément aux dispositions de la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Les dispositions des art. 15, art. 16 et art. 17 sont applicables sans porter préjudice à la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art 17 – Zones de Parc Public (PARC)

Les zones de parc public ont pour but la sauvegarde et la protection des sites, ainsi que la création d'îlots de verdure, de lieux de détente et de loisirs.

N'y sont autorisés que les activités et travaux nécessaires à leur création, leur entretien ou leur embellissement.

Y sont admises des constructions de petite envergure telles que blocs sanitaires, kiosques, petites constructions en relation directe avec la destination du site ou remises de jardin. Les constructions et aménagements ainsi que leur niveau d'équipement doivent être adaptés au site.

CHAPITRE 3 – ZONES SUPERPOSÉES

Art 19 – Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un PAP « 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 PAP « nouveau quartier », qui pourront s'orienter au schéma directeur établi pour la zone concernée.

3.1.3. Schéma directeur

Les fonds couverts par la présente « zone soumise à un PAP-NQ » font partie du schéma directeur « Be5 – am Ieweschte Grumm », définissant les options d'aménagement des futurs aménagements.

Figure 5: Extrait du Schéma Directeur « Be5 – am Ieweschte Grumm » (Source : AC de Manternach)

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

- Développement d'un quartier vivant, à usage mixte, qui tient compte de sa situation centrale dans le village ;
- Utilisation d'une densité adaptée au contexte bâti du futur lotissement (± 20 unités / ha), adaptée à la situation et du caractère du bâti existant ;
- Aménagement d'un espace-rue structuré par une implantation de volumes et par des espaces verts accompagnant l'espace public le long de la rue ;
- Utilisation des réseaux existants et évacuation des eaux en système séparatif ;
- Création d'une transition homogène par rapport aux bâti existant et vers le cours d'eau s'étendant au sud-est, y compris sa végétation de rive ;

Les principes du présent « schéma directeur » pourront être modifié pour des raisons urbanistiques.

4. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

4.1. Cadre urbain

4.1.1. 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.

Figure 6 : Extrait de l'orthophoto de la zone de projet (Source : ACT – geoportail.lu)

3.1.1 Équipements publics et services

La localité de Berbourg dispose de commerces de proximité et entreprises (entre autres une boucherie-charcuterie, une cidrerie, une distillerie ainsi que plusieurs petites entreprises artisanales, …). Le centre scolaire et sportif ainsi que la maison relais avec crèche géré par le syndicat intercommunal des communes de Bech et de Manternach se trouvent à Berbourg.

De plus, la localité profite de la proximité à la ville de Grevenmacher, y inclus Potaschberg, qui en tant que centre régional (CDA), dispose d'une large gamme d'équipements et de services (écoles, crèches, commerces, infrastructures sportives et culturelles, …). Enfin, les localités de Mertert et Wasserbillig (à ± 10km), Echternach (à ± 12km) et Junglinster (à ± 15km) offrent un large éventail de services, commerces et de restaurants.

Due à la proximité à l'autoroute A1, la commune en général bénéficie d'une bonne desserte vers la Ville de Luxembourg et la ville de Trèves (All.) qui, en tant que centre de développement et d'attraction d'ordre supérieur, offrent quant-à-elles une large gamme d'équipements et de services.

3.1.1 Mobilité et transport en commun

a) Axe routier

Berbourg se trouve au croisement des C.R. 135 et C.R. 137, reliant le village aux localités de Wecker respectivement Grevenmacher d'une part et la ville d'Echternach d'autre part. 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.

b) Transport en commun

L'arrêt le plus proche « Kiirch » se situe sur la « Duerfstrooss » à proximité immédiate de la zone de projet (±200m à pied). Cet arrêt est desservi des lignes 272 (Echternach-Berbourg-Wasserbillig) et 274 (Grevenmacher – Wecker – Echternach).

Figure 7: Localisation de l'arrêt de bus le plus proche (Source : ACT – Geoportail.lu)

La prochaine gare CFL se trouve à Wecker à environ ± 2,5 km. Celle-ci est desservie par la ligne 30, assurant des connexions entre Luxembourg-Ville, Wasserbillig et Trèves (All.), et au-delà vers le réseau ferroviaire international. La gare est accessible par la ligne de bus 274 depuis la zone de projet.

4.2. Cadre environnemental

4.2.1. Affectation et topographie

Figure 8: Vue en perspective sur la zone de projet (Source : ACT – geoportail.lu)

Le site est actuellement inoccupé et utilisé comme prairie. Le terrain est relativement plat et ne présente une pente minimale de la voirie vers le cours d'eau le long de la limite Nord-Est du PAP.

4.2.1. Biotopes et espaces soumis à des servitudes écologiques

La zone délimitée par le PAP-NQ a actuellement une affectation de prairie et ne comporte aucun biotope, ni d'espace soumis à des servitudes écologiques. Elle ne comporte donc qu'une faible valeur écologique. La réalisation d'un bilan écologique n'est donc pas nécessaire.

Photo 1 : Vue sur le site depuis le sud / Photo 2 : Vue sur le site depuis l'Est (Source : Photos BEST)

4.2.2. Bois et zones protégées

Situé au milieu du tissu bâti de la localité de Berbourg, aucune zone protégée n'a été identifiée à proximité immédiate de la zone du PAP. Cependant, la zone Natura 2000 - Protection oiseaux Natura 2000 « Région de Mompach, Manternach, Bech et Osweiler » (LU0002016) à environ ±250m du futur lotissement. Le projet n'aura pas d'impact sur celles-ci.

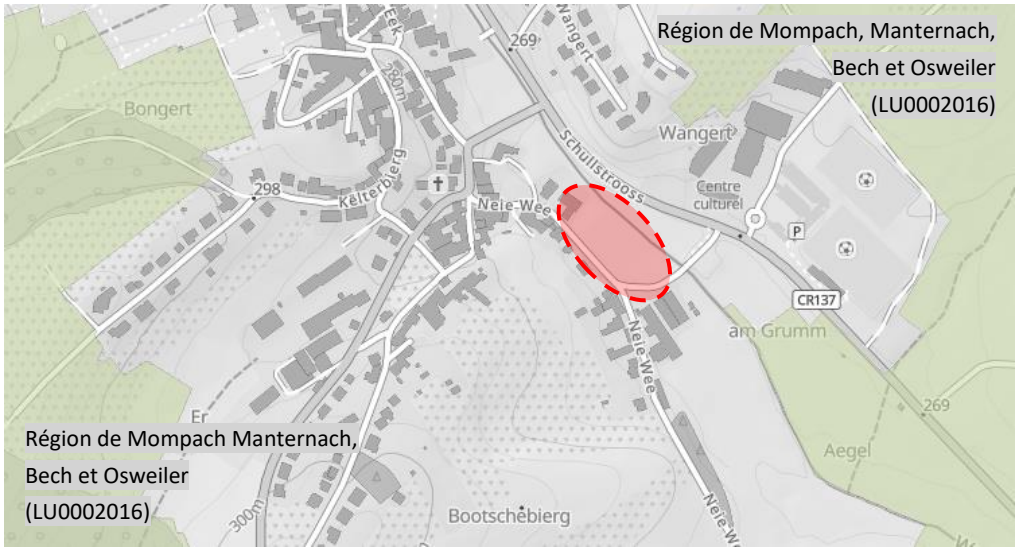
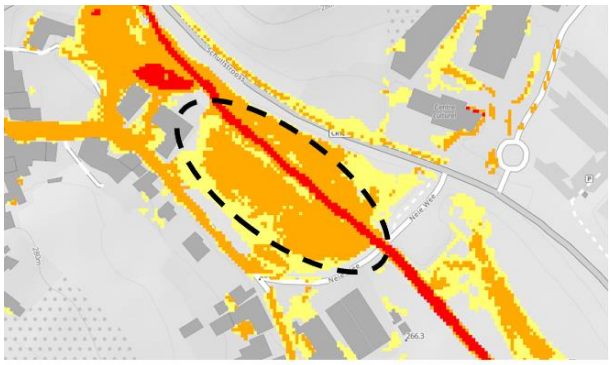


Figure 9 : Zones protégées (Source : ACT – Geoportail.lu)

4.2.3. Fortes Pluies – Risques de crues subites

Due à sa proximité au cours d'eau « Sauerbaach », la zone de projet est concernée par un risque d'inondation significatif en cas de fortes pluies.

Ainsi, des mesures de protection seront prévu en coordination avec l'Administration de la Gestion de l'Eau, afin d'éviter des crues subites.



		Vitesse d'écoulement			
		< 0.2 m/s	0.2 - 0.5 m/s	0.5 – 2 m/s	> 2 m/s
Profondeur des eaux	4-10 cm	modéré	modéré	élevé	élevé
	10 – 40 cm	modéré	élevé	élevé	très élevé
	40 – 100 cm	élevé	élevé	très élevé	très élevé
	> 100 cm	très élevé	très élevé	très élevé	très élevé

Surfaces en eaux

Adapté de LUBW (2019): Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg, Anhang 6

Figure 10 : Extrait des crues subites, avec risques en cas de fortes pluies (Extrait : ACT – geoportail.lu)

4.2.4. Archéologie (INPA)

La zone de projet se situe en partie à l'intérieur d'une zone d'observation archéologique (ZOA). Conformément à l'article 5 de la loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel, une demande a été posée auprès de l'INRA. Selon cet avis (réf. 1106-C/24.5211), le présent projet bénéficie d'une levée de contrainte archéologique. La réalisation de sondages archéologiques de diagnostic ne sera donc pas nécessaire.

5. EXPOSÉ DES MOTIFS

5.1. Programmation du PAP

Les fonds couverts par le présent PAP sont inscrits en « ***zone mixte villageoise*** » (***MIX-v)*** et superposés par une « ***zone soumise à un PAP-NQ*** », qui est orientée par le ***schéma directeur*** « ***Be5 – am Ieweschten Grumm »***.

La zone couverte par le PAP-NQ est destinée à l'aménagement de 8 maisons d'habitations de type unifamiliale, dont 2 maisons isolées et 6 maisons jumelées. La densité de logement s'élève à 19,17 unités de logements par hectare brut.

L'aménagement des infrastructures publiques nécessitera une cession de 4,10 ares de terrain privé au domaine public communal, ce qui correspond à 9,81 % de la surface totale du PAP.

La localité de Berbourg comptait 1019 habitants en 2021 (source : AC de Manternach). Dès lors, les 8 unités de logement projetées contribueront à une croissance de 19,2 habitants (2,4 hab/ménage) ce qui correspond à une augmentation de 1,88 % de la population de la localité.

Figure 11 : Extrait de la partie graphique du PAP (Source : BEST)

5.2. Projet

Le projet a été développé de manière à assurer une bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement construit et de prendre en considération la situation en zone inondation du cours d'eau à proximité, tout en assurant une transition harmonieuse du lotissement vers le cadre naturel situé à l'arrière du projet.

Le PAP propose l'aménagement de 8 maisons d'habitations qui s'articulent le long de la rue « Neie Wee », de manière à générer une séquence visuelle le long de la voirie. Les maisons s'insérerons dans la continuité du tissu urbain et permettront de poursuivre l'urbanisation le long de cette voirie.

Le PAP envisagera d'étendre le réseau de mobilité douce en créant un chemin piéton le long de la limite Nord-Ouest du PAP, qui sera prolongé sur la partie située à l'arrière du présent PAP afin de créer un axe de mobilité douce sécurisée à travers de la zone Parc vers le trottoir existant au Sud-Est du PAP.

D'autant plus, la zone Parc sera réaménagée de manière à contribuer à la protection des maisons contre des crues subites. Un aménagement multifonctionnel y sera proposé, afin de créer en même temps un espace vert public servant comme espace de séjour et de rencontre. Comme la plupart de ces surfaces se trouvent en dehors du périmètre PAP, ces travaux feront partie du dossier d'exécution à un moment ultérieur.

Figure 12 : Vue axonométriques du PAP – Vue sur l'avant et sur l'arrière des futurs maisons (Source : BEST)

5.3. Aménagement des espaces privés

a) Typologie

La configuration des constructions a été déterminées en fonction du contexte bâti, afin d'assurer une bonne intégration des futurs bâtiments dans le quartier et de créer un cadre de vie de qualité.

Les constructions projetées seront desservies depuis la rue « Neie Wee » et pourront disposer de 2 niveaux pleins (II) et d'un niveau sous-combles aménageables (1C). L'aménagement de sous-sols n'est pas admis à cause de la situation en zone d'inondation lors des crues.

En vue de renforcer le respect des volumes traditionnels des constructions en milieu rural, elles seront couvertes de toitures à 2 versants d'une pente de 30-40°. Celle-ci pourront être équipées par des ouvertures en toitures (lucarnes ou similaires), afin de permettre un meilleur éclairage et donc une meilleure exploitation fonctionnelle.

Dans leur recul arrière, les maisons pourront disposer de volumes secondaires d'un seul niveau qui seront couverts d'une toiture plate. Ceci permettra d'augmenter la profondeur des espaces de vie au niveau du rez-de-chaussée et du côté arrière (jardin privatif). Ces volumes secondaires créeront des espaces extérieurs ouverts qui, moyennant l'aménagement de la toiture plate en terrasse, peuvent servir d'espaces de séjour extérieurs.

Toutes les maisons pourront disposer d'une dépendance (destinée à l'aménagement d'un garage fermé ou d'un carport) dans le recul latéral. Ceux-ci peuvent être élargie sur l'emprise des « surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, sous condition que la même hauteur et le même type de toiture que ceux prescrits pour les dépendances soient respectées.

a) Protections contre des inondations

Dû à la situation des différents lots dans la zone inondable du cours d'eau « Sauerbaach », des mesures prises concernant le risque d'inondations en cas de fortes pluies ont été retenues en accord avec l'Administration de la Gestion des Eaux.

Ainsi, le premier niveau habitable des différents lots est à implanter à un niveau supérieur à la cote d'altitude HQ100 et présenter une implantation plus élevée par rapport au niveau de la voirie desservante. Ceci ne contribuera non-seulement à la protection des rez-de-chaussée contre les crues du cours d'eau « Sauerbaach », mais évitera aussi que les eaux pluviales provenant du « Neie Wee » ne peuvent pas s'écouler dans les bâtiments.

En conséquence, les maisons disposeront de terrasses surélevées (sur pilotis) par rapport au rez-de-jardin, de sorte qu'aucun volume supplémentaire ne soit déplacé. L'aménagement de sous-sols ne sera pas admis.

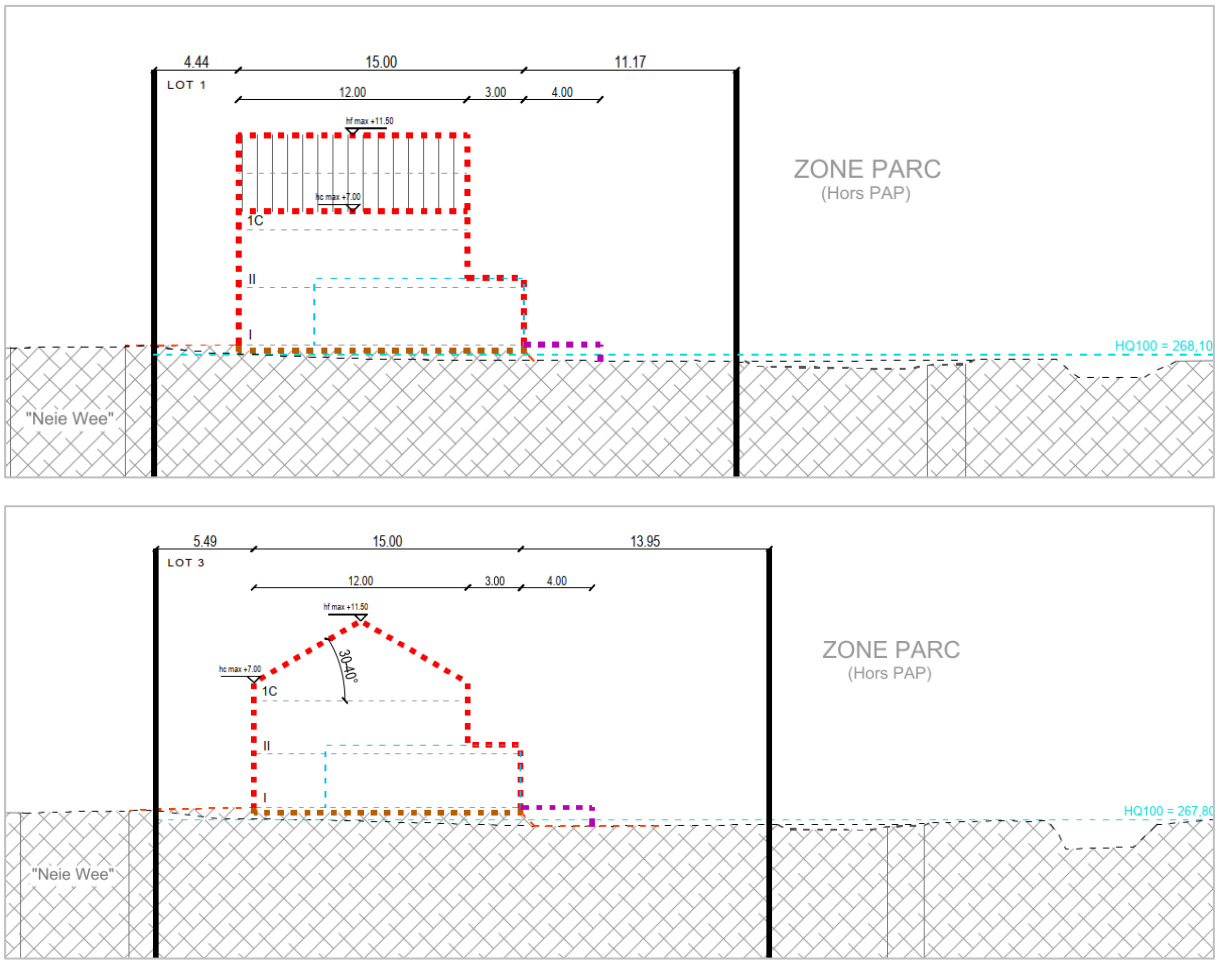


Figure 13 : Coupe-Types des futurs constructions (Source : BEST)

b) Hauteurs

Le niveau HQ100 dans la bande de constructions se situe entre 267,43 et 268,08 mètres. Ainsi, les hauteurs des premiers niveau habitables ont été déterminés individuellement pour chaque lot et sont indiqués dans la partie graphique du PAP.

Les hauteurs des constructions, telles que défini dans la partie graphique du PAP, seront mesurées à partir de l'axe de la voirie desservante « Neie Wee ».

Les hauteurs finies d'étages sont données à titre indicatif dans la partie graphique et peuvent varier en fonction du projet d'architecture, tant que la hauteur à la corniche et au faîte sera respectée. Les sur-hauteurs sont autorisé tant qu'elles s'inscrivent à l'intérieur du gabarit défini.

La hauteur des dépendances sera mesurée au milieu de la façade avant par rapport au terrain fini.

c) Remblais / déblais

Les constructions aient été implantées de manière éviter des pentes des accès vers les maisons et les garages et de protéger les premiers niveaux habitables de crues subites. Ainsi, de faibles travaux de remblaiement seront nécessaires. Ceux-ci sont indiqués à l'aide des courbes de niveaux projetées dans la partie graphique du PAP. Cependant, afin de garantir un bon aménagement des lieux, le niveau du terrain projeté pourra être modifié sur maximum 0,50 mètre.

5.4. Degré d'Utilisation du Sol

5.4.1. Logements abordables

Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent projet ne nécessite pas la création de logement abordables.

5.4.2. Analyse de la conformité du PAP au PAG

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

Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG

Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : 41,73 *ares*

		minimum	*maximum*		*minimum*	*maximum*		*minimum*	*maximum*		*maximum*
Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :	**DL**		20	**CUS**		0,70	**COS**		0,40	**CSS**	0,60

Ainsi, conformément à l'article 29bis, paragraphe 5, de la loi modifiée du 19 juillet 2004, le nombre de logement et les surfaces constructibles, d'emprises au sol et de scellements de sol admis dans la zone de projet sont répartis comme-suit :

Analyse de la conformité du PAP au PAG

	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	
Lot			*minimum*	*maximum*		*minimum*	*maximum*		*minimum*	*maximum*	*exclusivement*		*minimum*		*minimum*	*maximum*		*maximum*	
1	5,42	*ares*		1	*u.*		440,00	m^2		440,00	340,00	m^2		m^2		201,00	m^2	313,00	m^2
2	3,81	*ares*		1	*u.*		340,00	m^2		340,00	240,00	m^2		m^2		171,00	m^2	260,00	m^2
3	4,01	*ares*		1	*u.*		340,00	m^2		340,00	240,00	m^2		m^2		171,00	m^2	275,00	m^2
4	4,22	*ares*		1	*u.*		340,00	m^2		340,00	240,00	m^2		m^2		171,00	m^2	260,00	m^2
5	5,61	*ares*		1	*u.*		340,00	m^2		340,00	240,00	m^2		m^2		171,00	m^2	275,00	m^2
6	4,59	*ares*		1	*u.*		340,00	m^2		340,00	240,00	m^2		m^2		171,00	m^2	270,00	m^2
7	4,48	*ares*		1	*u.*		340,00	m^2		340,00	240,00	m^2		m^2		171,00	m^2	260,00	m^2
8	5,54	*ares*		1	*u.*		440,00	m^2		440,00	340,00	m^2		m^2		201,00	m^2	346,00	m^2
Total	37,68	ares	**0**	**8**	**u.**	**0**	**2.920**	**m^2**	**0**	**2.920**	**2.120**	**m^2**	**0**	**m^2**	**0**	**1.428**	**m^2**	**2.259**	**m^2**

		minimum	*maximum*		*minimum*	*maximum*		*minimum*	*maximum*		*maximum*		*minimum*	
Coefficients résultants du projet de PAP :	**DL**	0,000	19,171	**CUS**	0,000	0,700	**COS**	0,000	0,379	**CSS**	0,600	**Log-abo**	0,000	%
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29*bis* :		oui	oui		oui	oui		oui	oui		oui		oui	

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

5.4.3. Constructibilité des lots

Les gabarits constructibles indiqués dans la partie graphique définissent les limites d'implantation autorisées. Ceux-ci sont, pour chaque lot, plus grands que les emprises au sol et les surfaces construites brute admises. Ainsi, les valeurs de surface constructible brute et d'emprise au sol peuvent être réparties librement dans les gabarits des constructions fixés dans la partie graphique.

Les valeurs maximales de surface constructible brute et d'emprise au sol admises pour chaque lot sont définies dans la « *représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot* » de la partie graphique.

5.5. Aménagement des espaces publics

5.5.1. Cession des terrains

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

Ainsi, le PAP prévoit la cession de 4,10 ares du terrain privé au domaine public communal, ce qui correspond à 9,81 % de la superficie totale du PAP.

5.5.2. Aménagement des espaces publics

Le PAP prévoit l'aménagement d'un chemin piéton le long de la limite nord. Ce chemin sera prolongé à l'arrière du site afin de créer un axe de mobilité douce sécurisée à travers de la zone Parc vers le trottoir existant au sud du PAP.

Cette zone est destinée à la création de mesures de compensation contre les crues subites. Ainsi, un aménagement multifonctionnel y sera envisagé, afin de créer en même temps un espace vert public servant comme espace de séjour et de rencontre aux habitants, due à la proximité au centre de la localité au centre scolaire, culturel et sportif. Comme la plupart de ces surfaces se situent en dehors du périmètre PAP, ces travaux feront partie du dossier d'exécution à un moment ultérieur.

De plus, l'aménagement de plusieurs places de parking et d'un espace vert public au sud du PAP. Cet espace vert sera aménagé ensemble avec la zone Parc, et pourra être pourvu de mobilier urbain et de nouveaux arbres, en vue de servir comme espace de séjour et de rencontre de qualité.

5.5.3. Évacuation des eaux

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

Les eaux usées des différents lots seront raccordées à la canalisation « eaux mixtes » existante situés dans la rue « Neie Wee ».

L'évacuation des eaux pluviales a été déterminée par la situation du PAP en zone inondable du cours d'eau « Sauerbach » lors des évènements de fortes pluies. De ce fait, les eaux pluviales provenant des toitures et des accès carrossables seront menées par des caniveaux respectivement des fossés ouverts vers l'arrière des lots privés et seront menés à travers l'espace vert public vers le cours d'eau récepteur située à l'arrière du PAP.

Afin de créer des surfaces de compensation pour le volume de rétention déplacé par les futures constructions, l'espace vert située en arrière du PAP sera remodelé le long du cours d'eau récepteur. Comme cette zone se situe dans la zone Parc et donc en dehors du périmètre du PAP, ces mesures y prévues feront l'objet du dossier d'exécution.

6. SYTNHÈSE DES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PAP

REPARTITION DES SURFACES	
Surface privée	37,68 ares (90,19%)
Surface publique	4,10 ares (9,81%)
Surface totale du lotissement	41,78 ares (100 %)
PARCELLAIRE PRIVE	
Maisons isolées	2
Maisons jumelées	6
Total parcelles	8
Total logements	8
Logements par hectare	19,17 log/ha

7. ANNEXES

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

- Partie écrite ;
- Annexe I : Tableau récapitulatif ;
- Annexe II : Données structurantes relatives au « PAP-NQ » ;
- Données Cadastrales :
  - Plan de périmètre PAP relevé par « BEST G.O. s.à.r.l » ;
  - Données cadastrales (plan cadastral et relevé parcellaire) ;
- PAG de la commune de Manternach :
  - Extrait de la partie graphique du PAG ;
  - Schéma Directeur *« Be5 – am Iewechte Grumm» ;*
- Accord de Principe de l'Administration de la Gestion de l'Eau ;
- Avis de l'INRA concernant les sondages archéologiques préventives ;
- Copie du certificat d'ingénieur établi par l'O.A.I. ;
- Partie graphique du PAP :
  - Plan d'Aménagement Particulier (plan n°241037-10-001 001)
  - Levé topographique avec prises de photos (plan n°241037-10-001 002) ;

Senningerberg, le 16 janvier 2025

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

M.WENGLER M. URBING